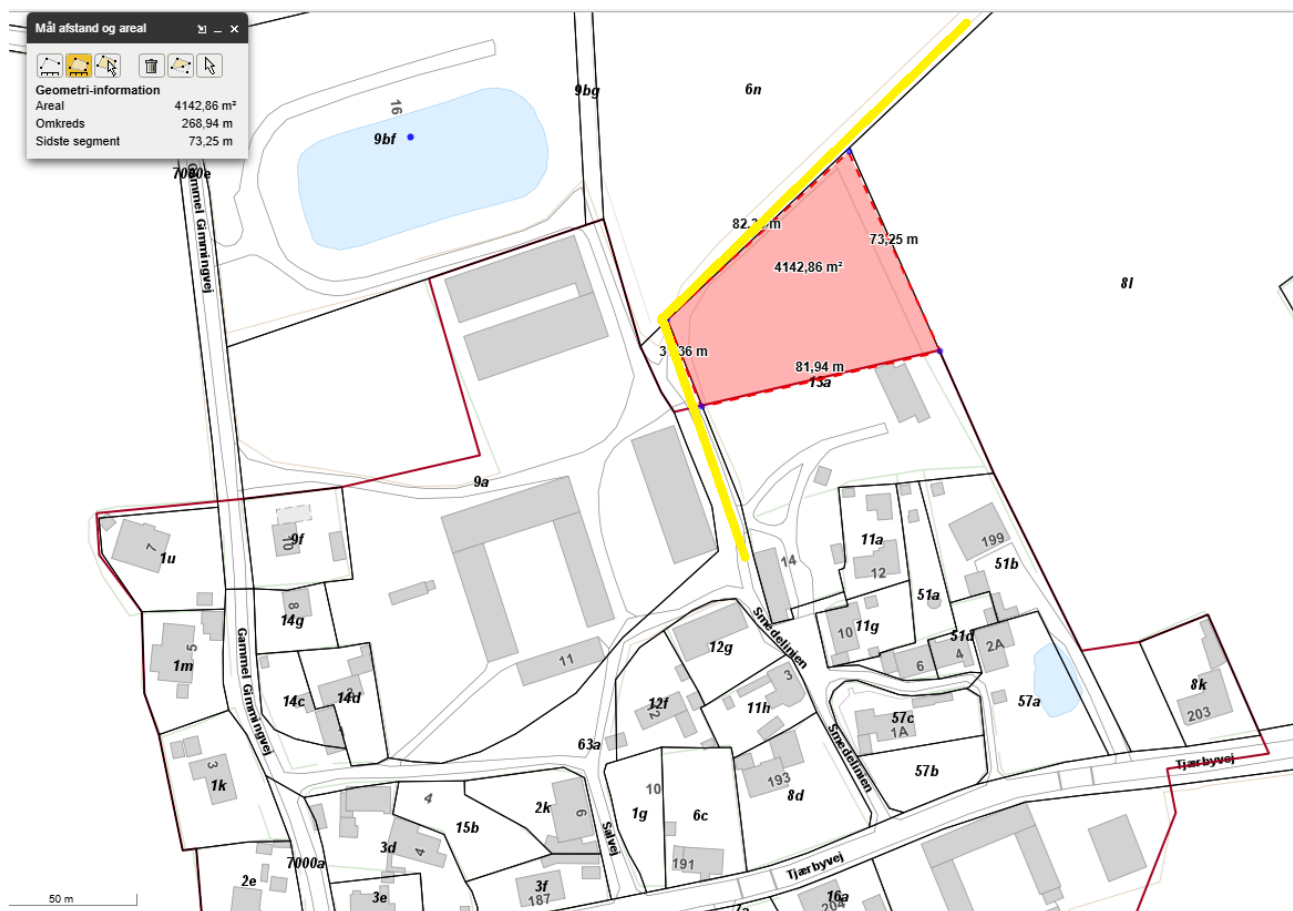


Høringssvar om kommuneplanen 2025 med ny landsbyafgrænsning af Tjærby

Vi er ejerne af matrikel 13a i Tjærby. En matrikel, der ligger i den nordlige ende af Tjærby op mod de nye udstykninger i Dronningborg. En matrikel der for nuværende bliver delt på tværs af landsbyafgrænsningen. Vi vil i dette høringssvar redegøre for hvorfor vi mener, at denne landsbyafgrænsning bør rykkes marginalt, så matrikel 13a fuldt ud kommer til at ligge indenfor landsbyafgrænsningen. Det er en udvidelse af landsbyen på ca 4000 m², som falder i tråd med terrænet og landskabet, hvor den gamle landevej mod Harridslev så udgør den nordlige afgrænsning af Tjærby. Se faktaark nederst i høringssvar.

Matriklen og Tjærby i landskabet



Billede 1: Tjærby. Nuværende landsbyafgrænsning markeret med rød streng, gl. landevej markeret med gul strek og foreslået udvidelse er markeret med rødt areal.

Matriklen har gennem mange år været afgrænset mod øst af et veletableret læhegn, og mod nord også af den gamle landevej til Harridslev. Dette ses på billede 2 og 3. Denne er dog gennem efterhånden mange år blevet landbrugsvej ud af byen og ender i en større mark før Harridslev.

Ser man på Tjærby og landskabet rundt om landsbyen giver læhegnet mod øst og landbrugsvejen mod nord en naturlig afrunding af Tjærby på trods af den sparsomme bebyggelse på matriklen.

Denne naturlige afgrænsning af Tjærby ønsker vi gennemført, så hele matrikel 13a bliver optaget som liggende indenfor landsbyafgrænsningen. For nuværende udgør vores hus afgrænsningen af landsbyen. En afgrænsning, der blev fastlagt i forbindelse med nybyggeri på matriklen, da kommunen ønskede bebyggelsen i tæt forbindelse med landsbyens øvrige bebyggelse. Dette for at undgå spredt bebyggelse i det åbne land i forholdt til planloven.

Kommer man som besøgende til fods i Tjærby giver den nuværende grænse ikke nogen logisk mening, da grænsen er trukket fra et punkt vest i Tjærby og direkte over til landsbyens østlige grænse, uden nærmere hensyntagen til terrænets og naturens forløb. Dette kan ses på billede 2-5, hvor terrænet er afbilledet dels fra nord samt fra øst.



Billede 2: Til venstre Tjærby set fra øst fra den gamle landevej/landbrugsvej. Nuværende landsbyafgrænsning markeret med rød. Foreslået udvidelse med blå



Billede 3: Ovenfor, samme placering som billede to, blot taget fra luften. Nuværende landsbyafgrænsning markeret med rød. Foreslået udvidelse med blå



Billede 3: Tjærby set fra Riddersporebakken. Landsbyafgrænsning markeret med rød, foreslået udvidelse markeret med blå.



Billede 4: Tjærby set fra Ridderspørebakken, fra luften. Landsbyafgrænsning markeret med rød. Foreslået udvidelse markeret med blå

Da den nuværende afgrænsning af Tjærby blev fastlagt i forbindelse med nybyggeri på matriklen, udgjorde placeringen et kompromis, så der ikke kunne bygges i det åbne land jf. planloven. Ved at lade landsbyafgrænsningen gå tværs over vores matrikel, sikrede man, at nybyg blev placeret i naturlig forlængelse af Tjærby's øvrige bebyggelse.

Efter opførslen af nyt stuehus mener vi, at evt. fremtidig bebyggelse ligeledes kommer til at ligge i naturlig forlængelse af Tjærby indenfor den foreslåede nye afgrænsning af byen. Vi har ingen aktuelle planer om yderligere bebyggelse på grunden, men ønsker at sikre os samme muligheder som øvrige grundejere i Tjærby, f.eks. i forhold til fremtidig opførsel af garage eller udhus nord for vores hus.

Jf. vedlagte fakta ark vil evt. fremtidig byggeri komme til at lægge lige så tæt på bebyggelse som nuværende stuehus gør, da afstanden til nabo og fremtidig landsbyafgrænsning næsten er den samme. Vi mener således ikke, at fremtidig bebyggelse vil risikere at ligge i det åbne land, da der nu er bygget på matrikel i forvejen, som derved sikrer naturlig sammenhæng i landsbyen.

Vest for matriklen er i øjeblikket opført et par svinestalde, der ikke er i drift. Opførslen af staldene medførte en knopskydning af landsbyafgrænsningen. Ved at inddrage resten af vores matrikel, samt evt. den private fællesvej indenfor landsbyafgrænsningen, bliver Tjærby igen naturligt afrundet. Dette i overensstemmelse med de muligheder, der er herfor indenfor planlovens bestemmelser om afrunding og huludfyldning af landsbyer

Derfor mener vi, at terrænets og naturens forløb således fint vil danne grundlag også for den administrative afgrænsning af landsbyen som illustreret på billede 1.

Fremtidig brug

En inddragelse af hele vores matrikel i Tjærby vil også skabe bedre anvendelsesmuligheder og sikre ejendommens muligheder svarende til det potentiale, som grundskylden i øjeblikket er beregnet ud fra.

Ejendommen, der tidligere har været landbrugsejendom, er efter frasalg af de omkringlæggende jorder, gået fra at være værdibeskattet som landejendom til bolig. Hvilket vi syntes er helt rimeligt, da der ikke er landbrug på ejendommen mere. Men for nuværende ville det ikke være muligt at udnytte ejendommen økonomisk i en sådan

grad, at den bare minder om at være 1,8 mio. kr. værd i salg, som jorden er vurderet til. For os et urimeligt beskatningsgrundlag, set i lyset af, at ejendommen den senest er handlet for 675.000 kr. med daværende hus i 2017.

Ved at inddrage hele matriklen i landsbyen mener vi desuden også, at man får lettere ved at opføre eventuelle udbygninger, som f.eks. garage mv. nord for vores hus. Disse vil i givet fald ligge i umiddelbar tilknytning til det eksisterende hus, men for nuværende ikke indenfor landsbyafgrænsningen.

Byvækst og offentlige institutioner

Som argument mod, at der i fremtiden skulle kunne ske udstykning i Tjærby er, at det vil kunne medføre byvækst. Ifølge planloven bør byvækst ske i forbindelse med allerede udviklede områder, hvor der er sket væsentlige offentlige og private investeringer i infrastruktur, institutioner mv.

Dertil må vi påpege, at der i forvejen sker en stor byvækst af Dronningborg indenfor få hundrede meter af vores matrikel, med etablering af nye bydele på bar mark. Tjærby er i forholdt til offentlige institutioner mv. orienteret mod Dronningborg, hvor landsbyens institutionssøgende børn alle går i skole og institution. Der er for nyligt opført nyt børnehus ved Dronningborghallen. Vi ser det åbenlyst, at "risikoen" for, at der på sigt kan blive opført enkelte, få boliger, kan medføre behov for yderligere investeringer end de for de Dronningborg nye udstykninger nødvendige, er helt usandsynlig. Også selvom en eventuel byvækst vil ske i landsbyzone, og ikke byzone. Det skal hertil bemærkes, at den foreslåede udvidelse af Tjærby ikke udgør et større areal end små 4000 m², som med byggemodning kun ville kunne medføre yderligere boenheder i begrænset omfang.

Tjærbys fremtid

Tjærby er ved at undergå forandring. Senest er udhusene på en af de gamle gårde revet ned for at give plads til fornyelse, og en anden central gård er ansøgt nedrevet angiveligt for nogenlunde det samme. I den forbindelse er der igangsat udarbejdelse af en lokalplan for landsbyen, hvilket i vores optik er en god grund til at kigge på landsbyens fremtid, herunder afgrænsning. Hvor og hvordan kan Tjærby udvikle sig? Hvad er egentligt Tjærby – og hvornår starter Dronningborg? Derfor syntes vi det giver rigtig god mening at få forholdt sig til hvor Tjærby starter, og stopper. Helt naturligt i landskabet. Her syntes vi landskabet spiller en stor rolle. Dronningborg er så at sige på toppen af bakken, og Tjærby for bunden. Afgrænset af markveje og træer, og nord herfor det åbne land. Nu bør den naturlige afrunding og oplevelse af Tjærby kunne genfindes i de administrative afgrænsninger. Oplevelsen og afrundingen af Tjærby lever herude i landskabet, og ikke på et 2d kort.

Med venlig hilsen

Lise Maj og Kristoffer Sanden, Folke og Sigrid

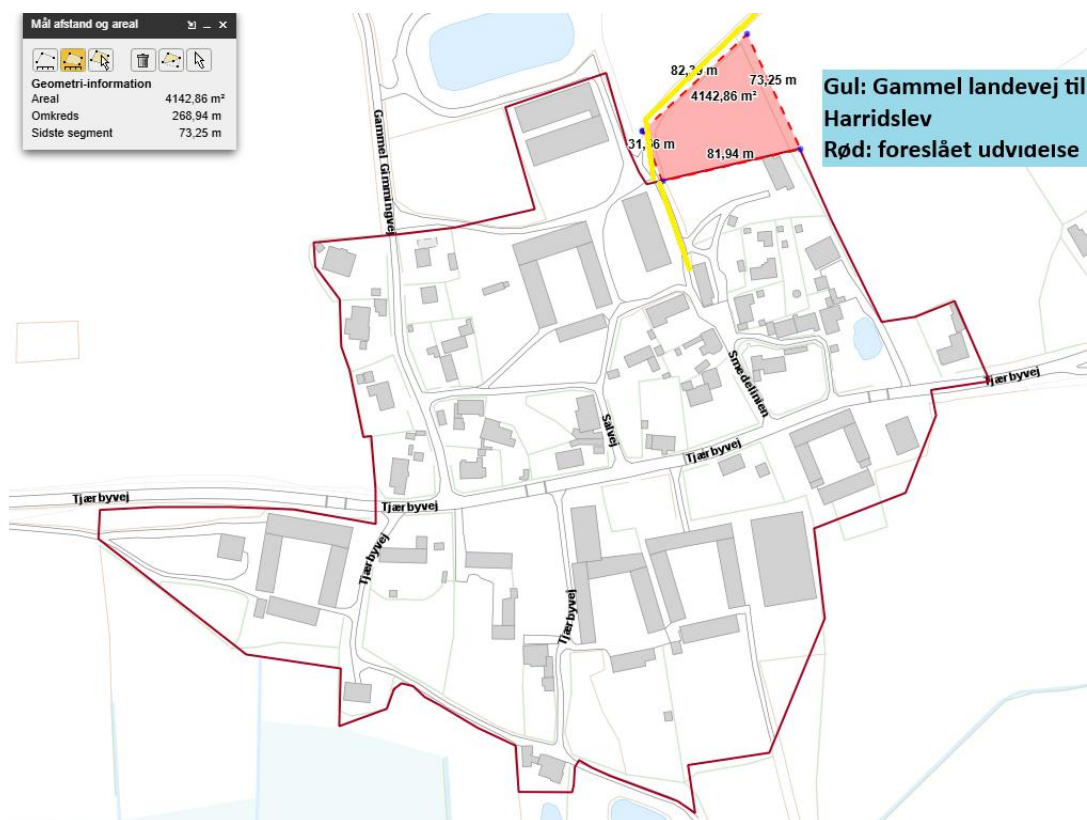
Smedelinien 14, Tjærby

8930 Randers NØ

Fakta ark – Ny landsbyafgræsning af Tjærby

Matrikelnummer 13a, Gimming sogn

Matriklens størrelse



Nuværende Landsbyafgrænsningen, samt den foreslået ændring i landsbyafgrænsningen.

	Nuværende landsbyafgrænsning	Foreslået landsbyafgrænsning	Forskel
Areal af matriklen indenfor landsbyafgrænsningen	4332 m ²	8496 m ²	4104m ²
Afstand til landsbyafgrænsning fra nuværende bebyggelse på matriklen	0 m	66 m	66 m
Afstand til nærmeste boenhed i landsby, samme målepunkt som ovenfor	59 m	-	-
Afstand til nybyggerområde fra landsbyafgrænsningen på matrikel13a	210 m	150 m	60 m
Korteste afstand fra nuværende bebyggelse i Tjærby, til nybygger-område	120 m	120 m	0 ¹

¹ Ingen forskel, da svinestalden forsat er tættest på Dronningborg nybyggerområdet.