Høringssvar til forslag til Lokalplan 696, ”Tæt-lav boligbebyggelse i Søndergade i Assentoft”.

Til lokalplanforslaget har Grundejerforeningen Søndergade 13, hvis boligområde grænser direkte op til lokalplanområdet i Søndergade 23, følgende indsigelser og kommentarer:

Til vejledningens afsnit 3, side 4: ”Borgerinddragelse er en vigtig del af planlægningen på alle niveauer……” – har vi følgende kommentar:

* Hvad forstås rent faktisk ved borgerinddragelse? Betyder det, at der kan ske ændringer? Eller er det bare en floskel? Vi kan godt være bekymrede for, at vores indsigelser ikke bliver læst og hørt og at denne høring blot er en formsag.
* Jf mailkorrespondance med Planlægger Signe Torlop Carlsen d. 4. november 2019 - lyder det til, at vi ikke nødvendigvis vil blive hørt i forbindelse med den endelige byggetilladelse og dermed det konkrete projekt. Dette lever efter vores opfattelse ikke op til ønsket om borgerinddragelse på alle niveauer.

Til Lokalplanens retsvirkninger, afsnit 1 side 5: ”Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget af byrådet, må ejendomme inden for lokalplanområdet ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet i den endelige plan……..” – har vi følgende kommentar:

* Siden forsommeren 2019, har der været aktivitet på lokalplanområdet – og senest for 3 uger siden, blev der afsat 41 stolper til markering, dels af husenes centrum, dels til jordbundsprøver. Det ligner ”foregribelse af indholdet i den oprindelige plan” og plan om forventet efterbevilling og gør os bekymrede for, om vores høringssvar overhovedet vil blive taget alvorligt, eller om det bare er for at overholde formalia.

Til afsnittet om Lokalplanens indhold, side 7, afsnit 1: ”………med mulighed for 3 forskellige typer bebyggelse, med henblik på at skabe diversitet i området.” – har vi følgende kommentarer:

* Lokalplanforslaget giver med brede penselstrøg mange muligheder for både udseende, omfang og fylde. Vi, der bor i bydelen allerede, er bekymrede for at ”diversitet” vil betyde at en del af det gamle Assentoft får tilført et ultramoderne arkitekttegnet og ”farverigt” nybyggeri, der ikke klæder det allerede eksisterende og dermed ødelægger det gode assentoftske- og historiske miljø, vi har her, og som er kendetegnet ved småsprossede vinduer, den karakteristiske frise under tagrenden, ingen udhæng, gult eller rødt murstensbyggeri, matte tegltage osv.
* Det bekymrer os, at vi ikke i lokalplanforslaget kan se præcist hvor mange huse, der skal bygges i Søndergade 23. Vi kan heller ikke se en belægningsplan eller præcise skitser og tegninger af de huse, der påtænkes bygget i lokalplanområdet. Det er med andre ord svært at komme med indsigelser til en lokalplan, når man ikke præcist kan se, hvordan bebyggelsen skal se ud.
* Følgende to formuleringer fra lokalplanen for vores område beskriver et ønske om at bevare landsbypræget i det gamle Assentoft. Vi mener ikke, der fremgår et lignende ønske i det nye lokalplansforslag. Lokalplan nr 191, side B, pkt. 2: ”Formålet med lokalplanen er at fastlægge denne byggemulighed, og i øvrigt sikre, at adgangsveje, stier og bebyggelse indpasses i landsbymiljøet på en naturlig måde.” Ligeledes, samme lokalplan, side D pkt. 10: ” Det har været prioriteret højt at fastholde landsbypræget i det gamle Assentoft. Søndergade med sit snoede forløb med huse og levende hegn tæt ud mod vejen og uden kantsten og fortove. Kastanietræet i vejkanten er medvirkende til at understrege landsbymiljøet yderligere. Bydelen består af en charmerende blanding af nyere og ældre boliger, udhuse, gårde og staldbygninger. Det bevirker at hanegal, lidt tung lugt af dyr eller et halmfyr af og til kan forekomme.”

Til afsnittet ”Redegørelse”, side 8 – har vi følgende kommentarer:

* 5 delområder – 31 huse på et areal af 16.000 m2. Det er virkelig mange mennesker på et meget lille område. Det passer ikke ind i denne del af byen.
* Det fremgår under ”delområde V” at ….”krav til parkering overholdes inden for lokalplanområdet”. Det mener vi, er urealistisk. Der bliver kun plads til beboernes egne biler – og Søndergade er så smal og så farlig at færdes i, i forvejen, at den IKKE kan bruges til parkering, når der er særlige anledninger og mange gæster. Lokalplanen bygger på skrivebordsberegninger ikke på realisme.
* Vi underbygger vores påstand ved følgende: I Søndergade 13 (13a-13l) er vi 12 husstande med i alt 18 biler, hvilket svarer til lokalplanens anslåede 1 ½ parkeringsplads (og tilsvarende biler) pr husstand. Vi er en blanding af pensionister og børnefamilier, og det med 1½ bil pr hus, passer på os, og er garanteret også rigtigt i forhold til lokalplanens gennemsnitlige antagelser.
* De 1½ bil pr husstand er jo, vel at mærke, de fastboendes biler. Ved højtider og mange andre komsammener kan der ikke blive plads til gæstebiler – og parkering i Søndergade er umuligt pga. vejens beskaffenhed.

Til afsnittet om Lokalplanens bestemmelser, side 10 afsnit 5.1: ”Lokalplanens område skal vejbetjenes fra Søndergade med én vejtilslutning.” Og afsnit 5.5: ”Boligvej E-F skal etableres, så der er mulighed for at videreføre vejforløbet mod øst.” – Hertil har vi følgende kommentarer:’

* Der er, allerede i lokalplan 191, side C afsnit 7, taget stilling til de trafikale forhold i forbindelse med boligudbygningen i Søndergade 13. Beboerne i området mente ikke dengang, i forbindelse med høringsfasen (i 2006), at Søndergade, med sit landsbypræg, kunne bære en større trafikmængde.
* Det er vores opfattelse, at den samme Søndergade nu slet ikke kan bære mere trafik. Stedet hvor lokalplanen skal realiseres er et at byens farligste steder – lige i et sving – på en smal vej, uden fortove, med høje hække, og grunde, der går lige ud til vejen og tung trafik – også af landbrugsmaskiner – der gør det meget farligt at gå eller cykle – bl.a. fordi folk ikke respekterer, at der er tale om en 40 km zone. Vi er meget interesserede i at høre, hvordan man har tænkt sig at sikre forsvarlige trafikale forhold på Søndergade i forbindelse med udbygningen af området.

Til afsnittet ”Lokalplanens bestemmelser”, § 7, side 11: ”Bebyggelsens omfang og placering.” – har vi følgende kommentarer:

* Vi kan ikke acceptere, at husene skal ligge kun 2 ½ meter fra skel ind til bebyggelsen i nr 13, mod at man prioriterer et meget stort fællesareal i midten af området samt vejarealer. Det er ikke særlig nabovenligt med så lidt plads mellem eksisterende og nyt byggeri.
* Vi ønsker også, at de træer, der befinder sig på lokalplanens område, og lige nu står i eller tæt på skel til bebyggelsen i nr 13, bevares. Vi mener det er af stor betydning for områdets fugleliv og miljøet at træerne bevares.
* Huse, der er 8,5 meter høje, og står for enden af området (i delområde III), vil tage hele vores udsigt i nr 13 – og hele udsigten fra alle de andre i lokalplanen og kun meget få vil få glæde af den udsigt, der nu glæder så mange af os. Dette vil slet ikke harmonere med det eksisterende landsbymiljø, Jfr lokalplan 191, side 2 § 7 og er i direkte modstrid og disharmoni med denne lokalplans forslag § 8, hvoraf det fremgår, at ”Bebyggelsen inden for de enkelte delområder skal opføres efter en samlet plan og med et ensartet materialevalg for at opnå harmoni og sammenhæng i området” – her tænkes vel området, som helhed og ikke kun lokalplanområdet?

Til § 8.2, § 8.3 og § 8.4 – har vi følgende kommentarer:

* Det meget brede valg af materialer til husbyggerierne – hvor der slet ikke er lagt op til bevarelse af det særprægede ved denne del af Assentoft – vil efter vores mening give et uharmonisk og uensartet indtryk. Vi ønsker at bevare landsbyindtrykket af bydelen – og dette tilgodeses ikke ved at der må opføres huse i forskellige materialer. Her i vores bydel er husene opført i mursten, og med matte tegltage, og de forskellige lokalplaner har hidtil klædt hinanden og har taget hensyn til en fælles plan for området.

Til afsnittet ”Lokalplanens bestemmelser”, § 9.4 – har vi følgende kommentarer:

* Det fremgår at: ”Hegn langs lokalplanområdets ydre grænser må etableres som plankeværk el.lign.” Hvad er ”eller lignende”? Her åbnes der mulighed for at opføre hegn af gasbeton i skel?
* Igen kolliderer de to lokalplaner, der støder op til hinanden. Ifølge lokalplan 191, side 3, § 9.3, må hegn i naboskel …….. kun etableres som levende hegn, bøgehække.”
* Vi forventer at man vil videreføre levende hegn mellem områderne og ikke give mulighed for plankeværk.

Til afsnittet ”Forhold til anden planlægning” side 20, ”Begrundelse for afgørelse” og afsnittet: ”Påvirkningen af området og omgivelserne er derfor begrænsede og ikke væsentligere end forventede i forhold til områdets karakter og bydel i øvrigt”…., har vi følgende Kommentarer:

* Dette må siges at være en standardkommentar, der ikke har hold i de faktiske forhold. Hvor der før lå en gård, skal der nu antageligt bygges 31 boliger til måske 100 mennesker med måske 45 biler og hunde og katte og øget trafik fra beboere, renovation og gæster. Det kan man da kalde en påvirkning af området, der lige nu er meget stille og ikke ret tæt beboet.

Til afsnittet ”Forhold til anden planlægning” side 20, ”Begrundelse for afgørelse” og afsnittet: ”Planforslaget ikke vil medføre væsentligt mere trafik, behov for parkering, røg, støj og lugt” – har vi følgende kommentarer:

* Dette må vi nødvendigvis korrigere:

Ifølge Arealinfo/Danmarks miljøportal er der i alt i Søndergade 54 husstande, der har indkørsel til deres bolig ad Søndergade. Dertil kommer 12 husstande, hvor beboerne kører ad Søndergade for at få adgang til deres boliger på Pagtervænget eller Assentoft Vænge. Dette giver i alt 66 boliger, der er beliggende således, at beboerne skal køre ad Søndergade for at komme til deres bolig. Hvis vi tager udgangspunkt i at en husstand i gennemsnit har 1 ½ bil, vil det sige at ca. 99 biler dagligt færdes i Søndergade – og det er vel at mærke kun de fastboendes.

* Hvis lokalplanen vedtages, og der bygges de 31 boliger, der er lagt op til – vil det betyder at antageligt yderligere 100 mennesker og antageligt yderligere 45 biler, dagligt skal færdes i Søndergade – det er da en 50 % forøgelse!! Det kan man efter vores vurdering ikke kalde ikke væsentligt.
* Endvidere har beboerne i Søndergade allerede i 2006, da lokalplan 191 var i høring, påpeget, at Søndergade ikke kunne bære en større trafikmængde. Da dette forhold jo på ingen måde har ændret sig, og da vi nu snart er i 2020, vil vi henlede opmærksomheden på at Søndergade stadig er et farligt sted at færdes. Vi, der bor her, lader ikke vore børn gå eller cykle ned ad Søndergade fordi gadens beskaffenhed ikke tager hensyn til bløde trafikanter - og vi kan frygte at der sker grimme uheld, hvis der flytter en masse mennesker ind i gaden og hvis der ikke i forbindelse med lokalplanen sker væsentlige ændringer i mulighederne for at færdes mere sikkert i Søndergade.
* Ved udkørsel fra Søndergade 13 er der utroligt dårlige oversigtsforhold. Det bliver kun mere utrygt ved øget færdsel i Søndergade.
* Lokalplanforslag 696 lægger op til at måske yderligere 100 mennesker skal bo i Søndergade 23, der vil have indkørsel lige efter et vejsving med virkelig dårligt udsyn. I Søndergade er der angivet 40 km zone – der langt fra respekteres. Der burde være fartbegrænsning.
* I højre side af Søndergade er der hverken fortov eller cykelsti. Grundene går helt ud til vejkanten. Skelpælene står i vejkanten.
* I venstre side af Søndergade er der heller ingen fortov, men en cykelstribe, der dog er helt kørt væk ud for nr 19, fordi kørende også har dårligt udsyn lige der i svinget ved nr 19 og 21, og kører alt for tæt på hækkene og ind over cykelstriben.
* Som det er nu, er det farligt at gå eller cykle både i højre og venstre side af Søndergade. Der burde laves cykelstriber og asfalt ind til skel i begge sider samt fartbegrænsning og stillevej.
* Hvor der skal være indkørsel til nr 23 er der pt en vejbredde på 7,5m fra skelpæl til skelpæl på tværs af vejen. Der kunne laves en stillevej for at øge trafiksikkerheden for de svage trafikanter.
* Vi er meget interesserede i at vide, hvordan man har tænkt sig at Søndergade gøres mere trafiksikker for de svage trafikanter og for gående.

Venlig hilsen

Grundejerforeningen Søndergade 13

v/ Ole Pedersen, Steen Scherfeldt og Susanne Lindholt

Sendt den 21. november 2019.