

Oversigt over hørings svar og forvaltningens bemærkninger

Planens nr. / projektets navn	Ansøgning om dispensation til ændret udstykning ved Tvebjerg
Høringsperiode	18. februar 2019 til 11. marts 2019

Afsender	Resumé
Steen Degn og Kristin Bernes	<p>Det ødelægger området at presse flere grunde ind. Grundene bliver mindre attraktive. Mindre grunde med andre bestemmelser om byggelinjer ødelægger ensartetheden i området.</p> <p>Udtrykker bekymring for trafiksikkerheden. Er ikke enig i, at hovedparten vil vælge 'det østre ben' som primær vej til Aars ringvej.</p>
Kristiane Bach Eriksen og Jesper Øhlenschläger Andersen	<p>Mener ikke at der er tale om mindre betydelig afvigelse, og at der dermed ikke kan dispenseres.</p> <p>Udstykningen ændrer kraftigt på ideen om at skabe en glidende overgang til det åbne land, idet grunde skubbes tættere på søens bred.</p> <p>Mindre, tættere og flere grunde vil medføre et tungt udtryk for området, og stemmer ikke overens med lokalplanens formål: "at sikre, at overgangen mellem bebyggelse og det åbne ikke fremstår som et lukket beplantningsbælte, men som en glidende overgang til det åbne land".</p> <p>Den ændrede vejføring vil højne trafikken i området. Den nye stamvej fra Tvebjergvej til vendepladsen mod vest vil blive væsentligt mere trafikeret.</p> <p>Områdets herlighedsværdi vil forringes. Ejendomsværdien forringes.</p>
Karina og Heine	Gør indsigelse mod en dispensation.
Christina og Daren Husk	<p>Flere grunde og ændring af byggelinjer fra 5 meter til 2,5 meter gør området mere tillukket og knap så attraktivt, som det er i dag med store åbne naturgrunde.</p> <p>Er meget imod, at vejforløbet ændres. Dette har stor indflydelse på deres indkørsel og grunden bliver nærmest til en hjørnegrund.</p> <p>Bekymret for trafiksikkerhed.</p>
Gitte og Brian Larsen	Ikke interesseret i flere grunde. Når grundene gøres mindre, byggelinjerne ændres fra 5 til 2,5 meter fra boligveje, og byggefeltet flyttes skabes der ikke større variation eller landskabelige kvaliteter.

	<p>Ønsker ens retningslinjer for hele området.</p> <p>Forventer mere trafik, og er bekymret for trafikikkerheden ved to gennemgående stamveje, som krydser hinanden i et stort kryds.</p>
Dorte og Henrik Sørensen	<p>Det er en pragtfuld udstykning, og et godt modstykke til den kommunale i Aars by - Galgehøjen mv. - altså et varierende udbud.</p> <p>Tvebjerg-udstyknngen har haft kvalitet og eksklusivitet, med stor grundstørrelse, udsigtskiler, forøgede byggelinjer (5 meter) udlagt i græsarealer, beplantning osv .Udstykningens eksklusivitet, som vi købte ind på, og som var et væsentligt parameter for Calum i salgsprocessen, forsvinder.</p> <p>Området ændrer væsentligt karakter, ved de ændrede byggelinjer mod vej - fra 5meter udlagt til græs til nu alene 2,5meter. Med vejføringen laver man to krydsende 'motorveje'.</p> <p>Udsigtsplateauerne har stadig deres berettigelse i et rekreativt område med et fantastisk view.</p>
Karsten og Helle Westergaard	<p>De ændrede byggelinjer ændrer det ensartede udtryk for området.</p> <p>Den oprindelige plan med store grunde og åbne arealer mod søerne skal bibeholdes. Man risikerer at ødelægge det naturskønne område, vi har.</p> <p>Ønsker fastholdelse af vejforløb, og derved sikre trafikikkerheden og den hastighedsdæmpende effekt.</p>
Lone Skov og Paul Birch Nielsen	<p>Mener ikke, at der tale om mindre betydelige afvigelser, og at der dermed ikke kan dispenseres. Mener at en dispensation vil stride mod formålsbestemmelserne.</p> <p>Forslaget medfører en tættere og mere massiv bebyggelse mod det åbne land, hvilket er i strid med lokalplanens formål. Formålsbestemmelsen i lokalplan nr. 4-67 angiver antal grunde. En ændring i antal grunde på 38 % er ikke mindre betydelig. Formålsbestemmelsen skal sikre glidende overgang til det åbne land. Antal parceller mod det åbne land er steget fra 7-8 til 11. Den glidende overgang hindres ved at der må bygges op til 16-17 meter tættere på det grønne område.</p> <p>Ændringen er i strid med lokalplanens struktur – herunder fordeling af friarealer, og der kan dermed ikke dispenseres. Det samlede bebyggede areal på området bliver større, og dermed ændres fordelingen mellem det samlede bebyggede areal og områdets friarealer.</p> <p>Ændring af byggelinje giver mulighed for byggeri væsentligt tættere på områdets rekreative areal. Ændringen hindrer helhedsindtrykket.</p> <p>Ønsker ikke at princippet med ingen hække mod det åbne land fraviges.</p> <p>Bekymring om øget trafik med den ændrede linjeføring. Ændringerne må give større hastigheder. Ændring af adgangsvejen til grund 117-129, 138 og 109 menes at være en væsentlig ændring, der ikke kan dispenseres til.</p> <p>At niveauplaner først fastlægges senere, gør at kommunen frit kan fastlægge disse. Ændringerne vurderes at være væsentlige ændringer, hvor dette ikke bør være muligt.</p> <p>Ændringen i udstykningsplanen medfører indbliksgener til deres terrasse på grund nr. 117.</p> <p>Tilsyneladende er der fjernet et beplantningsbælte mod Tvebjergvej, hvilket forringer afskærmningen.</p>

Heini og Janet Haubro	<p>Valg af byggegrund var baseret på udsigten til et harmonisk område med rummelige byggegrunde. Den ændrede udstykning vil give et tæt bebygget område.</p> <p>Ændringen af byggelinje mod søen er ikke i harmoni med det naturskønne område.</p>
Steen Engen	<p>Ændringen vil fortætte området og ikke skabe større variation eller landskabelige kvaliteter, som CALUM angiver.</p> <p>Ændring af byggelinjer vil komprimere og lukke området mere. Et er ikke til gavn for områdets udtryk hvis der bygges tættere på søen. Kommunen og CALUM bør være loyale overfor gældende planer.</p>
Lars Thomsen	<p>Forventer øget trafik og nedsat sikkerhed og almindelig trivsel. Nedgang i prissætning.</p> <p>Det unikke ved området forsvinder. Da de købte grunden var det med en forventning om, at området var noget særligt og eksklusivt.</p> <p>Bæltet fra skel til boligveje skal være ens i hele området for at sikre ensartet udtryk.</p>
Anette og Rasmus Bartholomaeussen	<p>Argumenterne for ændringer og flere grunde er tynde. Området vil komme til at ligne et almindeligt villakvarter, hvilket aldrig har været intentionen.</p> <p>Der skabes en 'motorvej' gennem området, og det nedsætter trafiksikkerhed og øger støjen.</p> <p>Ønsker ikke at der bygges tættere. Det vil ødelægge områdets naturlook og ensartetheden. Ændringen påvirker muligheden for at sælge de forholdsvis mange dyre huse i området.</p>

CALUMS
Bemærkninger

§ 6.2 i lokalplan nr. 1-67 lægges der op til dialog med kommunen, hvis der ønskes ændringer i udstykningsplanen.

(§ 6.2: Der må kun med byrådets godkendelse ske yderligere udstykning i lokalplanområdet.)

Bilagene fastlægger et udstykningsprincip, men i bestemmelserne, er der ikke fastsat antal grunde. CALUM mener, at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens formål.

Det samlede areal, der udstykkes ændres ikke, ligesom bebyggelsesprocenten heller ikke ændres. Den samlede potentielle byggevolumen ændres således ikke.

CALUM er indstillet på at øge forarealernes bredde fra de foreslåede 2,5 meter til 3 meter. Beplantningsprincipperne fastholdes som i lokalplanen. Princippet om åbenhed uden hæk i skel mod det åbne terræn fastholdes. Skelhækkene mellem grundene kan udmærket fastholdes i samme plantetype, som det øvrige lokalplanområde. Bebyggelsen holdes som minimum 5 m fra skellet mod det åbne terræn.

De 3 allerede anlagte vendepladser – også benævnt udsigtsplatforme – er en del af et sammenhængende stisystem. Det er de sidste to ikke. Det må være en afgørende forskel. Den nye landskabskile skaber en ny mulighed for at bevæge sig rundt i bebyggelsen uden at skulle følge vejene. Desuden vil den østligste vendeplads kunne få forbindelse til markvejen ud mod cykelstien ved den nye omfartsvej.

CALUM er åbne overfor en dialog med kommunen om sikring af trafikikkerheden. De foreslår at dæmpe trafikhastigheden med afvigende materialer eller hævede flader, som markeret på kortbilaget med den ændrede udstykning. Området vil ikke være belastet af anden trafik en beboerne i området. CALUM er derfor uforstående overfor bemærkninger om 'motorveje'.



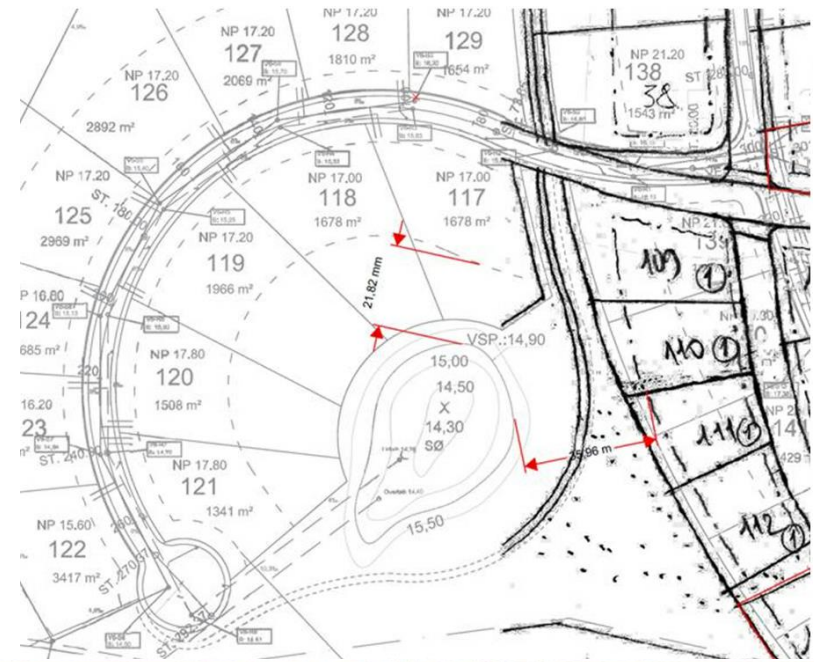
CALUM fremlægger en udstykningsplan, som indgik i planarbejdet. Udstykningsplanen blev præsenteret for Aars kommunes tekniske udvalg. I mellemtiden blev der gjort arkæologiske fund, hvilket betød ændringer i den endelige udstykningsplan i lokalplanen. Den tidligere udstykningsplan indeholdt lignende firebenet kryds, se kort.

Byggefelterne ved grundene 109 og 110, der grænser tættest op til eksisterende udstykning, vil komme til at ligge tættere på grund 117, men til gengæld ligger terrænet på de to grunde i den nye udstykning mere i samme højde som grund 117 end i den gældende lokalplan (kort med koter).

Bebyggelsen ud mod søen må kun være i 1 plan. Samlet set er der således fokus på at minimere indbliksgenererne.

CALUM foreslår, at der i forbindelse med byggemodningsprojektet fastlægges niveauplaner for grundene, så der sikres sammenhæng mellem terræn og vejen. Det har vist sig svært at håndtere i den gældende lokalplan, hvor niveauplanerne er fastlagt forud for detailprojekteringen af vejene, og dermed kan vise sig uhensigtsmæssige i forhold til byggeri.

De nye grundes byggefelt ligger længere fra søen (36 m) end de bebyggede grunde på modsatte side af søen (22 m).



Forvaltningens bemærkninger vedrørende trafik	<p>Øget trafikmængde: Der er planer om at udvide området med yderligere 12 matrikler, hvilket vil give mere trafik. Umiddelbart ligger de fleste af de ekstra matrikler mod øst og det er dermed begrænset hvad de giver af yderligere trafik inde i området.</p> <p>Trafiksikkerhed i forbindelse med nyt vejkryds: Ved den nye plan kommer der et 4-benet kryds, og det bør som minimum udformes som en hævet flade og med en tydelig visning af, hvilken vej der er gennemkørende, og hvilken der har vigepligt. Krydset kan også udformes som en rundkørsel, som ved Tvebjergvej/Hans Egedes vej. T-kryds bør udformes som i resten af området med chaussestensbånd og ubetinget vigepligt. Der bør laves sikre stikrydsninger.</p>
--	---