



Grundejerforeningen Vesterengen
att. Poul Thiesen
Kolt Kirkevej 21, Kolt
8361 Hasselager

Den 18. oktober 2004
J.nr. 01.02.05P00/SA/03/01262-010
Sagsbehandler Steen Nielsen
Direkte tlf. 8940 2647

**Vedr. forslag til Lokalplan nr. 709 - Bolig-
område syd for Svanlevvej i Kolt**

Fremsendes uden særlig følgeskrivelse

Med henvisning til tidligere orientering herfra fremsendes vedlagt kopi af indstilling, idet det kan oplyses, at Magistraten i mødet den 18. oktober 2004 har tiltrådt indstillingen. Sagen forventes medtaget på Byrådets dagsorden til mødet den 3. november 2004.

Som tidligere oplyst vil der, såfremt sagen af Byrådet henvises til behandling i Teknisk Udvalg, være mulighed for at søge foretræde for Teknisk Udvalg. Anmodning herom skal rettes til Byrådskontoret/ Udvalgets sekretær.

- Ifølge aftale
- Bedes ringe om sagen lokal
- Kommentarer bedes fremsat
- Tilbagesendes med tak for lån
- Til orientering
- Til godkendelse
- Til underskrift
- Til attestation
- Til ekspedition
- Kan beholdes
- Bedes tilbagesendt

Med venlig hilsen

Magistratens 2. Afdeling

Godkendelse til offentlig fremlæggelse af forslag til Lokalplan nr. 709 - Boligområde syd for Svanlevvej i Kolt, Tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2001

Resume

Lokalplanforslaget omfatter et område syd for Svanlevvej i Kolt. Lokalplanområdet, der er ca. 6,2 ha stort er dels landzone og dels byzone og var ved planens udarbejdelse dels privat ejet og dels kommunalt ejet. Det kommunalt ejede areal udgør ca. 2,5 ha og er byzone.

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra optionsindehaveren for den private del og endvidere med henblik på byggemodning og salg af det kommunale areal i form af storparceller til tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder. For område I, der er opdelt i 7 storparceller, er anvendelsen fastlagt til boliganvendelse i form af tæt-lav boligbebyggelse. Område II er udlagt til fælles friareal. Ved fuld udnyttelse vil der kunne opføres ca. 18.000 m² etageareal, svarende til ca. 180 boliger ved en gennemsnitlig boligstørrelse på 100 m². Lokalplanområdet vejbetjenes fra Svanlevvej i nord med tilslutning til Torshøjvænget i syd.

Området ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser, hvorfor der ved deklaration sikres, at der i området ikke må anvendes pesticider.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2001, men idet en mindre del af vej-arealet er beliggende uden for Kommuneplanens delområde 22.02.09 BO, er det fundet nødvendigt at udarbejde Tillæg nr. 49 til Kommuneplanen. Med lokalplanens vedtagelse ophæves gældende Byplanvedtægt nr. 5 for Ormslev-Kolt, Århus Kommune.

Lokalplanforslaget har været udsendt til Kolt-Hasselager Fællesråd og de berørte grundejerforeninger. De indkomne bemærkninger er besvaret, som det fremgår under afsnit 3.

Forslag til Lokalplan nr. 709 og Tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2001 indstilles godkendt til offentlig fremlæggelse.

Indstilling

1. at forslag til Lokalplan nr. 709 og Tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2001 godkendes til offentlig fremlæggelse

**Godkendelse til offentlig fremlæggelse af forslag til Lokalplan nr. 709 -
Boligområde syd for Svanlevvej i Kolt, Tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2001**

Fremsendes til Magistraten.

Borgmesterens Afdeling har ingen bemærkninger til indstillingen.

Borgmesterens Afdeling, den 14. oktober 2004

Louise Gade

/

Niels Vad Sørensen

Magistratens beslutning

Godkendelse til offentlig fremlæggelse af forslag til Lokalplan nr. 709 - Boligområde syd for Svanlevvej i Kolt, Tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2001

Fremsendes til Århus Byråd med bemærkning, at Magistraten i mødet den 18. oktober 2004 har vedtaget at tiltræde Magistratens 2. Afdelings indstilling af 30. september 2004.

Rådmand Niels Erik Eskildsen var forhindret i at deltage i behandlingen af denne sag.

Magistratens Sekretariat, den 18. oktober 2004

Lene Okholm



INDSTILLING

Til Århus Byråd
via Magistraten

Den 30. september 2004

J.nr.

Ref.: Steen Nielsen

Tlf.nr. 8940 2647

Godkendelse til offentlig fremlæggelse af forslag til Lokalplan nr. 709 - Boligområde syd for Svanlevvej i Kolt, Tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2001.

1. Resume

Lokalplanforslaget omfatter et område syd for Svanlevvej i Kolt. Lokalplanområdet, der er ca. 6,2 ha stort er dels landzone og dels byzone og var ved planens udarbejdelse dels privat ejet og dels kommunalt ejet. Det kommunalt ejede areal udgør ca. 2,5 ha og er byzone.

Lokalplanen er udarbejdet efter ønske fra optionsindehaveren for den private del og endvidere med henblik på byggemodning og salg af det kommunale areal i form af storparceller til tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder. For område I, der er opdelt i 7 storparceller, er anvendelsen fastlagt til boliganvendelse i form af tæt-lav boligbebyggelse. Område II er udlagt til fælles friareal. Ved fuld udnyttelse vil der kunne opføres ca. 18.000 m² etageareal, svarende til ca. 180 boliger ved en gennemsnitlig boligstørrelse på 100 m². Lokalplanområdet vejbetjenes fra Svanlevvej i nord med tilslutning til Torshøjvænget i syd.

Området ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser, hvorfor der ved deklaration sikres, at der i området ikke må anvendes pesticider.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2001, men idet en mindre del af vejarealet er beliggende uden for Kommuneplanens delområde 22.02.09 BO, er det fundet nødvendigt at udarbejde Tillæg nr. 49 til Kommuneplanen. Med lokalplanens vedtagelse ophæves gældende Byplanvedtægt nr. 5 for Ormslev-Kolt, Århus Kommune.

Lokalplanforslaget har været udsendt til Kolt-Hasselager Fællesråd og de berørte grundejerforeninger. De indkomne bemærkninger er besvaret, som det fremgår under afsnit 3.

Forslag til Lokalplan nr. 709 og Tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2001 indstilles godkendt til offentlig fremlæggelse.

2. Tidligere beslutninger

For en del af området gælder tidligere vedtaget Partiel Byplanvedtægt nr. 5 Ormslev-Kolt, Århus Kommune, godkendt af Miljøministeriet den 31. maj 1977.

3. Beskrivelse af indstillingen

Realisering af lokalplanområdets udbygning med en anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse sker dels efter ønske fra den private optionsindehaver til det private areal og dels med henblik på udnyttelse af det kommunale areal med udbud af kommunale storparceller og således, at der ved et magelæg sikres en hensigtsmæssig arealfordeling i området.

Lokalplanområdet er opdelt i to områder, område I og II. Område I til boliger er underinddelt i 7 storparceller til tæt-lav boligbebyggelse, mens område II er udlagt til fælles friareal for området og med god forbindelse til henholdsvis det eksisterende boligområde mod øst og det åbne land udlagt til skovrejsning mod vest.

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til maksimalt 35 for området under ét. Der kan i området maksimalt opføres 18.205 m² etageareal. En mindre del af bebyggelsen kan opføres som etageboligbebyggelse. Ved fuld udnyttelse vil der således kunne opføres ca. 180 tæt-lave boliger ved en gennemsnitlig boligstørrelse på 100 m². Bebyggelsen må generelt opføres i 2 etager. Af støjhensyn og af hensyn til nabobebyggelsen må der mod nord og nordøst ikke opføres mere end 1 etage.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Svanlevvej via en ny adgangsvej gennem området. Adgangsvejen tilsluttes Torshøjvænget for at sikre vejadgang til det eksisterende parcelhusområde syd for lokalplanområdet og omkring Torshøjvænget, såfremt Århus Amt beslutter at nedlægge Torshøjvængets tilslutning til Hovedvejen. Fra lokalplanområdet er der sikret stiforbindelse til den eksisterende nord-sydgående sti øst for lokalplanområdet, hvorved der sikres et sammenhængende stisystem i området.

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Hasselager-Kolt Vandværk har vandindvindingsinteresser i området. Vandværkets nærmeste kildeplads ligger i en afstand af ca. 850 m fra boligområdets østlige afgrænsning. I området må ikke anvendes pesticider eller forekomme anden form for forurening, som ved nedsivning kan forurene grundvandet. Der vil blive udarbejdet deklARATION for lokalplanområdet, der indeholder bestemmelser om forbud mod brug af sprøjtemidler eller anden form for forurening, som kan medføre nedsivning til grundvandet.

For at sikre fremtidigt vejareal overført til byzone er det fundet nødvendigt at udarbejde Tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2001, hvorved en mindre del af delområde 22.00.15 FB overføres til delområde 22.02.09 BO. Uanset der er tale om en beskedent grænsejustering, er det fundet hensigtsmæssigt at gennemføre denne ved et tillæg til Kommuneplanen.

Den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 5 for Ormslev-Kolt, Århus Kommune fra 1977, der har udlagt området til åben-lav boligbebyggelse i een etage med mulighed for udnyttet tagetage. Byplanvedtægten er bl.a. baseret på en vejstruktur,

der ikke længere er aktuel. Lokalplanen forudsætter derfor, at Byplanvedtægt nr. 5 ophæves for det område, der er omfattet af forslag til Lokalplan nr. 709.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget har forslaget efter forudgående aftale været forelagt Kolt-Hasselager Fællesråd, Grundejerforeningen Vesterengen, Grundejerforeningen Svanlevvej og Bering Valgmenighedsråd. I den forbindelse har disse fremsendt bemærkninger til lokalplanforslaget, jvf. Bilag A. (Vedlagt originalsagen).

Bemærkninger fra Kolt-Hasselager Fællesråd til forslag til Lokalplan nr. 709

Fællesrådet bemærker, at man gerne ser området fremtræde som et område med tæt-lav bebyggelse med en afgrænsning mod det åbne land som forudsat i Partiel Byplanvedtægt nr. 5. Bygningshøjden ønskes ændret, så den passer med bygningshøjden på et étplanshus med overetage.

Som kommentar til Fællesrådets bemærkninger kan oplyses, at kun den østlige del af lokalplanområdet er omfattet af Partiel Byplanvedtægt nr. 5, der udlægger området til åben-lav boligbebyggelse.

Med henvisning til beskrivelsen ovenfor af lokalplanens indhold er det herfra vurderet, at ønske om anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse og ønske om bygningshøjde i rimelig grad tilgodeser nabohensyn. Lokalplanforslagets bestemmelse om maksimal bygningshøjde på 8,50 m for byggeri i 2 etager er den samme som for byggeri i 1 etage med udnyttet tagetage. Samtidig muliggøres en hensigtsmæssig udnyttelse af arealet ved opførelse af bebyggelse i 2 etager i overensstemmelse med Kommuneplanens rammebestemmelser og ved fastlæggelse af et differentieret etageantal, hvorefter bebyggelse mod nordøst ikke må opføres i mere end 1 etage.

Bemærkninger fra Grundejerforeningen Svanlevvej

Grundejerforeningen bemærker, at en mulig bygningshøjde på 8,5 m er uacceptabel, såvel i forhold til områdets landskabsmæssige kvaliteter som i forhold til naboer. Grundejerforeningen kræver, at der ikke kan etableres byggeri i området, der på nogen måde kan give indbliksgener for de allerede etablerede boliger på Svanlevvej. Herudover bemærker Grundejerforeningen, med henvisning til Regionplanen, at områdeudnyttelsen for overholdelse af Regionplanen skal bringes ned, også af hensyn til at sikre et socialt velafbalanceret område. Fællesrådet henviser til, at ophævelse af Partiel Byplanvedtægt nr. 5 er uønsket.

Grundejerforeningen henviser endvidere til tidligere fremsat bemærkning om vejforholdene med forslag om en vestlig ydre vejforbindelse, hvorved støjgener for boligerne kunne undgås. Desuden giver det mulighed for at forlægge Svanlevvejs tilslutning til Torshøjvej, hvilket rent trafikikkerhedsmæssigt vil være at foretrække.

Grundejerforeningen henviser til, at den givne svarfrist for bemærkninger har været for kort.

Som kommentar til bemærkningerne fra Grundejerforeningen Svanlevvej om bebyggelsestæthed og højde skal der herfra henvises til kommentarerne ovenfor og herunder, at den fastlagte udnyttelse er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2001 for delområde 22.02.09 BO.

Vedrørende vejforholdene kan oplyses, at der har været undersøgt flere alternative muligheder for vejbetjeningen af lokalplanområdet, herunder også en yderlig vestlig adgangsvej. Det er dog vurderet, at lokalplanforslagets vejudlæg er mest hensigtsmæssigt, bl.a. af hensyn til udnyttelsen af arealet og byggemodningsøkonomien. Samtidig er det vurderet, at trafikbelastningen fra det eksisterende boligområde med ca. 300 biler i døgnet ikke vil være til større gene for den nye bebyggelse inden for lokalplanområdet. Med hensyn til evt. forlægning af Svanlevvejs tilslutning til Torshøjvej er der ikke planer om en sådan på nuværende tidspunkt. Såfremt det på sigt vil være hensigtsmæssigt med en sådan forlægning, vil dette være muligt, også med den i lokalplanforslaget indarbejdede vejadgang.

Vedrørende svarfrist kan oplyses, at Fællesrådet og grundejerforeningerne tidligt i processen var tilbudt et orienterende møde om lokalplanforslaget. Mødeafholdelse har afventet tilbagemelding fra Fællesrådet, men efter ønske fra Fællesrådet blev det senere aftalt, at lokalplanforslaget blev udsendt til orientering med mulighed for at fremkomme med kommentarer, idet man foreningerne imellem ville koordinere tilbagemelding. Det er rigtigt, at der herfra blev givet en kort svarfrist. I tilfælde af at der var anmodet om en forlængelse af svarfristen, ville der herfra være udvist en fleksibilitet.

Bemærkninger fra Bering Valgmenighedsråd

Bering Valgmenighedsråd bemærker, at forslag til Lokalplan nr. 709 vil medføre betydelige ændringer af trafikforholdene ved den del af Torshøjvænget, hvor Bering Valgmenigheds kirke med kirkegård, forsamlingshus og tilhørende boliger er beliggende.

Med lokalplanforslagets tilslutning af adgangsvejen til Torshøjvænget vil den forøgede trafik blive til stor gene for området ved Bering Kirke. Også hvis Torshøjvængets tilslutning til Hovedvejen lukkes. Bering Valgmenighed protesterer derfor mod alle planer om at ophøje den smalle og blinde vej gennem det fredfyldte kirkeområde til at være adgangsvej for større boligområder. En eventuel udvidelse og større omlægning af vejarealet forekommer heller ikke acceptabelt.

Som kommentar til bemærkningerne fra Bering Valgmenighedsråd kan oplyses, at den foreslåede vejbetjening af det eksisterende boligområde ved Torshøjvænget vil medføre mere trafik forbi kirken. Det vurderes, at det eksisterende boligområde medfører en trafikbelastning på ca. 300 biler pr. døgn. Det er dog ikke intentionen, at den foreslåede vejforbindelse i lokalplanforslaget skal indgå som en forbindelsesvej mellem Hovedvejen og Svanlevvej. Når den nye vejforbindelse er etableret til det eksisterende boligområde ved Torshøjvænget, vil Århus Amt lukke Torshøjvængets tilslutning til Hovedvejen. Da Århus Amt har besluttet at nedlægge Torshøjvængets tilslutning til Hovedvejen, skal der findes en anden vejadgang til boligområdet ved Torshøjvænget. Samlet vurderes det herfra, at den valgte løsning i forslag til Lokalplan nr. 709 er at foretrække.

4. Økonomiske konsekvenser

Udbygningen af lokalplanområdet vil forudsætte en samlet aftale mellem den private grundejer/ optionsindehaver og Århus Kommune, herunder at der ved et magelæg sikres en hensigtsmæssig arealopdeling i området.

Der skal betales tilslutningsbidrag i henhold til Betalingsvedtægt for Kloakforsyning. Det forventes, at tilslutningsbidraget kan dække omkostningen ved kloakering af området. Forsåvidt angår den kommunale byggemodningsøkonomi skønnes denne, under visse forudsætninger, herunder m.h.t. salgspriser og andel af vejjudgifter at kunne bringes i balance.

I Vejplanen er der medtaget en udgift til etablering af vejen gennem området samt en forventet indtægt fra byggemodningerne af områderne. Hele vejudbygningen af lokalplanområdets vej A-B og udbygningen af den eksisterende vej forventes at koste 3,2 mill. kr. Byggemodningerne forventes at bidrage med 2,34 mill. kr.

Boligudbygning og skolekapacitet:

Den gældende Boligudbygningsplan 2002-2009 såvel som forslag til Boligudbygningsplan 2004-2011 (der i nær fremtid forventes forelagt Århus Byråd) anbefaler, at der kan udarbejdes en eller flere lokalplaner til boligformål i lokalsamfundet Hasselager-Kolt.

Efter forslag til Boligudbygningsplan 2004-2011 kan der for lokalsamfundet Hasselager-Kolt opføres 235 familieboliger i planperioden. Ved nærværende lokalplan gives byggemulighed til ca. 180 boliger, hvoraf 60%, svarende til ca. 110 boliger, kan forventes at være familieboliger. Der er en rummelighed i lokalsamfundet til boliger på i alt 66,0 ha. svarende til 1.460 boliger, heraf 875 familieboliger og 585 mindre boliger.

Magistratens 4. Afdeling, Skolevæsenet oplyser, at Kolt Skole er distriktsskole for delområdet, og det forventes, at skolekapaciteten på skolen vil være fuldt udnyttet de kommende år og måske med en underkapacitet i årene efter 2010. Etablering af et nyt boligområde i Lokalplan nr. 709 vil medføre pres på lokalekapaciteten til både undervisnings- og SFO- brug på Kolt Skole.

Den anden skole i lokalområdet er Hasselager Skole, hvor der forventes et lokalekapacitetsproblem i hele perioden frem til 2013. En distriktsændring mellem de to skoler vil derfor ikke kunne løse den forventede stigning af antallet af skolesøgende børn i lokalområdet.

Det er Magistratens 4. Afdelings vurdering, at det må forventes, at en boligudbygning som muliggjort efter Lokalplan nr. 709 vil medføre et efterfølgende behov for lokaleudbygning på Kolt Skole. Beløb hertil er ikke afsat i forbindelse med den netop foretagne udmøntning af anlægsreserverne. Da Hasselager Skole er overbygningsskole for Kolt Skole, vil der også på sigt kunne opstå et behov for lokaleudbygning på Hasselager Skole som følge af den nævnte boligudbygning.

Som det fremgår af ovenstående er der potentiel konflikt mellem henholdsvis skolekapaciteten i området og boligudbygningsplanens anbefalinger samt målsætningen om at kunne tilbyde attraktive byggegrunde i Århus Kommune. Da størstedelen af arealet er i privat eje, og derfor i væsentlighed udenfor kommunal styring, og idet der aktuelt kun er få attraktive kommunale byggegrunde til videresalg, anbefales planforslaget fremmet.

5. Konsekvenser i forhold til mål

Forslag til Lokalplan nr. 709 er udarbejdet i overensstemmelse med Kommuneplanens mål og strategier for boligområder, bl.a. at der skal sikres fleksible og gode fysiske rammer for

varierede bo- og livsformer og et varieret udbud af boligtyper i de enkelte bydele og kvarterer, tilpasset det omgivende landskab. Med områdets udbygning sikres en mulighed for en hensigtsmæssig udnyttelse af det kommunalt ejede areal til udbud af kommunale storparceller.

Lokalplanforslaget er, jfr. det anførte oven for i afsnit 4, i overensstemmelse med anbefalingerne i den gældende Boligudbygningsplan 2002-2009 såvel som i forslag til Boligudbygningsplan 2004-2011 for Hasselager-Kolt. Det anbefales i boligudbygningsplanen, at der for at kunne styrke det kommunale udbud af attraktive boligmuligheder kan udarbejdes en eller flere lokalplaner til boligformål (familieboliger), men at udbuddet/salget af kommunale parceller til familieboliger vurderes i sammenhæng med udbuddet af private parceller til familieboliger i lokalsamfundet, idet udbygningstakt og -tidspunkt for private arealer er uden for kommunal styring.

6. Strategi for borgerinddragelse

For Hasselager-Kolt er gennemført en større planlægningsproces med udarbejdelse af dispositionsplan med udvidet lokal inddragelse i processen. Da området omfattes af forslag til Lokalplan nr. 709 udgør et vel afrundet og forholdsvis mindre område, er gennemførelse af planarbejdet for dette område henvist til lokalplanlægningen og indgår derfor ikke i den aktuelle dispositionsplanlægning for området. Dispositionsplanen for Hasselager-Kolt er under udarbejdelse og vil blive forelagt Byrådet i forbindelse med senere fremsendelse af lokalplanforslag for et større område ved Kolt Østervej. Dette påregnes at ske medio 2005.

Forinden forelæggelsen for Byrådet har nærværende lokalplanforslag været præsenteret for Fællesrådet m.fl., jf. redegørelsen ovenfor i afsnit 4 om høringsresultatet.

Det foreslås, at den videre proces med nærværende lokalplan gennemføres i henhold til de lovbestemte krav og den normale praksis i Århus Kommune om lokalplanlægning.

7. Beslutningspunkter

Magistratens 2. Afdeling indstiller,

- 1. at** forslag til Lokalplan nr. 709 og Tillæg nr. 49 til Kommuneplan 2001 godkendes til offentlig fremlæggelse.

Poul B. Skou

/

Thorkild Green Jensen

Bilagsfortegnelse:

Forslag til Lokalplan nr. 709. Vedlagt til alle/-elektronisk

Bilag A. Bemærkninger fra Kolt-Hasselager Fællesråd, Grundejerforeningen Svanlevvej, Bering Valgmenighedsråd. Vedlagt originalsag/+elektronisk

Bilag A.



"Kurt Lauridsen"
<edslev@etk.dk>
k>

17-05-2004 08:30

Til: <byplan@sa.aarhus.dk>
cc:
Vedr.: Forslag til lokalplan 709 - bemærkninger



Brev til Byplanafdelingen 15 juni 2004.d

17.05.2004, 08:30

KOLT-HASSELAGER FÆLLESRÅD

Riis's Gård Kunnerupvej 176 Kolt 8361 Hasselager



18. maj 2004

Til

Stadsarkitektens Kontor

Byplanafdelingen

Vedrørende: Forslag til Lokalplan nr. 709.

På Fællesrådets møde den 12 maj besluttede man:

At man gerne så området forsat fremtræder som et område med tæt lav bebyggelse mod det åbne land som forudsat i den tidligere partielle byplanvedtægt nr. 5

Derfor foreslå vi at, de sidste tre linier på side 2 fjernes.

På side 4 ønsker vi bygningshøjden ændret således at det passer med højden på et etplanshus med anvendelig overetage.

I § 3. stk. 1. sidste sætning fjernes.

I § 7. stk. 2, sidste sætning fjernes.

Jeg vil gerne gøre opmærksom på en lille fejl på side 14, der findes ikke noget der hedder Svalevej, og på side 16: der kører ingen linie 59 mere på Svanlevvej da busruten er nedlagt.

Jeg håber at dette kan bruges i det videre arbejde og at det kan indarbejdes i Lokalplanen.

Med venlig hilsen

Kurt Lauridsen

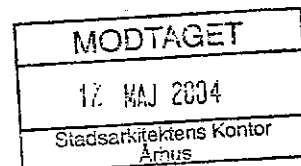
Kolt Hasselager Fællesråd.

Grundejerforeningen Svanlevvej

Kolt, 8361 Hasselager

Stadsarkitektens kontor
Byplanafdelingen
Rådhuset
8100 Århus C

16. maj 2004



Bemærkninger til "Forslag til Lokalplan nr. 709 – Boligområde syd for Svanlevvej i Kolt".

Hermed Grundejerforeningen Svanlevvejs bemærkninger til lokalplanforslaget.

Lokalplanens indhold:

Det beskrives, at der er tale om tæt-lav boligbebyggelse. Alligevel angives det, at der tillades en samlet bygningshøjde på 8,5 m., endvidere skal man ved vurdering heraf også medtage at der kan foretages terrænregulering på indtil 0,5 m. uden at dette kræver særlig ansøgning. D.v.s. i forhold til de højdekoter der er på området d.d., vil man ifølge forslaget kunne opleve bygningshøjder på 9 m.! Dette finder vi uacceptabelt højt og finder ikke, at dette vil passe ind i de landsskabsmæssige kvaliteter der i dag forefindes på arealet.

Når det anføres i forslaget, at der i områdets nordøstlige hjørne ikke må bygges i mere end 1 etage af hensyn til det eksisterende boligbebyggelse, så undrer det, at samme hensyn ikke er taget langs hele den østlige grænse!

Fra grundejerforeningen Svanlevvej må vi kræve, at der ikke etableres byggeri i lokalplanområde 709, der på nogen måde kan give indkig i de allerede etablerede boliger på Svanlevvej, ligesom man med rimelighed må kunne forlange at man kan færdes ugenert i sin have.

Lokalplanens Bestemmelser:

§ 3 Anvendelse:

stk.1: Ifølge gældende regionsplan for området må der kun opføres bygninger med én etage, evt. med udnyttet tagetage, dette ser vi ingen grund til at ændre på.

§ 4 udstykning:

stk. 2: Når der afviges fra småhusreglementets bestemmelse om en midstegrundstørrelse på 700 kvadratmeter, bør det specificeres, hvor små grundene i så fald bliver. Gældende regionsplan specificerer 500 kvadratmeter for grundstørrelser til dobbelthuse, 400 kvadratmeter til kædehuse og 300 kvadratmeter til række- og gårdhuse.

Bestyrelsen:

Benny Husted	formand	nr. 65	tlf. 86 28 48 48
Karen Hansen	næstformand	nr. 101	tlf. 86 28 44 06
Birte Kristensen	kasserer	nr. 33	tlf. 86 28 37 25
Erland Larsen	bestyrelsesmedlem	nr. 111	tlf. 86 28 14 79
Kurt Strauss	bestyrelsesmedlem	nr. 29	tlf. 86 28 10 78

STADSARKITEKTENS KONTOR			
Kl. nøgle	01.02.05P00		
Cirius nr.	SA 103101244-021.		
Dato	18. MAJ 2004	Ald.	BB
Sagsbeh.	SU	Set	

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering m.m:

Stk. 2:

Det maksimale antal etagekvadratmeter skal reguleres ned, idet der kun skal bebygges i ét plan.

Amtet forudsætter i deres plan for byvækstområder, at boligområder som gennemsnit indeholder 10 – 15 boliger pr. ha., hvilket for dette lokalplanareal ville give fra 62 til 93 boliger som en gennemsnitbetragtning.

Det er ikke oplyst hvor mange boliger der forventes etableret, men med en arealstørrelse pr. bolig på 130 kvadratmeter ville det være 140 enheder, med den foreslåede bebyggelsesprocent på ca. 35 (18.205 etagekvadratmeter)!

Vi kan nemt frygte at antallet af boligenheder er væsentlig højere, hvilket ikke ville være den rette platform for et socialt velafbalanceret lokalområde. Det er almindelig kendt, at jo tættere man klemmer mennesker sammen, jo flere problemer opstår der. Det skal ikke være nogen hemmelighed, at vi frygter, at området bliver et lavstatusområde, hvilket vi som naboer ikke på nogen måde kan være interesseret i.

Stk. 3:

Når det anføres i forslaget, at der i området nordøstlige hjørne ikke må bygges i mere end 1 etage, af hensyn til det eksisterende boligbebyggelse, så undrer det, at samme hensyn ikke er taget langs hele den østlige grænse!

Når ikke hensynet finder anvendelse langs hele den østlige grænse, vil vi gerne kende årsagen til at det præciseres for det nordøstlige hjørne.

Stk. 4:

Punktet er kommenteret øverst i denne skrivelse i relation til "Lokalplanens indhold".

Stk. 8:

Vi havde gerne set en forlængelse af de støjvolde vi har ud mod Svanlevvej. Landskabsarkitektonisk såvel som støjdemningsmæssigt ville det være at foretrække. Når man husker Århus kommunes begrundelser for helhedsplanen, da vores areal blev afleveret til foreningen, så er det ærgerligt at helheden ikke længere prioriteres, når nu chancen er der. Alle ved at der ikke efterfølgende vil blive taget hensyn hertil.

Stk. 9:

Hvad skal der egentlig forstås ved sætningen "Internt på storparcellen gælder ingen særlige bestemmelser om højde og afstandsforhold"?

Stk. 10:

Punktet er kommenteret øverst i denne skrivelse i relation til "Lokalplanens indhold".

§ 13: Ophævelse af byplanvedtægt.

Byplanvedtægten anses ikke for nødvendig at ophæve. Ophævelsen er indskrevet for at kunne foretage bebyggelse af området i mere end én etage. Dette kan vi ikke acceptere.

Lokalplanen og andre planer:

Ældre byplanvedtægt:

At vejstrukturen ikke længere er aktuel er korrekt, men den egentlige årsag til at man gerne vil ophæve planen, er fordi man vil pålægge området en høj bebyggelsesprocent og mulighed for at bygge i mere end én etage!

Overordnede vej- og stiforhold:

Grundejerforeningen Svanlevvej har indsendt forslag om at føre Svanlevvej ned langs med lokalplanområde 709's vestlige afgrænsning, for at kunne lave en helhedsløsning for området. Fordelene ville være, at man på denne måde kunne vejbetjene Torshøjvænget, uden at lede trafikken gennem bebyggelsen i forbindelse med lokalplan 709, med støjgener til følge. Yderligere ville man heller ikke udelukke sig fra en sydlig forlægning af Svanlevvejs udmunding i Torshøjvej, der ud fra en trafikikkerhedsmæssig betragtning er en langt bedre løsning.

Desværre ser det ikke ud til at man har inddraget Århus Amt for en fælles planlægning. Det er vi kedede af og skeptiske overfor, idet vi stadig anser det for den bedste løsning.

Afsluttende bemærkning.

De arbejdsforhold, vi som grundejerforening bydes m.h.t. kommentering af lokalplanen, er ikke dem, man med rette kunne forlange. Når vi modtager forslag nr. 709 med posten den 11. maj, giver det ikke vores bestyrelse rimelige arbejdsvilkår, at bemærkninger til lokalplanforslaget skal afleveres senest 17. maj. Når man tager i betragtning hvor længe forslaget har været undervejs, burde vi kunne gives bedre arbejdsbetingelser.

Venlig hilsen

Benny Husted

Grundejerforeningen Svanlevvej
v/ Benny Husted
Svanlevvej 65, Kolt
8361 Hasselager

16. maj 2004.

Århus kommune
Stadsarkitektens kontor
Byplanafdelingen
Postboks 32
8100 Århus C

MODTAGET
17. MAJ 2004
Stadsarkitektens Kontor Århus

Vedrørende forslag til lokalplan nr. 709 - Boligområde syd for Svanlevvej i Kolt.

Tak for det tilsendte udkast, som vi har modtaget den 11. maj med mulighed for at fremkomme med bemærkninger senest den 17. maj 2004.

Da forslaget medfører betydelige ændringer af trafikforholdene ved den del af Torshøjvænget, hvor Bering Valgmenigheds kirke med kirkegård, forsamlingshus og tilhørende boliger er beliggende, skal vi hermed fremkomme med nogle synspunkter og bemærkninger, som vi finder væsentlige i forbindelse med lokalplanforslaget.

Bering Valgmenighed blev stiftet i 1876 i forbindelse med opførelse af kirke, præstebolig og forsamlingshus. Valgmenigheden har lige siden virket som en meget aktiv, men selvstændig menighed under den danske Folkekirke. Kirken med kirkegård, præstebolig og div. udhuse, have- og markareal ligger vest for vejen. Det "nye" forsamlingshus (fra 1953), en funktionær-bolig, den gamle rejsestald og den fælles parkeringsplads er beliggende øst for vejen.

Mange af kirkens og forsamlingshusets aktiviteter medfører, at der ofte er gående trafik - både af børn og voksne - på tværs af den blinde vej. Området langs denne strækning af Torshøjvænget har i øjeblikket karakter af et roligt og fredfyldt landsbymiljø, som gennem en årrække har været forskånet for gennemgående trafik.

Denne tilstand frygter vi vil blive alvorligt forstyrret, såfremt de ændringer af trafikforholdene, som er en del af lokalplanforslag nr. 709, bliver gennemført.

Tilslutning af lokalplanforslagets vej A - B til Torshøjvænget vil medføre, at denne vej bliver den nemmeste og mest direkte forbindelse mellem hele det nye boligområde og Skanderborgvej. Vi frygter, at den således forøgede trafik vil blive til stor gene for området ved Bering Kirke.

Hvis derimod Torshøjvængets tilslutning til Skanderborgvej på et tidspunkt lukkes helt, vil vejen gennem kirkeområdet blive den eneste regulære forbindelse for kørende trafik til og fra den østlige del af Torshøjvænget med sine 70-80 boliger. Også det finder vi meget uheldigt.

Bering Valgmenighed må derfor protestere mod alle planer, som ophøjer den smalle og blinde vej gennem det fredfyldte kirkeområde til at være adgangsvej for større boligområder. En eventuel udvidelse og større omlægning af vejarealet forekommer heller ikke acceptabel.

De foranstående og foreløbige kommentarer vil evt. blive supplerede eller ændrede, når valgmenighedens bestyrelse har haft lejlighed til nøjere at studere og drøfte de fremlagte planer.

Med venlig hilsen

f. Bering Valgmenighed

Hans Jørgen Nielsen, næstformand

STADSARKITEKTENS KONTOR			
Kl. nøgle	01.02.05P00		
Cirius nr.	SA 103101244-020		
Dato	18. MAJ 2004	Ald	BR
		Sagsbeh.	SN
		Set	

Adr.: Næsset 34, 8660 Skanderborg, tlf. 8652 1514.



ÅRHUS KOMMUNE . MAGISTRATENS 2. AFDELING

Kolt Hasselager Fællesråd
v. Formand
Kurt Lauridsen
Torshøjvej 250 Edslev
8362 Hørning

Den 10. maj 2004
J.nr. 01.02.05P00/SA/03/01244-014
Sagsbehandler Steen Nielsen
Telefon 8940 2647

Forslag til Lokalplan nr. 709 - Boligområde syd for Svanlevvej i Kolt

- ./ Med henvisning til tidligere orientering herfra og efter aftale fremsendes vedlagt udkast til Lokalplanforslag nr. 709.

Såfremt der er bemærkninger til forslaget eller ønske om uddybende oplysninger vedrørende trafikforhold m.v., vil vi gerne have en tilbagemelding snarest og senest den 17. maj 2004.

Vi skal gøre opmærksom på, at forslaget ikke har været politisk behandlet og pt. er forelagt øvrige fagkontorer og afdelinger her, hvorfor der tages forbehold for evt. ændringer.

Indstilling til Magistrat og Byråd påregnes fremsendt fra Magistratens 2. Afdeling medio maj 2004 med henblik på Byrådets godkendelse til offentlig fremlæggelse. Evt. bemærkninger til sagen søges i givet fald medtaget i indstillingen, men i øvrigt skal der henvises til mulighed for at fremsætte bemærkninger ved forslagets forventede offentlige fremlæggelse.

Med venlig hilsen

Steen Nielsen
arkitekt maa



ÅRHUS KOMMUNE . MAGISTRATENS 2. AFDELING

Grundejerforeningen Vesterengen
att. Poul Thiesen
Kolt Kirkevej 21, Kolt
8361 Hasselager

Den 10. maj 2004
J.nr. 01.02.05P00/SA/03/01244-014
Sagsbehandler Steen Nielsen
Telefon 8940 2647

Forslag til Lokalplan nr. 709 - Boligområde syd for Svanlevvej i Kolt

- ./ Med henvisning til tidligere orientering herfra og efter aftale fremsendes vedlagt udkast til Lokalplanforslag nr. 709.

Såfremt der er bemærkninger til forslaget eller ønske om uddybende oplysninger vedrørende trafikforhold m.v., vil vi gerne have en tilbagemelding snarest og senest den 17. maj 2004.

Vi skal gøre opmærksom på, at forslaget ikke har været politisk behandlet og pt. er forelagt øvrige fagkontorer og afdelinger her, hvorfor der tages forbehold for evt. ændringer.

Indstilling til Magistrat og Byråd påregnes fremsendt fra Magistratens 2. Afdeling medio maj 2004 med henblik på Byrådets godkendelse til offentlig fremlæggelse. Evt. bemærkninger til sagen søges i givet fald medtaget i indstillingen, men i øvrigt skal der henvises til mulighed for at fremsætte bemærkninger ved forslagets forventede offentlige fremlæggelse.

Med venlig hilsen

Steen Nielsen
arkitekt maa



Grundejerforeningen Svanlevvej
att. Benny Husted
Svanlevvej 69 Kolt
8361 Hasselager

Den 10. maj 2004
J.nr. 01.02.05P00/SA/03/01244-014
Sagsbehandler Steen Nielsen
Telefon 8940 2647

Forslag til Lokalplan nr. 709 - Boligområde syd for Svanlevvej i Kolt

- ./ Med henvisning til tidligere orientering herfra og efter aftale fremsendes vedlagt udkast til Lokalplanforslag nr. 709.

Såfremt der er bemærkninger til forslaget eller ønske om uddybende oplysninger vedrørende trafikforhold m.v., vil vi gerne have en tilbagemelding snarest og senest den 17. maj 2004.

Vi skal gøre opmærksom på, at forslaget ikke har været politisk behandlet og pt. er forelagt øvrige fagkontorer og afdelinger her, hvorfor der tages forbehold for evt. ændringer.

Indstilling til Magistrat og Byråd påregnes fremsendt fra Magistratens 2. Afdeling medio maj 2004 med henblik på Byrådets godkendelse til offentlig fremlæggelse. Evt. bemærkninger til sagen søges i givet fald medtaget i indstillingen, men i øvrigt skal der henvises til mulighed for at fremsætte bemærkninger ved forslagets forventede offentlige fremlæggelse.

Med venlig hilsen

Steen Nielsen
arkitekt maa



ÅRHUS KOMMUNE . MAGISTRATENS 2. AFDELING

Bering Valgmenighedsråd
v. næstformand
Hans Jørgen Nielsen
Næsset 34
8660 Skanderborg

Den 10. maj 2004
J.nr. 01.02.05P00/SA/03/01244-014
Sagsbehandler Steen Nielsen
Telefon 8940 2647

Forslag til Lokalplan nr. 709 - Boligområde syd for Svanlevvej i Kolt

- ./ Med henvisning til tidligere orientering herfra og efter aftale fremsendes vedlagt udkast til Lokalplanforslag nr. 709.

Såfremt der er bemærkninger til forslaget eller ønske om uddybende oplysninger vedrørende trafikforhold m.v., vil vi gerne have en tilbagemelding snarest og senest den 17. maj 2004.

Vi skal gøre opmærksom på, at forslaget ikke har været politisk behandlet og pt. er forelagt øvrige fagkontorer og afdelinger her, hvorfor der tages forbehold for evt. ændringer.

Indstilling til Magistrat og Byråd påregnes fremsendt fra Magistratens 2. Afdeling medio maj 2004 med henblik på Byrådets godkendelse til offentlig fremlæggelse. Evt. bemærkninger til sagen søges i givet fald medtaget i indstillingen, men i øvrigt skal der henvises til mulighed for at fremsætte bemærkninger ved forslagets forventede offentlige fremlæggelse.

Med venlig hilsen

Steen Nielsen
arkitekt maa



Erik Thomle
Torshøjvænget 190
8361 Hasselager

Den 10. maj 2004
J.nr. 01.02.05P00/SA/03/01244-014
Sagsbehandler Steen Nielsen
Telefon 8940 2647

Forslag til Lokalplan nr. 709 - Boligområde syd for Svanlevvej i Kolt

- ./ Med henvisning til tidligere orientering herfra og efter aftale fremsendes vedlagt udkast til Lokalplanforslag nr. 709.

Såfremt der er bemærkninger til forslaget eller ønske om uddybende oplysninger vedrørende trafikforhold m.v., vil vi gerne have en tilbagemelding snarest og senest den 17. maj 2004.

Vi skal gøre opmærksom på, at forslaget ikke har været politisk behandlet og pt. er forelagt øvrige fagkontorer og afdelinger her, hvorfor der tages forbehold for evt. ændringer.

Indstilling til Magistrat og Byråd påregnes fremsendt fra Magistratens 2. Afdeling medio maj 2004 med henblik på Byrådets godkendelse til offentlig fremlæggelse. Evt. bemærkninger til sagen søges i givet fald medtaget i indstillingen, men i øvrigt skal der henvises til mulighed for at fremsætte bemærkninger ved forslagets forventede offentlige fremlæggelse.

Med venlig hilsen

Steen Nielsen
arkitekt maa

10.5.
2004

Affind af 1 ekopl. 709 sendes fra Thomle Højgaard

RL