

# Lokalplan 1110 – indsigelser fra Skovvejen 43

Hermed fremsendes indsigelse fra Skovvejen 43 - vedrørende lokalplan 1110.

Som nærmeste nabo til projektet beskrevet i lokalplan 1110 – har jeg udover de indsigelser der er fremsendt fra Skovvejens Gadelav og som jeg fuldt ud tilslutter mig – indsigelser der specifikt har med mit naboskab til projektet at gøre.

Min have har fælles skel med byggeprojekt mod syd.

## **Byggeri i Knudrisbakken:**

For mig er det meget kritisabelt at kommunen ved godkendelse af lokalplanen, tillader byggeri ind i Knudrisbakken med den tilhørende regulering af terræn. Knudrisbakken med bevoksning/træer/fugleliv er det der sammen med haverne bag byhusene på Skovvejen gør området til en sjælden, fredelig og naturskøn plet i Århus C.

Med bygninger ind i Knudrisbakken og den tilhørende baggård – ændres dette sjældne miljø og område - til at være endnu en tætbebygget grund og bebyggelse med alt hvad det medfører af lys, lyd/støj og indsigt til eksisterende boliger.

## **Miljø:**

### **Lys:**

Med byggeriet er det fremad rettet slut med mørke nætter i haverne bag rækkehusene på Skovvejen.

En baggård/gårdhave hvor beboerne i de 25 lejligheder færdes på alle tider af døgnet skal kunne oplyses.

I lokalplanen §6.2 og §9.38 står det at udendørs belysning skal være afskærmet og nedadrettet. Bygherre vælge at opsætte lysmaster. Da koten i vores have ligger op til 2 m under koten i baggården – vil selv lys fra nedadrettende lysmaster i baggården oplyse vore haver syd og øst for byggeriet. Ikke acceptabelt.

Problemet med udendørs belysning blev diskuteret ifm. den tidlige borgerinddragelses processen.

Her blev "fodlys" foreslået og ikke afvist af bygherre – se referat dateret 17/12/18. Fodlys er overhovedet ikke nævnt i lokalplan forslaget. Dette er ikke acceptabelt.

Belysning i baggården bør i størst mulig udstrækning bestå i fodlys.

Jeg håber at ovennævnte er en forglemmelse og ikke endnu et eksempel på at T&M rutinemæssigt ignorerer borger forslag. I dette tilfælde til fordel for hvem?

# Lokalplan 1110 – indsigelser fra Skovvejen 43

## Lyd:

Da baggården for en stor del ligger oven på den underjordiske garage i kote 7,5 - vil personer der befinder sig i baggården tale i en højde på op til 3-3,5 m over terrænet i vore haver. Tale og lyde fra baggården vil derfor have fine vilkår til at brede sig ud i "dalen" mellem Knudrisbakken og rækkehusene på Skovvejen.

Lyd er nævnt i mødereferat fra 17/12/18 – "vi arbejder videre med afskærmning langs halvmuren rundt om et grønne areal". Det fremgår af lokalplanen at dette ikke er sket.

Der skal derfor stiller vi krav om betydelige lyddæmpende tiltag f.eks i form af tæt beplantning, lydhegn eller lignende.

## Indblik:

På side 7 nævnes i afsnit 4 – at der skal etableres "beplantningsbælte mellem nye bebyggelser og eksisterende haver.

Side 12 – tredje afsnit nævnes at der skal beplantning for afskærmning mod indblik mod øst.

Det bør stå helt klart i lokalplanen at der skal etableres afskærmende beplantning både mod syd og øst.

Som det er vist på tegninger fra 29/11/18.



# Lokalplan 1110 – indsigelser fra Skovvejen 43

I § 9.19 beskrives tiltag til at reducere indblik mod syd.

I *Byggefelt I* bliver der rejst en 3 etagers baghus bygning på ca 10 m i skel.

Ifølge referat fra møde dateret 17/12/2018 – blev en løsning svarende til den der er anvendt op mod kirkegården foreslået. På det tidspunkt i form af spalter der giver lysindfald. Da vinduer er fjernet mod kirkegården, bør de derfor også fjernes i den sydvendte del af baghuset i *Byggefelt I*.

En forglemmelse – eller endnu et eksempel på at den endelige lokalplan ikke respekterer aftaler fra den tidlige borgerinddragelse.

I lokalplanen står:

*” for at mindske indbliksgener mod byggeforeningshusene er der sikret et beplantningsbælte.”. Ingen krav til kvalitet, tæthed, højde... ”*

Længere ned står der:

*” for at sikre mod væsentlige indbliksgener mod Nordre Kirkegård er der stillet krav om at der ikke etableres vinduer i facaden mod kirkegården.”*

***Det er åbenbart vigtigere at beskytte de døde mod indblik - frem for de levende. Jeg tillader mig at mene at det demonstrerer den holdning som er gennemgående Teknik og Miljø når der skal tolkes regler i forholdet til bygherre/kommunal kirkegård og borgerne i Århus - i denne fortætnings proces der foregår.***

***Med henvisning til ovenstående skal lokalplanen ændres så den sydlige mur i baghuset i Byggefelt I – bliver uden vinduer.***

## **Byggeri af baghuse i byggefelt I – i skel.**

Ifølge lokalplan side 7 betegnes byggeriet i Knudrisbakken, som *”baghusbebyggelse udformet som gavlhuse ...”*.

Er det virkelig tilladt at bygge baghuse med en byggehøjde på 10 meter - **helt op i skel !!**.

Det vil jeg gerne have godtgjort af Teknik & Miljø - med henvisning til gældende byggerereglementer. Hvis byggereglementet på dette område er sat ud af kraft i Århus - så vil jeg gerne have godtgjort hvor T&M finde lovgrundlag for at acceptere denne praksis.

## **Sydligt skel og støtte mur:**

Bygherren har igen frit valg på alle hylder.

Iflg. §7.3 kan bygherren vælge at bibeholde eller udskifte den op til 1,5 m høje eksisterende støttemur i det sydlige skel.

Der lægges i lokalplanen op til, at der bygges helt op til skel på ca halvdelen af det sydlige skel – i vestlige halvdel. Hvorved den gamle, eksisterende støttemur under byggeriet fritlægges. Det kan ikke undgås at den blive beskadiget og skal erstattes af en ny. Det må være et krav i lokalplanen at bygherren etablerer en ny støttemur, der sikre hele skellet mod syd.

# Lokalplan 1110 – indsigelser fra Skovvejen 43

En landinspektør betalt af bygherren har afsat skel med skelpæle.

For yderligere at komplicere sagen viser placeringen af nogle af disse skelpæle at støttemuren i nogle områder står helt inde på min grund/matrikel. Skelpælene viser desuden at en del af den eksisterende støttemur med årene har flyttet sig ind på min grund bl.a fordi den "læner sig ind over".

Landinspektøren afsluttede af ukendte årsager aldrig sit arbejde med skelforretningen.

Hvis der fastholdes en mulighed for at bygherren kan bevare den eksisterende mur – og der tillades at bygge helt op til muren. Så risikerer bygherren at bygge inde på min matrikel. Hvilket selvsagt er uacceptabelt.

En ny støttemurs placering bør derfor afspejle hvor skellet reelt går.

Jeg gerne have indskrevet i lokalplanen at byggeriet ikke kan gå i gang før der foreligger et skel der er godkendt af begge parter – evt. i form af en skelforretning.

## **Byggehøjder og tidlig borgerinddragelse:**

I indsigelsen fra Skovvejens Gadelav er der indsigelse mod forøgelse af byggehøjderne i forhold til de højder vi var bekendt med ifm tidlig borgerinddragelses processen.

I forbindelse med foretræde for Teknisk Udvalg blev dette påpeget. Vi fået at vide at medlemmer af Teknisk Udvalg efter vi havde forladt mødet informerede Teknik & Miljø repræsentanter, at vi faktisk var bekendt med de ændrede højder. Så vi talte mod bedre vidende.

Jeg vil lige gøre opmærksom på, at vi rigtig nok så de reviderede udgave af tegningerne i det sidste møde på Karen Blixensvej. Tegningerne blev ikke udleveret og jeg er rimelig sikker på at på det tegninger vi fik forevist var der ikke angivet højdemål. Tegningerne blev vist for at vi kunne se de nye udsparringerne i taget op mod Sandgravvej – der skulle give mere lys til Sandgravvej.

Det er meget beklaget for den demokratiske proces at T&M fik lov at kommentere **efter** at vi havde forladt lokalet.

Alle påberåber sig at processen med **tidlig borger inddragelse** er en succes.

Hvilket jeg faktisk var enig i – lige indtil jeg modtog lokalplanen og havde haft foretræde for Teknisk Udvalg.

Der er lang vej endnu før alle led i kæden accepterer, at vi borgere der allerede bor i byen også har ret til – ikke kun at blive hørt – men også få reel indflydelse på hvad der sker med vores by.

Med venlig hilsen

Henning Krogh Pedersen

Skovvejen 43, 8000 Aarhus C.