

Teknik og Miljø
Aarhus Kommune
Planafdelingen
Karen Blixens Vej 7
8220 Brabrand
Mail: pbm@mtm.aarhus.dk

Harlev J., den 5. oktober 2021

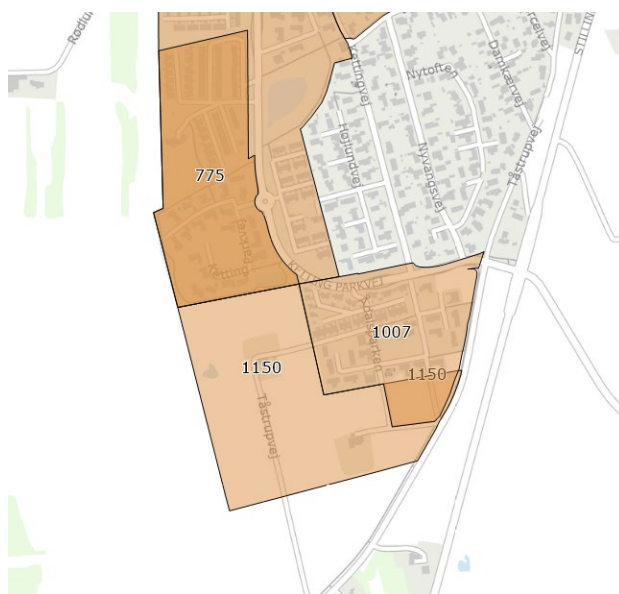
Hørings svar vedrørende lokalplan forslag 1150 – Boligområde ved Tåstrupvej i Harlev Syd.

Aarhus Kommune har den 25. august 2021 sendt forslag til lokalplan 1150 i offentlig høring. Lokalplansforslaget er kulminationen på en længere proces omkring udviklingen af Harlev, og specifikt afslutningen af Harlev Syd mod landsbyen Tåstrup og det åbne bevaringsværdige landskab. En proces der går mange år tilbage og har været debatteret flittigt blandt borgere og skiftende politikere.

Det er således helt essentielt for forståelsen, herunder vurderingen af indholdet i nævnte lokalplansforslag, at man forinden sætter sig ind i de forskellige forhold, der gennem de sidste mange år har været en del af debatten omkring afslutningen af Harlev Syd.

Herudover skal det samtidig noteres, at der er tale om en privat udstykning, og hermed et privatudviklet lokalplansforslag med primært private interesser for øje.

Området i lokalplansforslag 1150, der ønskes anvendt til fremtidige boliger er i dag landbrugsjord, der er beliggende Syd for Harlev mod Landsbyen Tåstrup. Mod nord er området afgrænset af Lokalplan 775, der grænser op til den vestlige del af lokalplansforslagets område, hvorimod den østlige del af lokalplansforslagets område grænser op til Lokalplan 1007.



Paradoksalt nok var udmeldingerne i forbindelse med vedtagelsen af både lokalplan 775 og lokalplan 1007, at nu var udviklingen af Harlev mod Syd færdig, og at den senest godkendte lokalplan (1007) "kun" var mulig på grund af ekstraordinære forhold dvs. navnlig omdannelse af eksisterende faldefærdigt gartneri til boliger.

Lokalplan 775 og senere lokalplan 1007 er således begge lokalplaner udviklet med det for øje, at de danner afslutningen af Harlev mod syd og mod det åbne Ådal-landskab.

Med vedtagelsen af lokalplansforslag 1150 ændres dette så grænsen for afslutningen af Harlev flyttes yderligere mod syd, hvilket naturligvis kræver at indholdet i Lokalplan 1150 for så vidt angår grænsen til eksisterende lokalplaner tilpasses de eksisterende lokalplaner og indholdet i disse, således der tages mest muligt hensyn til beboerne i disse naboområder. For den resterende del af lokalplanområdet, herunder områder uden nabobebyggelse, vil der selvsagt være mulighed for større "spillerum" for udviklers ønsker til sammensætning af boligtyper og bebyggelsens karakter.

Det er således det altoverskyggende formål for omkringboende naboer med dette høringssvar at tilsikre, at en eventuel vedtagelse af lokalplan 1150 også har som formål at tilpasse sig eksisterende lokalplaner i det nordlige grænseområde i videst mulige omfang.

Som naboer havde vi naturligvis helst set at der ikke blev udviklet yderligere i Harlev Syd, sådan som den politiske udmelding har været igennem de sidste mange år, herunder også fra nuværende byrådsmedlemmer.

Vælger man nu, fra politisk side, alligevel yderligere udvikling i Harlev Syd, må et minimalt krav - også fra politisk side - være, at de eksisterende naboområders rettigheder og rimelige interesser respekteres. Dette gøres blandt andet ved at sikre, at de samme betingelser og forhold i eksisterende lokalplaner som minimum overføres til de delområder der er beliggende op til eksisterende nabobebyggelse. Alt andet vil ikke alene gå imod de tiltag og hensyn man tog ved vedtagelsen af de eksisterende lokalplaner (775 og 1007), men vil også negligere og tilsidesætte det store arbejde der blev lagt i disse lokalplaner fra planlæggere i Aarhus Kommune, samt de forventninger der er skabt for borgere bosiddende i eksisterende nabobebyggelse. Især er lokalplan 775 et udtryk for en lokalplan udarbejdet under stor hensyntagen til både nabobebyggelse, men i særdeleshed også til det omkringliggende landskab. Af specifikke forhold kan nævnes krav om naturstier rundt om lokalplanområdet, krav til byggehøjder, grundstørrelser, taghældning m.v.

Lokalplan 775

Lokalplan 775 blev vedtaget i 2007. Lokalplanen er overordnet opdelt i 2 områder, hvor det nordlige område er afgrænset af bevaringsværdige diger, og således ikke har åbne grænser til nabobebyggelse. Mod syd derimod, dvs. i retning af lokalplansforslag 1150-området er lokalplan 775 området karakteriseret med åbne grænser mod det bevaringsværdige landskab i syd og mod Ketting Parkvej mod øst.

Nærværende hørings svar tager sit naturlige udgangspunkt i området mod syd, der grænser op til lokalplansforslag 1150.

Denne tilgrænsende del af lokalplan 775 består af 21 enfamiliehuse beliggende Ketting Parkvej 21-69.

Lokalplan 775 er en offentlig lokalplan og udstykning, hvor salg af grunde er sket via Aarhus Kommunes Grundsalg.

Alle grunde er solgt i offentligt udbud som udsigtsgrunde til højestbydende. Det har således på salgstidspunktet af grundene været en kendt præmis at udviklingen af Harlev ikke længere skulle ske mod syd, men derimod mod øst. Lokalplan 775 indeholder derfor en række hensyn til overgangen mellem det åbne bevaringsværdige landskab mod syd og lokalplanens bebyggelse.

Følgende forhold er blandt andet gældende i lokalplan 775 (delområde 1a):

- Bygninger må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- Tage skal udføres med taghældning.
- Ingen grund må udstykkes mindre end 700 m²
- På hver grund må kun opføres én bolig.

Lokalplan 1007

Lokalplan 1007 blev vedtaget i 2016. Som tidligere nævnt var vedtagelsen af lokalplan 1007 mere et ønske om ændring af eksisterende faldefærdige drivhuse til boliger, end det var ønsket om yderligere byudvikling i Harlev Syd.

Lokalplanen giver mulighed for kæde- og rækkehuse i den nordlige del og enfamiliehuse i den sydlige del.

Mod nord er lokalplanområdet afgrænset af Ketting Parkvej, således at der allerede ved lokalplanens vedtagelse eksisterede en betydelig afstand til nabobebyggelse længere mod nord (herunder navnlig Kettingvej og Højlundvej). Herudover falder terrænet fra Ketting Parkvej kraftigt mod syd, og i forhold til den eksisterende bebyggelse på Kettingvej og Højlundvej var der allerede en eksisterende markant højdeforskel mellem lokalplanområde 1007 og nabobebyggelserne mod nord (Kettingvej og Højlundvej) på 2-3 meter.

Selv med denne allerede eksisterende højdeforskel, har man i lokalplan 1007 indført begrænsning i byggehøjden for den nordlige del på 6 meter. Dette hensyn tager udgangspunkt i sikring af udsigtsforhold for den eksisterende bebyggelse mod nord, og dette uagtet, at udsigten på daværende tidspunkt også bestod af faldefærdige drivhuse.

Den sydlige del af 1007-lokalplanområdet giver mulighed for bebyggelse i 2 etager, da området ikke havde eksisterende nabobebyggelse at tage hensyn til.

Følgende forhold er blandt andet gældende i lokalplan 1007:

- På det nordlige område må byggehøjden ikke overstige 6 meter.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- Der er i lokalplanen bestemt, at der ikke må tillægges andel af fællesarealer ved beregning af byggeprocent.

Ændringer til lokalplanforslag 1150

For os som direkte berørte naboer og borgere står det klart, at man i forbindelse med vedtagelsen af ovennævnte 2 lokalplaner har søgt at tage væsentlige, naturlige og rimelige hensyn til de eksisterende naboområder.

Ved vedtagelsen af lokalplan 775 er det sket med tiltag, der skal sikre en god overgang til det åbne landskab mod syd, og med vedtagelsen af lokalplan 1007 er det sket ved at begrænse byggehøjden mod nord. Sådanne hensyn skal naturligvis også tilstræbes i fremtidig lokalplanlægning, således at alle borgere i nærområdet stilles lige, men også for at tilstræbe at skabe en ensartethed og konsensus i de kommunale planlægningsprocesser i samme nærområde.

Netop derfor er vi også helt uforstående overfor, hvorfor man tilsyneladende tilsidesætter disse hensyn i den igangværende lokalplanproces omkring lokalplan 1150, og tilsyneladende ikke ønsker en harmonisk og ensartet planlægning for Harlev syd, med respekt for det arbejde der er lagt i de tidligere processer.

Når man fra kommunal side åbenlyst ignorerer værdien af udsigten for eksisterende beboelse mod nord og ikke tillægger den beskyttelsesværdig værdi, ja så affærdiger man samtidig de selvsamme argumenter man benyttede fra kommunal side, da man solgte grundene som udsigtsgrunde i offentligt udbud til de selvsamme borgere.

Det kræver ikke større indsigt at konkludere, at sådanne udsagn næppe gavner troværdigheden til Teknik og Miljø eller Århus Kommunes Planafdeling.

Vi har den grundlæggende holdning, at alle borgere i sådanne lokalplanprocesser skal stilles lige. Det betyder også, at man i en lokalplanproces ikke bør vedtage forhold, der kan give forskellige konsekvenser helt ned til naboer imellem. I det nævnte forslag må vi desværre konstatere at dette er tilfældet. I det fremsendte forslag til lokalplan 1150 arbejdes der indenfor delområde 1 med forskellige bestemmelser i henholdsvis østlig og vestlig retning. Det er vores opfattelse at sådanne forskelle gældende for "kun" 3-4 husstande ikke alene er helt uden fortilfælde, men også et udtryk for fuldstændig tilsidesættelse af udsigtsforholdenes kvalitet og værdi for enkeltbebyggelser uden reel saglig begrundelse. Det er også en kommunal opgave at sikre, at alle lige borgere behandles ens.

Der er i forslag til lokalplan 1150 mange gode ting, men desværre også enkelte helt uharmoniske og uforståelige bestemmelser, der på ingen måde giver mening henset til forhold i de eksisterende lokalplaner i området.

På trods af dette er det heldigvis også vores opfattelse af lokalplanforslaget med enkle ændringer kan finde en bred lokal opbakning i Harlev syd og danne grundlag for en god lokalplan.

Helt konkret, er det vores krav at man i lokalplanområdets grænser mod eksisterende bebyggelse viderefører de samme principper som er gældende i lokalplaner 775 og 1007.

Dette synes allerede at være tilfældet for afgrænsningen til lokalplan 1007, hvorfor det igen må være naturligt, at det samme gør sig gældende for lokalplan 1150's afgrænsning mod lokalplan 775.

I området mod lokalplan 775, kan disse bestemmelser begrænses til området Nord for Kirstinelund (lokalplanforslagets delområde 1)

I praksis betyder det, at der indføres følgende bestemmelser for delområde 1 i lokalplan 1150:

- Bygninger må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- Der kan ikke anvendes bestemmelser fra bygningsreglementet omkring tillæg af andel af fællesarealer ved beregning af byggeprocent.
- Tage skal udføres med taghældning.
- Ingen grund må udstykkes mindre end 700 m²
- På hver grund må kun opføres én bolig.

En sådan ændring vil ikke alene sikre en ensartet og harmonisk lokalplanlægning af Harlev syd, men vil også samtidig respektere det arbejde og de processer som Kommunens planlæggere tidligere har anvendt som udgangspunkt i de tilstødende lokalplanområder for at varetage rimelige interesser bredt, herunder nabointeresser. Herudover vil man også med disse ændringer søge at stille borgerne ens, idet lokalplanens bestemmelser ikke vil være anderledes end de bestemmelser, der er gældende for det område man selv bebor og har indrettet sig efter.

Det er også vores holdning, at stier m.v. mod nord ligeledes skal udføres med respekt for landskabet og tidligere planlægning i området. I praksis betyder det, at stierne udføres som trampede naturstier på de grønne arealer.

Da ovennævnte begrænsninger/hensyn samtidig er begrænset til en meget lille areal af lokalplanens område, vil dette på ingen måde have indvirkning på udviklers muligheder eller ønsker, da de øvrige delområder giver rig mulighed for de mangeartede anvendelser lokalplanen giver mulighed for. Dog har vi som naboer til det kommende "Kirstinelund" en bekymring omkring det planlagte fælleshus og de

støjgener det måske kan medføre. Vi mener at placeringen af fælleshuset er rigtig, set ud fra lokalplanens sammensætning og hensynet til nem adgang via stamvejen og til nærliggende busstoppested. Derimod ser vi gerne, at man allerede nu i lokalplanen indfører krav om ekstra støjdæmpende foranstaltninger ved opførelsen – hvilket gælder vægge, lofter, tag, døre og vinduer etc. Samtidig forventer vi at der stilles krav om tidssvarende ventilation med køl, således at der ikke i sommerperioder kræves åbne vinduer og døre m.v.

Udviklingen af Harlev syd har i de seneste år været præget af meget nybyggeri i form af kædehuse, rækkehuse og dobbelthuse samt et minimalt antal af enfamilieshuse.

Som borgere i Harlev er vi glade for Harlevs udvikling, men det er også vores mangeårige erfaring, at der er en større mobilitet blandt beboere i de mindre boligenheder. Derfor er det også vigtigt, at udbuddet af mindre boligenheder suppleres med muligheden for at bygge nye enfamilieshuse på større parceller. Vi har også i Harlev brug for tilflyttere, der bliver boende i mange år og vil engagere sig i skole og foreningsliv m.m., hvilket vi erfaringsmæssigt kan se ofte sker, når der opstår mulighed for at "skabe" sin egen bolig og egne rammer.

Det er vores forventning, at vi med dette høringssvar, kan få ændret de få ovenstående forhold i lokalplanforslaget der ikke giver mening, således den færdige lokalplan forhåbentlig kan få en bred lokal opbakning. Samtidig vil man også fra politisk side hermed opnå en harmonisk afslutning af Harlev mod syd, og ikke mindst med respekt for det tidligere kommunale planlægningsarbejde i naboområderne, og for de husejere man tidligere solgte grunde til i offentligt udbud.

Vi deltager naturligvis gerne i eventuelle opfølgende møder, besigtigelse af området, ligesom vi gerne forelægger vores høringssvar for Teknisk Udvalg.

Med venlig hilsen og på vegne af:

Jesper og Tirsa Krath, Ketting Parkvej 33

Patrick Koch Ejlersgaard og Hege Cathrine Foss Drangsholt, Ketting Parkvej 31

Mikkel Jensen og Nina Ragnstrup-Christensen, Ketting Parkvej 29

Carsten og Anette Dam Hyldal, Ketting Parkvej 27

Carl Johan og Lene Tvedskov Nielsen, Ketting Parkvej 25