

Harlev 6. oktober 2021

Til

Århus Kommune  
Teknik og Miljø  
Karen Blixens Boulevard 7, 8220  
Brabrand

(Sendt per mail til [post@mtm.aarhus.dk](mailto:post@mtm.aarhus.dk) samt indsendt via Aarhus kommunes Deltagelsesportal ([Forslag til Lokalplan nr. 1150 Boligområde ved Tåstrupvej i Harlev syd | Høringsportalen - Aarhus kommune](#)))

## Lokalplanforslag 1150 – Høringssvar fra Beboerforeningen Harlev Syd

Dette høringssvar uddyber og komplementerer Beboerforeningen Harlev Syds Indsigelse af 6. august 2021 indgivet i forbindelse med Magistratens og efterfølgende Byrådets behandling af lokalplanforslag 1150 ("Forslaget") den 9. august 2021.

Beboerforeningen uddyber gerne høringssvaret ved personligt foretræde for Teknisk Udvalg i forbindelse med Forslagets behandling.

Bortset fra Forslagets Delområde I (side 15ff) indeholder lokalplan 1150-forslaget mange rigtig gode elementer, og beboerforeningen kan som udgangspunkt støtte op om de øvrige delområder i Forslaget.

### **Dette høringssvar vil derfor helt overvejende fokusere på Forslagets uacceptable og uforståelige regulering af Delområde I.**

Forslagets Delområde I synes at hvile på en række misforståelser og fejlopfattelser, italesat af Aarhus Kommunes planafdeling. I de følgende behandles disse i punkt 1-4 med følgende forventninger til ændringer i Delområde I:

I forslag til lokalplan 1150 skal tilføjes følgende bestemmelser for Delområde I:

- Kan alene opføres boliger i højst én etage med udnyttelig tagetage (1½-plan),
- Må på hver grund kun opføres eller indrettes én bolig,
- Må der alene bygges i op til 6m højde.
- Kun udstykkes parcelhusgrunde med en minimumgrundstørrelse på 700 m<sup>2</sup>.

### **1. Generelt**

Delområde I grænser mod nord op til lokalplan 775-området. Grundene i lokalplan 775-området blev i 2006-2008 solgt af Aarhus Kommune som udsigtsgrunde med udsigt over Ådalens faldende landskab. Et landskab som Aarhus

Kommune igen senest i Kommuneplan 2017 selv kategoriserer som et område med "særlig god landskabskarakter". Landskabets herlighed blev tillige igen fremhævet i byrådssalen ved Byrådets godkendelse af den igangværende høringsperiode for Forslaget. Samme udsigt over landskabet ønsker Aarhus Kommune nu – helt uacceptabelt - at fratage naboområdetets beboere.

Eventuelt byggeri i Delområde I skal jf. Kommuneplan 2017 udformes "med særlig hensyntagen til landskabet". "Visuel indvirkning" skal nøje dokumenteres og al byggeri kan kun ske med "tilpasning til områdets karaktergivende landskabselementer".

Forslaget tager for Delområde I ingen af disse hensyn og opfylder ikke de anførte krav. Derudover følger Forslaget i Delområde I ikke grundlæggende principper for hensyntagen til omkringliggende etableret beboelse, som er praktiseret i planlægningen af de omkringliggende naboer, og endvidere bærer Forslaget tydeligt præg af, at virkelighedens landskab og virkelighedens åbenbare nabointeresser ikke er taget i betragtning, hvilket de selvfølgelig skal.

Forslagets Delområde I skal derfor ændres som anført, således der tages behørigt hensyn til eksisterende nabobebyggelse og udsynet til det omkringliggende landskabs karakter. Beboerforeningen vil gerne invitere Teknisk Udvalg mv. på besøg til fælles drøftelse og besigtigelse af Delområde I-landskabet og illustration af dets indvirkning på den etablerede nordlige nabobebyggelse.

## **2. I Delområde I skal alene opføres parcelhuse**

Delområde I bør alene udlægges til fritliggende parcelhuse. Der bør ikke i landskabet bygges dobbelthuse som foreslået.

I Harlev er der i de seneste år bygget en masse sammenhængende byggeri med naturlige skel til tilgrænsende parcelhuse, herunder i den nye bebyggelse øst for Delområde I (Lokalplan 1007 ("Drivhusgrunden"). Dobelthuse vil ikke kunne bygges i Delområde I samtidig med hensyntagen til både landskabet og nabointeresser. Som anført i Forslaget vil der således i Delområde I kunne bygges en mur i landskabet mod syd, som fuldstændig vil bryde med det nordlige tilgrænsende villaområde. Bemærk også, at der ikke er naturlige skel mellem Delområde I og nabobeboelsen mod nord, og at der for dobbelthuse på 400-500m<sup>2</sup> grunde foreslås en bebyggelsesprocent på 40% (Forslagets § 8.1 (side 54)). Dette kan i givet fald ikke tage de krævede hensyn til landskabets særlige karakter.

Det er helt uforståeligt for beboerforeningen, hvordan man planlægningsmæssigt og/eller politisk kan ønske at tilgodese udvikler på bekostning af nabobebyggelse, der oprindeligt har erhvervet grunde fra Kommunen med særlig fremhævelse af udsigtsforhold i sit salgsmateriale. Det er præcis sådanne afvejsninger, der bidrager til den voksende opfattelse og beskrivelse af byggeri- og udvikling i Aarhus Kommune som et slaraffenland for udviklere, hvor eksisterende skatteborgeres rimelige interesser fuldstændig tilsidesættes og ny bosætning i stedet for sker i nabokommuner.

Bemærk dertil særligt at præmisserne for dobbelthuse i den senest vedtagne lokalplan i nærområdet, Drivhusgrunden (Lokalplan 1007), er helt væsensforskellige fra præmisserne i Forslaget, da der på Drivhusgrunden netop ikke var direkte naboer med udsigtsforhold der skulle tages hensyn til, udover det hensyn der blev taget med højdebegrænsning for byggeri mod naboer på Kettingvej og Højlundvej nord for lokalplan 1007-området. Dobelthuse kunne netop planlægges på Drivhusgrunden, da de erstattede eksisterende faldefærdige drivhuse og med kloge højdebegrænsninger ikke generede eller forringede udsigt mv. for eksisterende bebyggelse.

Hertil kommer at terrænfaldet mod syd i Forslagets Delområde I er væsentligt mindre end i lokalplan 1007-området (uden at der er taget højde for en mulig terrænregulering) og ikke desto mindre blev der netop i Lokalplan 1007 taget skridt til sikring af tilstødende bebyggelse og eksisterende udsigtsforhold. Tilsvarende bør selvfølgelig være tilfældet i Forslaget.

Afslutningsvis er det tillige bekymrende, at Teknik & Miljø's planafdeling har oplyst beboerforeningen, at man efter planafdelingens opfattelse ikke tillader, at friareal tillægges grundareal ved beregning af bebyggelsesomfang. Dette er imidlertid ikke korrekt og derfor enormt bekymrende. I Forslagets § 8.1 (side 54) fremgår, at bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse er 40% og at der i den forbindelse kan tillægges et areal til grundstørrelsen af det fælles friareal som er beliggende inden for delområdet.

Dermed er planafdelingens tilkendegivelser i direkte modstrid med samme afdelings Forslag. Vi forventer, at der under ingen omstændigheder kan inddrages friareal i beregning af grundareal og dermed i beregning af størrelse af byggeri, jf. planafdelingens egne oplysninger herom.

### **3. Parcelhuse i højest 1 etage med udnyttet tagetage og højdebegrænsning**

Hensyn til den nordlige nabobebyggelse eller til landskabet varetages ikke med eller i Forslagets Delområde I.

#### **3.1. Højest 1 etage med udnyttet tagetage for hele Delområde I:**

I hele Delområde I bør der selvfølgelig alene tillades byggeri i højest 1 etage med udnyttet tagetage. På denne måde varetages helt rimelige nabohensyn, herunder til udsigt over landskabet, samtidig med at man opnår en naturlig forlængelse af den nordlige nabobebyggelse, hvor byggeri er begrænset til byggeri i højest 1 etage med udnyttet tagetage.

I Forslaget (side 15) opdeles Delområde I imidlertid med en central sti, hvorefter byggeri i 2-plan tillades vest for den centrale sti, dvs. foran størstedelen af de direkte naboer i det eksisterende nordlige naboområde. Det er prisværdigt at udsigtsforholdene for den nordlige nabobebyggelse for så vidt anerkendes i Forslaget, men at der med Forslaget fuldstændig diskretionært og helt usagligt sker forskelsbehandling af og for den nordlige nabobebyggelse er helt uforståeligt og uacceptabelt.

Bemærk særligt at virkelighedens landskab i Delområde I falder væsentlig mindre i nord-syd retningen end Forslagets øvrige delområder samt at landskabet i Delområde I er kendetegnet ved et terrænfald fra vest mod øst, dvs. at Delområde I's højeste punkt er mod vest. Det giver derfor ingen mening at placere højere byggeri Delområde I's vestlige del. Det vil virke helt unaturligt og i direkte modstrid med landskabets naturlige fald og dermed skabe en usammenhængende og uharmonisk afslutning af det åbne land i Harlev syd.

Som en konsekvens af Forslaget vil størstedelen af nabobebyggelsen, navnlig Ketting Parkvej nr. 25-33, miste den udsigt man købte fra Århus Kommune og som har bestået indtil nu. I øvrigt en udsigt Århus Kommune selv har fremhævet og tillige karakteriseret som beskyttelsesværdig. Ved en besigtigelse af området vil det kunne konstateres at saglige og rimelige nabointeresser- og hensyn fuldstændigt tilsidesættes med Forslaget. Det kan da hverken forsvares eller være et mål i sig selv. Eventuelle tilfældige administrative skøn og enkelte medarbejders subjektive holdninger, der synes at komme til udtryk i Forslaget vedrørende eksisterende udsigtsforholds relative kvalitative værdi og beskyttelsesværdighed, er helt uhørte og forkerte og har ingen plads i Forslaget med dets meget væsentlige og uforholdsmæssigt negative konsekvenser for nabobebyggelsen.

Illustration af nuværende udsigt fra Ketting Parkvej nr. 33 (Vestligste eksisterende bebyggelse) samt kort der netop viser, at eksisterende nabobebyggelse urimeligt forskelsbehandles:



Som nævnt er der i Lokalplan 775-området (naboområdet mod nord) alene tilladt byggeri i højest 1 etage med udnyttet tagetage. Hvorfor skal dette nu fraviges mod det åbne land og dermed bidrage til en visuel skævhed i hele udviklingen? I Forslagets (lille) figur 10 (side 14) terrænsnit fremgår den tydelige "mur" klart og tydeligt med en illustration, der netop viser, hvordan dobbelthuse og byggeri i 2-plan vil dominere landskabet og samtidig ødelægge de eksisterende udsigtsforhold for nabobebyggelse.

### 3.2. Højdebegrænsning til 6 meter i hele Delområde I:

I hele Delområde I bør der maksimalt bygges op til 6 meter i højden.

Dette vil være konsistent og helt i tråd med den begrænsning til sikring af udsigten for eksisterende bebyggelse på Kettingvej og Højlundvej, der blev besluttet for området øst for Delområde I, Drivhusgrunden. For Drivhusgrunden blev byggehøjden mod Ketting Parkvej begrænset til 6 meter i lokalplan 1007. Bebyggelsen i nabokvarteret med "2 etager" mod Ketting Parkvej fremstår dermed – klogt og dygtigt - alene som 1-plans byggeri ved hjælp af udnyttelse af et faldende landskab og den rimeligt begrænsede byggehøjde til 6 meter. Begrænsningen til 6 meter byggehøjde blev for så vidt fastsat på trods af den i forvejen eksisterende markante forskel i landskabets højdeforskelle mellem Drivhusgrunden og dettes nabobebyggelse mod nord.

Forslaget bør tilrettes i overensstemmelse med de sunde principper fra den omkringliggende planlægning om varetagelse af rimelige hensyn og interesser for eksisterende bebyggelse.

Bemærk særligt at der for Forslagets Delområde I ikke er naturlige skel mod den eksisterende bebyggelse på Ketting Parkvej, og beboerforeningens fair og berettigede synspunkt er alene, at der på tilsvarende vis som ved Drivhusgrunden skal tages hensyn til den eksisterende bebyggelses udsigtsforhold som fremhævet i lokalplan 775. Dette gøres simpelt og enkelt ved at tillade byggeri i maksimalt 1 etage med udnyttelig tagetage med en tilsvarende maksimal byggehøjde på 6 meter. På den måde varetages alle interesser, herunder den rimelige beskyttelse der i øvrigt er givet andre naboer i området. Bør tålegrænser netop ikke være ens?

Nedenfor illustreres effekten af en bebyggelse i Forslagets Delområde I i 8,5 meter set fra den nordvestlige nabobebyggelse (Ketting Parkvej nr. 27/29):



#### **4. Vejadgang, mobilmast, stier og fælleshus**

##### **4.1. Vejadgang:**

Det er beboerforeningens holdning at der er valgt den eneste rigtige løsning for vejadgang til området – nemlig via Tåstrupvej. Eneste alternativ er vejadgang gennem Ådalsparken, hvilket er muligt - men ikke optimalt. Det er også positivt at der er taget de nødvendige hensyn til eksisterende cykelsti, således den forsvarligt bliver er tilbagetrukket fra udkørslen til Tåstrupvej som angivet i Forslaget på side 107.

Beboerforeningen vil herudover foreslå at der arbejdes med en hastighedsbegrænsning på 30 km/t i hele lokalplanområdet, og at denne hastighedsbegrænsning videreføres til Tåstrupvej på strækningen mellem Ketting Parkvej og Tåstrup by.

En mulighed kunne også være at nedgrave cykelstien under udkørslen til Tåstrupvej, hvis ikke de allerede truffne tiltag med tilbagetrækning af cykelstien viser sig tilstrækkelige.

##### **4.2. Mobilmast:**

Det er beboerforeningens holdning at mobilmaster ikke skal placeres i områder med åben-lav eller tæt-lav bebyggelse.

Mobilmaster bør med fordel søgt placeret på erhvervsjendomme eller på steder uden påkrævede hensyn til udsigtsforhold for nabobebyggelse. I nærområdet til Forslaget kan beboerforeningen foreslå opsætning ved Harlev vandværk.

##### **4.3. Stier:**

I overensstemmelse med eksisterende planlægning og stier i området, bør stier udlægges som trampede stier.

##### **4.4. Fælleshus:**

Der bør for et fælleshus i Delområde 3 (Forslagets side 16 og §3.4), i nærhed af eksisterende nabobebyggelse, stilles krav til støjdæmpende konstruktion mv. til sikring af mindst mulig fremtidig gene ved brug – både for de eksisterende såvel som for nye naboer.

Oo00oO

Forslaget er for Delområde I i sin nuværende udformning helt uhørt forskelsbehandlende og uden afsæt i virkelighedens landskab og i virkelighedens nuværende nabobeboelse i Harlev. Det kan og skal kunne gøres bedre, og med få og simple justeringer i Delområde I kan Forslaget blive konsistent med principperne for den omkringliggende planlægning og dermed sikre en balance og rimelighed i udviklingen, som alle kan være tjent med. Ved en simpel implementering af punkterne fremhævet i dette høringssvar er det beboerforeningens opfattelse at forslaget tilstrækkeligt vil tilgodese og respektere nærområdet og eksisterende nabobeboelse samtidig med, at planlægningen sikrer en mangfoldighed af boligtyper og en klog og sammenhængende afslutning af Harlev mod syd.

Foreningen står naturligvis fortsat til fuld rådighed og opfordrer til, at Teknisk Udvalg tager imod beboerforeningens invitation til et besøg i Harlev og en fælles besigtigelse af Delområde I og nabobebyggelsen.

Med venlig hilsen og på vegne af

Beboerforeningen Harlev Syd

Patrick Ejlersgaard, Mikkel Bach og Carl Johan Nielsen

Kontaktmail: [mikkelbach@hotmail.com](mailto:mikkelbach@hotmail.com)