

Teknik og Miljø, Plan
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Advokat Elisabet Villadsen Jensen
Mail: ej@innova-law.com

Sagsbeh. Elisabet Villadsen Jensen
Mail: ej@innova-law.com
Dir. tf.: 53 74 61 32

Dato : 4. september 2019
J. nr. : 26559

Alene sendt pr. e-mail til pbm@mtm.aarhus.dk

Vedr.: Indsigelse mod Lokalplan nr. 1083

Jeg retter henvendelse på vegne af ejerne af Arresøvej 41, Løgten Murer- & Entreprenør A/S og ejerne af Arresøvej 43, Hans Peter Stokkebroe.

På vegne af ejerne skal jeg hermed gøre indsigelse mod, at matriklerne med matrikelnummer 0006nx og 0006op, landsejerlav Vejlbj By, Ellevang bliver en del af Lokalplan 1083.

Lokalplanen er lavet på baggrund af en anmodning fra en privat lodsejer om udarbejdelse af en lokalplan for området ved Arresøvej.

Mine klienter har tidligere i processen givet udtryk for, at de ikke ønsker at blive en del af den fremlagte lokalplan. Mine klienters ejendomme er dog fortsat en del af lokalplanen, og de har ikke modtaget nogen meddelelse om, hvilke hensyn der ligger til grund for, at deres matrikler skal være en del af den fremlagte lokalplan.

Jeg skal som følge af dette anmode kommunen om at redegøre for hvilke hensyn, der ligger til grund for, at matrikelnummer 0006nx og 0006op skal være en del af den fremlagte lokalplan 1083

Ejendommenes placering

Som det fremgår af Lokalplankort 1 (Lokalplanen s. 138) ligger mine klienters ejendomme særskilt i den nordlige ende af lokalplanen, og har fået deres eget delområde VI.

Der er dermed ikke noget, der binder mine klienters ejendomme til den fremlagte lokalplan, og det vil være let at gennemføre lokalplanen uden, at mine klienters ejendomme er omfattet.

Lokalplanens afslutning mod nord:

Som det fremgår af lokalplanen, vil man ved at afslutte lokalplanen lige efter ejendommen Arresøvej 39 opnå en lokalplan, der i højere grad vil tage udgangspunkt i det eksisterende vejforløb, da der netop går en vej ind lige før matriklerne 0006nx og 0006op.

Jeg er endvidere blevet oplyst om, at baggrunden for at kommunen ønsker at fastholde 0006nx og 0006op som erhverv i lokalplanen er, at man derved opnår en buffer i form af et erhvervsområde mod nord med mere blødt erhverv, da området længere mod nord er udlagt til tungt erhverv.

Dette vil kommunen dog også opnå ved at lade matriklerne 0006nx og 0006op udgå af lokalplanen, da disse ejendomme i forvejen er udlagt som erhvervsjendomme.

En ændring af lokalplanen, hvorefter matriklerne 0006nx og 0006op udgår af lokalplanen vil endvidere ikke have betydning for øvrige ejendomme i lokalplanen. Ejendommene, der grænser op til matriklerne 0006nx og 0006op vil efter vedtagelsen af lokalplanen være godkendt til blandet bolig og erhverv, og det vil således ikke have betydning for disse, om matriklerne 0006nx og 0006op bliver en del af lokalplanen.

Fremtidige lokalplaner:

Det må forventes, at der i fremtiden vil blive udviklet yderligere lokalplaner nord for lokalplan 1083.

Man bør som følge af dette ikke på nuværende tidspunkt fastsætte status for Matriklerne 0006nx og 0006op. I Lokalplan 1083 fastholdes anvendelsesmulighederne for matriklerne 0006nx og 0006op. Det må i fremtiden forventes, at der vil ske yderligere byplanlægning i området, og det synes mere oplagt at afvente, om matriklerne 0006nx og 0006op mere hensigtsmæssigt bliver en del af en anden lokalplan.

Sammenhængen mellem matriklerne 0006nx og 0006op og lokalplan 1083 er således ikke tæt, og det må forventes, at matriklerne 0006nx og 0006op vil hænge bedre sammen med andre lokalplaner i området.

Forholdet til grundejerforeningen i området:

Det fremgår af Lokalplanens § 14, at der skal stiftes en grundejerforening for området, og alle grundejere inden for lokalplanområdet skal være medlemmer af grundejerforeningen.

Arbejdet med en ny lokalplan har været drevet af en grundejerforening for området, hvor informationsniveauet har været meget lavt til grundejere, som potentielt kunne blive en del af lokalplanen. Mine klienter har således oplevet, at de ikke har modtaget svar fra grundejerforeningen, og tidligere i processen fået meddelelse om fra grundejerforeningen, at de skulle være med i Lokalplanen, og dermed ikke havde noget valg.

Mine klienter har ingen interesse i at være med i en grundejerforening, hvor arbejdet med en lokalplan har været topstyret uden respekt for de enkelte grundejeres interesser.

Lokalplanen pålægger mine klienter at være med i grundejerforeningen, og mine klienter bør derfor holdes ude af Lokalplanen, således de ikke pålægges at være med i grundejerforeningen.

Lokalplanområdet er i det hele præget af at være udlagt til beboelse og offentlige institutioner. Det synes derfor også bedst overstemmende med lokalplanen, at området mod nord, der er udlagt til erhverv, ikke bliver en del af lokalplanen.

Området mod nord:

Nord for matrikelnummer 0006nx og 0006op ligger en lang række ejendomme, som er udlagt til erhverv. Ejendommene med matrikelnummer 0006nx og 0006op hører i både type og placering langt bedre sammen med disse ejendomme fremfor ejendommene i syd, der i langt højere grad er præget af boliger. Det vil således give en bedre planmæssig sammenhæng, hvis matrikelnummer 0006nx og 0006op fastsættes sammen med de øvrige erhvervsgrunde, der ligger i nord, da der her i høj grad af tale om virksomheder, der ligner de her omhandlende i type og størrelse.

Med venlig hilsen

Elisabet Villadsen Jensen
Advokat