

Notat om henvendelser i den supplerende høring om ændringer til lokalplan "Godthåbsvej"

I forbindelse med den supplerende høring i perioden 11. december 2013 til 3. januar 2014 har forvaltningen modtaget 69 henvendelser, heraf én efter fristens udløb.

Hovedsynspunkter i borgerne henvendelser

A. Formålet

34 henvendelser handler om, at man ikke ønsker et supermarked på Godthåbsvej, da det er tvivlsomt, om der er kundegrundlag i området, idet der allerede er tre supermarkeder. Flere ønsker at beholde en blanding af små specialforretninger, som bidrager til et godt lokalmiljø. Enkelte kritiserer, at der i ændringerne ikke er taget højde for de centrale kritikpunkter af lokalplanforslaget, som omhandler trafik, formål, støj og parkering.

Forvaltningens bemærkninger

Det er i overensstemmelse med kommuneplanen at etablere butikker, herunder et supermarked. Se forvaltningens bemærkninger ad. A i bilag 5

B. Trafik

42 henvendelser handler om bekymring for de trafikale konsekvenser i området. Man frygter, at der vil blive mere trafikstøj og mere trafik i de omkringliggende villaveje, både i form af kunder til supermarkedet og lastbiler med varelevering. Flere nævner trafiksikkerheden på disse veje og påpeger, at der bor mange børnefamilier, og at der er flere institutioner i området. Denne problemstilling er den centrale i lokalplanforslaget, og der bør udarbejdes et reelt forslag til løsning af trafikken, før forslaget kan godkendes.

I elleve henvendelser er der bemærkninger til oplysningerne i det supplerende høringsmateriale. Den nævnte køreinstruks til lastbilchaufførerne er et utilstrækkeligt løsningsforslag. Man tror ikke, at instruksen vil blive overholdt ved alle vareleveringer, samt at instruksen ikke omfatter supermarkedets kunder.

Forvaltningens bemærkninger

Det vurderes, at bebyggelsen ikke vil generere mere trafik end forventeligt i forhold til kommuneplanens rammer. Løsning af trafik til og fra området er undersøgt i forbindelse med både lokalplanforslag og revideret forslag. Den præcise udformning af tilkørselsforhold og parkering vil blive behandlet i byggesagen. Se forvaltningens bemærkninger ad. B i bilag 5

C. Støj

15 henvendelser udtrykker frygt for støj i forbindelse med den nye bebyggelse, bl.a. støj fra vareleverancer og trafik. Nogle påpeger, at brandmuren, som er omtalt i ændringsforslaget, ikke vil skærme mod støj for blandt andet Vendsysselvej 4 og 6.

Fem mener, at der vil opstå gener som følge af støj fra ungdomsboligerne, især fra balkonterrasserne, idet den høje placering (tredje og fjerde etage) vil medvirke til, at støjen høres over et større område end støj fra et friareal i stueetagen.

Forvaltningens bemærkninger

Balkonerne er placeret på bebyggelsens facade som altaner eller brede altangange. Der er ca. 20 boliger på anden etage og 12 på tredje etage. Det vurderes at svare til andre boligejendomme i området. Se forvaltningens bemærkninger ad. C i bilag 5

D. Slitage

Fire henvendelser stiller spørgsmålstegn ved vedligeholdelsen af de omgivende private fællesveje. Det anføres, at de eksisterende veje vil blive udsat for mere slid på grund af den fremtidige tunge trafik, hvorved det private vejlaug påføres store ekstra udgifter.

Forvaltningens bemærkning

Bygherre skal bekoste evt. nødvendige anlæg som følge af bebyggelsen og bidrage forholdsmæssigt til drift og vedligehold af vejen. Se forvaltningens bemærkninger ad. D i bilag 5

E. Parkering

I ni henvendelser mener man, at det ikke er tilstrækkeligt med 25 parkeringspladser til at dække kundeparkering og parkering til ungdomsboligerne på grunden. Flere mener, at de omliggende veje derfor vil blive benyttet til parkering, så beboerne her ikke kan finde parkeringsplads til deres egne biler.

En mener, at der ved varelevering skal foretages et venstresving, der gør parkering på Frederiksgårds Allé ved hjørnet af Godthåbsvej umuligt.

Forvaltningens bemærkninger

Tilpasning af overkørslen mellem Godthåbsvej og Fredriksgårds Allé kan evr. Betyde, at der bliver plads til lidt færre parkerede biler langs Fredsgårds Allé. Der er fastsat bestemmelser om parkering efter kommuneplanens bestemmelser. Se forvaltningens bemærkninger ad. E i bilag 5

F. Forplads på hjørnet af Godthåbsvej

Ti henvendelser udtrykker ønske om at bevare forpladsen på hjørnet af Frederiksgårds Allé og Godthåbsvej, idet den bidrager positivt i lokalmiljøet som rekreativt område. Den forslåede runding på bebyggelsen på det hjørnet i ændringsforslaget er ikke tilstrækkeligt til at opveje den plads, der eksisterer i dag.

Forvaltningens bemærkning

I det ændrede projekt trækkes bebyggelsen ca. 5 m tilbage fra skel på hjørnet af Godthåbsvej, så der fortsat bliver mulighed for indretning af en forplads. I dag er bebyggelsen trukket ca. 7 m tilbage fra skel på hjørnet. Se forvaltningens bemærkninger ad. F i bilag 5.

G. Bebyggelsen omfang og arkitektur

21 henvendelser handler om bygningens omfang og arkitektur. Flere mener ikke, at bygningen i ændringsforslaget er tilpasset området. Den er stadig for høj i forhold til de omgivende bebyggelser. Derudover mener man ikke, at et fladt tag passer ind i området karakter, da de omgivende bygninger har skråt tegltag.

Flere påpeger også, at den ændrede byggelinje fortsat ikke flugter med den eksisterende byggelinje i

området.

En savner, at der visses teknik på bebyggelsens tag, da denne muligvis vil virke skæmmende i området.

Forvaltningens bemærkninger

Se forvaltningens bemærkninger ad. F og ad. H i bilag 5

Der vil blive tale om en bygning i nutidig arkitektur men med referencer og volumener, der respekterer den eksisterende bebyggelse langs Godthåbsvej. En treetages bygning med skrå taghældning ville blive højere end en bygning i fire etager med fladt tag.

Teknik skal ifølge lokalplanens § 6, stk. 7 etableres inden for bygningens volumen, hvorfor den ikke vises på illustrationerne.

Bebyggelsen følger ikke den eksisterende byggelinje, men er rykket ca. 5 tilbage i forhold til vejskel.

H. Skyggegener

Tre mener, at bygningen fortsat vil medføre skyggegener. Det drejer sig særligt om skyggegener på Godthåbsvej 209 i stueetagen, der vender ud mod Frederiksgårds Allé. En mener, at den nye dybde på bygningen kan medføre nye skyggegener.

En påpeger, at det er beklageligt, at der i materialet for den supplerende høring ikke er udarbejdet skyggediagrammer.

Forvaltningens bemærkninger

Se forvaltningens bemærkninger ad. I i bilag 5

Der er ikke medtaget skyggediagrammer, idet forskellene ville være vanskelige at skelne. Der vurderes generelt ikke at være skyggeproblemer i forbindelse med projektet. Det at bebyggelsen bliver lavere og trækkes tilbage fra skel dog betyder en forbedring i forhold til bebyggelsen Godthåbsvej 209.

I. Genhusning

Syv henvendelser omhandler genhusning. Beboerne er glade for at bo i den eksisterende ejendom og ønsker ikke at flytte, og tre påpeger, at de butiksdrevende i den eksisterende bebyggelse vil blive nødt til at flytte. To beklager, at de bliver nødt til at flytte den virksomhed, som de har investeret penge i og opbygget en kundekreds til. Desuden beklager man den manglende information om genhusning. Uvisheden medfører utryghed. En beklager, at der ikke er nogen genhusningsmulighed for vedkommendes husstand, da de har boet i ejendommen i under 2 år.

Forvaltningens bemærkninger

Se forvaltningens bemærkninger ad. J i bilag 5

J. Proces

Fjorten henvendelser kritiserer inddragelsesprocessen. Lokalplanforslaget bør, på grund af den store modstand i lokalområdet, forkastes.

Flere kritiserer det nye høringsmateriale for at være mangelfuldt i beskrivelsen af ændringerne. Det er vanskeligt at sammenligne.

Det er kritisabelt, at den supplerende høring er blevet lagt hen over jul og helligdage, hvor flere kan være bortrejst.

Forvaltningens bemærkninger

Se forvaltningens bemærkninger ad. K i bilag 5

Høringen var i perioden 11. december 2013 til den 3. januar 2014. Det vil sige godt tre uger.

K. Andet

Tre mener, at der vil ske et værditab af deres ejendom, i forbindelse med det nye byggeri,

En er positiv overfor forslaget.

Tre ytrer en generel bekymring for byggeriets betydning for det gode lokalmiljø.

En udenfor lokalplanens område – himmerlandsvej 13 - gør opmærksom på, at vejudvidelseslinjen kan betyde, at familiens have forsvinder.

En stiller spørgsmålstejn ved håndteringen af jordforurening i lokalplanområdet.

En påpeger, at ungdomsboligerne ligger langt fra uddannelsesstederne.

En mener, at de nye butikslokaler kun bliver anvendelige som supermarked.

Forvaltningens bemærkninger

Der findes vejudlæg på rigtig mange af byens gader og veje, og som oftest er vejudlæggene udlagt i forbindelse med den oprindelige udstykning af området, som en fremtidig arealreservation, for at kunne sikre trafikforsyningen til området. Vejudlæggets eksistens vil fremgå af skødet for matriklen. I det aktuelle område fremgår den også af byplan nr. 85 fra 1977, som omfatter et større område mellem Bellahøjvej, Godthåbsvej og Grøndals Parkvej.

En Vejudlægslinje er således en arealreservation som Kommunen har henover en matrikel. Vejudlægslinjen indikerer, hvilken del af grunden, der kan inddrages til vej, hvis det vurderes nødvendigt. Et vejudlæg er i privatvejsloven defineret ved nedenstående:

”Vejudlæg: En reservation af et bestemt areal til fremtidig anvendelse som privat fællesvej eller privat fællessti.”, (Privatvejslovens kapitel 4, definitioner § 10,7)

Vejudlægslinjen fungerer også som bygningsregulerende linje.

Forvaltningen har på nuværende tidspunkt ingen planer om at realisere vejudlægget på Himmerlandsvej, men ønsker at bibeholde vejudlægget og dermed muligheden.

Der er sendt information om ovennævnte til beboerne i Himmerlandsvej 13.

I lokalplanens redegørelse side 13 fremgår det at der er fundet forurening på grunde. Det fremgår også hvordan forureningen tænkes håndteret.

