



Oversigt over høringsvar og forvaltningens bemærkninger

Planens nr. / projektets navn	Boligbebyggelse på Jyllandsgade 20 i Aars.
Lokalplan nr.	Lokalplan nr. 1087.

Afsender	Resumé	Forvaltningens bemærkninger
1. Banedanmark	Har ikke bemærkninger til forslaget.	
2. Aars Fjernvarme	Kan acceptere vejforholdene under forudsætning af, at A Den viste vejbredde på henholdsvis 5,5 og 7,0 meters bredde skal være kørebane med belægning i hele de 5,5 og 7,0 meters bredde, der kan tåle tung trafik (lastbil). B Vejbredden på henholdsvis 5,5 og 7,0 meters bredde skal friholdes til kørsel, således at der ikke sker parkering her. Dette sikres ved skilte med forbud mod parkering. C Såfremt disse to forhold sikres ved ændring i lokalplanen eller ny tinglysning, har de ikke yderligere bemærkninger.	Ad A/B/C Det er aftalt med bygherre, at man vil vurdere om den tinglyste deklaration skal erstattes af en ny eller om den nuværende er i overensstemmelse med lokalplanen. Indstiller: Administrationen indstiller, at lokalplanens § 5.1 præciseres, således at det sikres, at vejbredden bliver henholdsvis min. 5,5 meter og min. 7,0 meter i bredden, som vist på bilag 2.
3. Ejer af Jyllandsgade 22.	Beder kommunen overveje om ikke det vil være muligt og hensigtsmæssigt også at etablere mulighed for at køre ud og ind til Jyllandsgade 20 fra Gislumvej, idet trafikken i Jyllandsgade i de senere år er øget betydeligt. Fremhæver desuden, at det dermed også vil gøre det muligt for renovationskøretøjer at køre igennem i stedet for at skulle vende.	Det er administrationens opfattelse, at Jyllandsgade til tider er belastet, men ikke på en sådan måde, at den ikke kan tåle en begrænset øget trafikmængde, som lokalplanen vil medføre. Der er afsat areal til vendeplads for renovationskøretøjer inden for lokalplanens område.
4. Ejer af Assersvej 8.	A Spørger til hvorfor man ikke skal følge de samme retningslinjer som i Lokalplan A12 – Rækkehuse på Jyllandsgade hvor bebyggelsen maks. må opføres i én etage.	Ad A Det er administrationens vurdering, at en bebyggelse i 2 etager vil falde fint ind i området. I udviklingsplanen for Aars "Plads til byvækst 2011", lægges der op til en fortætning af bymidten generelt, hvori lokalplanområdet er

	<p>B Undrer sig over at man kan mene, at der er gode trafikale forhold, når man de sidste 10 år har haft klager fra beboer på Jyllandsgade pga. den store mængde trafik, samt den dårlige vej-kasse, som har medført flere skader på bygninger.</p> <p>C Spørger til om man har vurderet på hvilken betydning det kan have for lavtliggende naboer, at man vil fælde træer, som fjerner/tager en masse vand i dag.</p> <p>D Spørger til om den kommunale regn- og spildevandsledning er dimensioneret til at kunne klare forøgelsen, som projektet vil medføre.</p> <p>E Spørger til om man får tilladelse til at lave LAR-løsning, og i givet fald på hvilken begrundelse.</p> <p>F Spørger til om man har styr på forsyninger til byggeriet.</p> <p>G Byggefeltet er nogle steder helt ned til 2,5 m, og mener at på dette punkt må man vel kunne kræve, at byggeloven skal overholdes.</p> <p>H Spørger til om byggeriet får tilladelse til at bryde byggeloven og i givet fald på hvilke punkter.</p> <p>I Spørger til om der bliver et møde med bygherre, hvor man kan aftale hvilke træer, der kan/skal fældes.</p> <p>J Påpeger at der findes flagermus i træerne på grunden, hvilket betyder, at de er fredet.</p>	<p>beliggende, hvilket yderligere understøtter bebyggelse i 2 etager.</p> <p>Ad B Det er administrationens opfattelse, at Jyllandsgade til tider er belastet, men ikke på en sådan måde, at den ikke kan tåle en begrænset øget trafikmængde, som lokalplanen vil medføre.</p> <p>Ad C Det er ikke undersøgt hvilken betydning fældning af træer inden for lokalplanens område kan have på lavtliggende naboer, og lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om bevaring af træer.</p> <p>Ad D Vesthimmerlands Forsyning har i dag forsynet grunden med den eksisterende tilslutningsmulighed. Dimension af disse tilslutninger ændres ikke, så det skulle ikke have indflydelse på den fremtidige udledning fra grunden mht. spildevand. Det samme gør sig gældende med regn – og overfladevand. Der er i Vesthimmerlands Kommunes spildevandsplan angivet en afløbskoefficient som skal overholdes. I et tilfælde hvor det ikke er muligt, skal der etableres en form for forsinkelse inden for matriklen. Udformningen af en sådan forsinkelse kan udformes på flere måder evt. rørbassin, regnvandsbassin, nedsivnings bassin eller faskiner osv.</p> <p>Ad E Ifølge spildevandsplanen er LAR tilladt i området, hvis forholdene tillader det.</p> <p>Ad G For at imødekomme de omkringboende med hensyn til skygge- og indbliksgener mv., anbefales det, at den maksimalt tilladelige bygningshøjde reduceres fra 8,5 meter ned til 7,0 meter.</p> <p>Ad H Byggelovens bebyggelsesregulerende bestemmelser kan i en lokalplan skærpes eller lempes. I den aktuelle lokalplan er byggelovens skrå højdegrænseplan ikke overholdt overalt i bebyggelsen. For at imødekomme de omkringboende, anbefaler administrationen ovenstående reducere i den maksimalt tilladelige bygningshøjde.</p> <p>Ad I Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser, der forhindrer fældning af træer i området. Bygherre er dermed berettiget til at fælde egne træer. Kommunen tager dermed ej heller initiativ til et eventuelt møde vedr. fældning af træer.</p>
--	---	--

		<p>Ad J Bygherre skal sikre sig, at der ikke er flagermus i træerne. Miljøstyrelsen og Naturstyrelsen er myndighed.</p> <p>Indstilling: Administrationen indstiller, at den maksimalt tilladelige bygningshøjde reduceres fra 8,5 meter ned til 7,0 meter.</p>
5. Ejer af Assersvej 8.	<p>A Gør indsigelse mod, at byggelovens afstandskrav til skel (det skrå højdegrænseplan) ikke skal overholdes.</p> <p>B Spørger til hvordan kommunen kontrollerer, at der ikke udledes mere regn- og spildevand end de tilladte mængder.</p> <p>C Mener ikke at der kan gives tilladelse til nedsivning, da det betyde, at de lavtliggende naboer vil få mere vand i kælderen. Da forsikringen ikke dækker for opstigende grundvand og lignende, så kan de kun sagsøge kommunen, hvis sådan et problem vil opstå efter dette byggeri.</p>	<p>Ad A Der henvises til pkt. 4G.</p> <p>Ad B Der henvises til pkt. 4D.</p> <p>Ad C Der henvises til pkt. 4E.</p>
6. Ejer af Assersvej 8.	Samme indsigelse som 4.	Der henvises til bemærkningerne til indsigelse 4.
7. Ejer af Assersvej 12D.	<p>Samme indsigelse som 4. med følgende tilføjelser:</p> <p>Påpeger at da der planlægges for byggeri i hele grundens længde, må det forventes at værdien af ejendommen Assersvej 12 D vil blive forringet væsentligt, både økonomisk og miljømæssigt. Mængden af sollys på grunden vil blive nedsat og der vil opstå indkigsgener. Dertil et væsentligt større trafik- og aktivitetsniveau.</p>	<p>Der henvises til bemærkningerne til indsigelse 4.</p> <p>Der henvises endvidere til pkt. 4G.</p>
8. Ejer af Jyllandsgade 22.	Gør opmærksom på, at hun gennem årtier ofte har set flagermus i området, både på egen adresse og på Jyllandsgade 20.	Der henvises til pkt. 4J.
9. Beboer på Jyllandsgade 18C.	Samme indsigelse som 4.	Der henvises til bemærkningerne til indsigelse 4.
10. Beboer på Jyllandsgade 18A.	Samme indsigelse som 4.	Der henvises til bemærkningerne til indsigelse 4.
11. Beboer på	Samme indsigelse som 4.	Der henvises til bemærkningerne til indsigelse 4.

Jyllandsgade 16B.		
12. Beboer på Jyllandsgade 18A.	Samme indsigelse som 4.	Der henvises til bemærkningerne til indsigelse 4.
13. Beboer på Jyllandsgade 16B.	Samme indsigelse som 4.	Der henvises til bemærkningerne til indsigelse 4.
14. Beboer på Jyllandsgade 16E.	Samme indsigelse som 4.	Der henvises til bemærkningerne til indsigelse 4.
15. Beboer på Jyllandsgade 16A.	Samme indsigelse som 4.	Der henvises til bemærkningerne til indsigelse 4.
16. Ejer af Blærevej 52.	Samme indsigelse som 4.	Der henvises til bemærkningerne til indsigelse 4.
17. Ejer af Jyllandsgade 18D.	Samme indsigelse som 4.	Der henvises til bemærkningerne til indsigelse 4.
18. Beboer på Jyllandsgade 18D.	Samme indsigelse som 4.	Der henvises til bemærkningerne til indsigelse 4.
19. Ejer af Assersvej 16.	Samme indsigelse som 4.	Der henvises til bemærkningerne til indsigelse 4.
20. Ejer af Højtoften 51.	<p>Samme indsigelse som 4. med følgende tilføjelser:</p> <p>A Gør opmærksom på at de matrikulære forhold mellem de eksisterende rækkehuse Jyllandsgade 18A-18E ikke er i overensstemmelse med den faktiske brug, idet haveanlæggene går ind over skel på matr. nr. 4bæ. Påpeger desuden et markant niveauspring.</p> <p>B Udtrykker bekymring for hvorledes man vil udføre terrænregulering ved adgangsvejen mv, og hvordan det vil påvirke deres grunde.</p> <p>C Mener at det bør præciseres i lokalplanen hvilke strækninger der er krav om hegn samt hvorledes hegnene skal udformes mv. På grund af terrænforskellene bør beplantningen mod matr.nr. 4dh tillige være højere for at sikre, at lyskeglerne ikke rammer værelsesvinduerne, gerne 1,8 meter.</p> <p>D Ønsker at der stilles krav om, at beplantningsbæltet mellem</p>	<p>Der henvises til bemærkningerne til indsigelse 4.</p> <p>Ad A Spørgsmålet om de matrikulære/faktiske forhold er et privatretligt anliggende, som kommunen ikke er part i.</p> <p>Ad B Ingen bemærkninger.</p> <p>Ad C Administrationen anbefaler, at lokalplanens § 10.3 præciseres således, at der stilles krav om etablering af et lystæt hegn på 1,8 meter i sydligt skel mellem matr.nr. 4dh og lokalplanens område. Formålet med bestemmelsen er at sikre de omkringboende mod lyskeglerne fra bilerne på P-pladsen.</p> <p>Ad D Administrationen anbefaler, at lokalplanens § 10.3 tilrettes, således at et eventuelt hegn i østligt skel mod matr.nr. 4dd, 4de, 4df, 4dg og 4dh (Jyllandsgade 18A-18E) skal udformes som et lystæt hegn på 1,8 meter. Der bør ikke stilles krav om etablering af dette hegn, da der i</p>

	<p>ejendommene Jyllandsgade 18A-18E og lokalplanområdet enten bevares eller at der opsættes et hegn som erstatning for den beplantning, der fjernes. Hvis hegnet genetableres som fast hegn, er det ønsket at det etableres med en højde på 1,8 meter.</p> <p>E Ønsker at det i lokalplanen skal indføres som en betingelse for at tage ny bebyggelse i brug, at den fornødne beplantning og hegning etableres.</p>	<p>dag står en hæk i skel, som kan bevares.</p> <p>Ad E Der henvises til pkt. 20C.</p> <p>Indstilling: Administrationen indstiller, at</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 10.3 til rettes således, at der stilles krav om etablering af et lystæt hegn på 1,8 meter i sydligt skel mellem matr.nr. 4dh og lokalplanens område, og at dette indføres som en betingelse for at tage ny bebyggelse i brug. • at et eventuelt hegn i østligt skel mellem matr.nr. 4dd, 4de, 4df, 4dg og 4dh (Jyllandsgade 18A-18E) og lokalplanens område skal udformes som et lystæt hegn på 1,8 meter.
<p>21. Beboer på Assersvej 12C.</p>	<p>Samme indsigelse som 4. med følgende tilføjelser:</p> <p>A Mener at byggeriet maksimalt skal kunne opføres i 1 plan, begrundet med øget indkig/ingen privatliv og mangel på sol/lys i have.</p> <p>B Spørger til hvor mange træer der vil blive fældet.</p> <p>C Udtrykker bekymring for den øgede trafik på Jyllandsgade.</p> <p>D Foreslår at bebyggelse maksimalt må opføres i 1 plan, med gavlsiden mod øst, med luft mellem husene, og at der bygges længere fra østligt skel. Synes ikke at man har tænkt på niveauforskellene imod Assersvej 12 B,C,D.</p> <p>E Spørger til hvad man har tænkt som hegn i skel mod Assersvej.</p> <p>F Synes at høring på 4 uger er for lidt.</p> <p>G Forventer væsentlige forandringer på nybyggeriet, og ser frem til dialog med bygherre.</p>	<p>Der henvises til bemærkningerne til indsigelse 4.</p> <p>Ad A Der henvises til pkt. 4G.</p> <p>Ad B Træerne inden for lokalplanens område er ikke sikret mod fældning.</p> <p>Ad C Der henvises til pkt. 4B.</p> <p>Ad D Der henvises til pkt. 4G.</p> <p>Ad E Lokalplanen stiller ikke krav om etablering af hegn i det nævnte skel.</p> <p>Ad F Offentlig høring på 4 uger er afholdt i henhold til planloven.</p>

<p>22. Ejer af Assersvej 10.</p>	<p>Samme indsigelse som 4. med følgende tilføjelser:</p> <p>A Har flere træer, der står i skel, som de ikke vil fælde, da der så vil blive fri udsigt direkte ned i haven fra de nye boliger.</p> <p>B Ønsker de nye boliger flyttet længere væk fra skal og meget gerne i ét plan.</p>	<p>Der henvises til bemærkningerne til indsigelse 4.</p> <p>Ad B Der henvises til pkt. 4G.</p>
<p>23. Ejer af Viborgvej 62.</p>	<p>Samme indsigelse som 4.</p>	<p>Der henvises til bemærkningerne til indsigelse 4.</p>