

Fælles indsigelse vedr. forslag til lokalplan nr. 4.10-14 for promenade og boligområde ved Nordvesthavnsvej nord i Sønderborg

Indhold

Indledning.....	2
Lokalplanforslagets tilladte højde og størrelse på byggeri.....	3
Vores ønsker vedr. tilladt højde og bebyggelsesprocent.....	4
Forslag til begrænsning af tilladt højde på træer og anden beplantning.....	4
Trafikale forhold	4
Afsluttende bemærkninger	4
Bilag	5

Fælles indsigelse vedr. forslag til lokalplan nr. 4.10-14 for promenade og boligområde ved Nordvesthavnsvej nord i Sønderborg

Indledning

På vegne af medunderskriverne gøres hermed indsigelse mod lokalplanforslag 4.10-14. Helt overordnet vedrører vores indsigelse primært højden og størrelsen af det tilladte byggeri. Dels fordi et højt og dominerende byggeri vil være til gene for beboerne vest for lokalplanområdet (som selv er underlagt en *meget* restriktiv lokalplan), dels fordi det vil skæmme fra vandsiden og fra den anden side af Alssund.

Vi vil i det følgende – ud over at begrunde indsigelsen – også komme med konkrete forslag til, hvordan vi mener, at lokalplanen skal justeres.

Det skal understreges, at vi ikke er imod, at der laves en lokalplan for området, ligesom vi heller ikke er imod, at området bebygges. Vi ønsker blot, at det skal gøres ud fra et retfærdighedsprincip, som respekterer de eksisterende borgere i Sønderborg og i særdeleshed dem der bor tæt på det nye lokalplanområde.

Fælles indsigelse vedr. forslag til lokalplan nr. 4.10-14 for promenade og boligområde ved Nordvesthavnsvej nord i Sønderborg

Lokalplanforslagets tilladte højde og størrelse på byggeri

Som allerede nævnt mener vi, at lokalplanen tillader for højt byggeri.

Forslaget tillader følgende højder og bebyggelsesprocenter i de enkelte delområder. De angivne højder er fra eksisterende terræn, dvs. der tages ikke højde for eksisterende terræns højde i forhold til daglig normal nul vandstand.

1A) Max. 8,5 meter (40% bebyggelse)

1B) Max. 7 meter (40% bebyggelse)

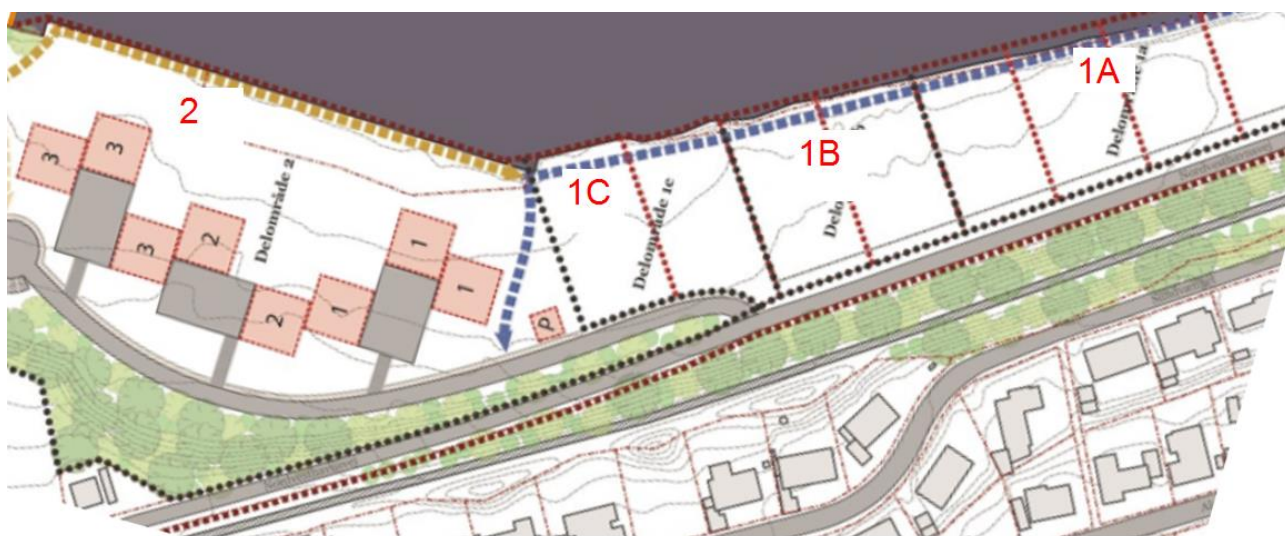
1C) Max. 7 meter (40% bebyggelse)

2) Underinddelt i byggefelter:

1) Max. højde 7 meter (75% bebyggelse i felterne)

2) Max. højde 9,5 meter (75% bebyggelse i felterne)

3) Max. højde 12 meter (75% bebyggelse i felterne)



Vi mener, at både tilladte højder og byggeprocenter er for høje. Beboerne vest for lokalplanområdet kan ikke undgå at blive generet af størrelsen og højden på byggeri indenfor de foreslåede tilladte dimensioner. Vi er uforstående overfor, hvorfor der skal tillades så dominerende byggeri lige ved siden af et område med en meget restriktiv lokalplan. Eksempel må nogle af de nærmeste huse på Sundvænget i henhold til deres områdes lokalplan ikke bygge huse, der er højere end 3,5 meter. Endvidere har de en max. byggeprocent på blot 25%.

Parcelhusgrundene i det nye lokalplanforslag kommer til minimum at være 1250 kvm. Med en bebyggelsesprocent på 40% giver det et grundareal på 500 kvm.

Det strider endvidere imod Bygningsreglementets (BR15) anvisninger at overstige 30% bebyggelsesprocent for enfamiliehuse på parcelhusgrunde samt 60% for etagebyggerier. I begge tilfælde er dette lokalplanforslag således væsentligt over byggelovens retningslinjer.

Fælles indsigelse vedr. forslag til lokalplan nr. 4.10-14 for promenade og boligområde ved Nordvesthavnsvej nord i Sønderborg

Vores ønsker vedr. tilladt højde og bebyggelsesprocent

På baggrund af allerede fremlagt argumentation foreslås det på vegne af medunderskriverne til denne indsigelse at ændre lokalplanforslaget til følgende:

1A) Max. 7 meter fra kote 3 (30% bebyggelse) med saddeltag vendt mod Allsund (øst – vest vendt)

1B) Max. 4 meter fra kote 3 (40% bebyggelse)

1C) Max. 4 meter fra kote 3 (40% bebyggelse)

2) Underinddelt i byggefelter:

1) Max. højde 4 meter (75% bebyggelse i felterne)

2) Max. højde 7 meter (75% bebyggelse i felterne)

3) Max. højde 7 meter (75% bebyggelse i felterne)

Alternativt kunne man for delområde 2 vælge helt at droppe ideen om punkthuse (boligblokke) og i stedet udstykke dette område til en række parcelhuse. Dette vil passe bedre ind i områdets andet byggeri samt skabe mindre trafik på Nordvesthavnsvej

Eftersom terrænet på de forskellige grunde i lokalplanområdet kan have varierende højder, bør det indskrives i lokalplanen, at de tilladte byggehøjder skal tilpasses daglig normal nul vandstand svarende til dmi målinger 2017. Dvs. byggehøjden bør ikke være i forhold til eksisterende terræn, som det ellers lægges op til i lokalplanforslaget. Se bilag 1 for et eksempel på, hvad forskel det kan gøre. Eksemplet er taget fra eksisterende byggeri på Nordvesthavnsvej.

Forslag til begrænsning af tilladt højde på træer og anden beplantning

Nogle steder i lokalplanforslaget nævnes det, at der skal sættes restriktioner på fem meters tilladt højde på træer og beplantning. Der foreslås endvidere beplantning af træsorter der kan blive op til 30 meter høje. Det er alt for meget. Vi forstår ikke, hvor det kun skal være udvalgte områder og ikke hele lokalplanområdet, der skal have denne begrænsning. Vi foreslår derfor en generel begrænsning på fem meter for at sikre maksimalt udsyn til Allsund for hele områdets beboere – også om mange år, hvor eventuelle højt voksende træer vil kunne have fået stor negativ indflydelse på udsigten.

Trafikale forhold

Et yderligere argument for at begrænse højde og bebyggelsesprocent er, at det vil medføre mindre trafik på Nordvesthavnsvej. Vejen er i forvejen meget lille, og selvom man i lokalplanen foreslår en ny vejtype, så vil den i vores øjne stadig være så smal, at det eksempelvis ikke vil være sikkert for børn at cykle på vejen. Vi mener ikke, at bredden på vejen vil kunne tillade en decideret cykelsti.

Afsluttende bemærkninger

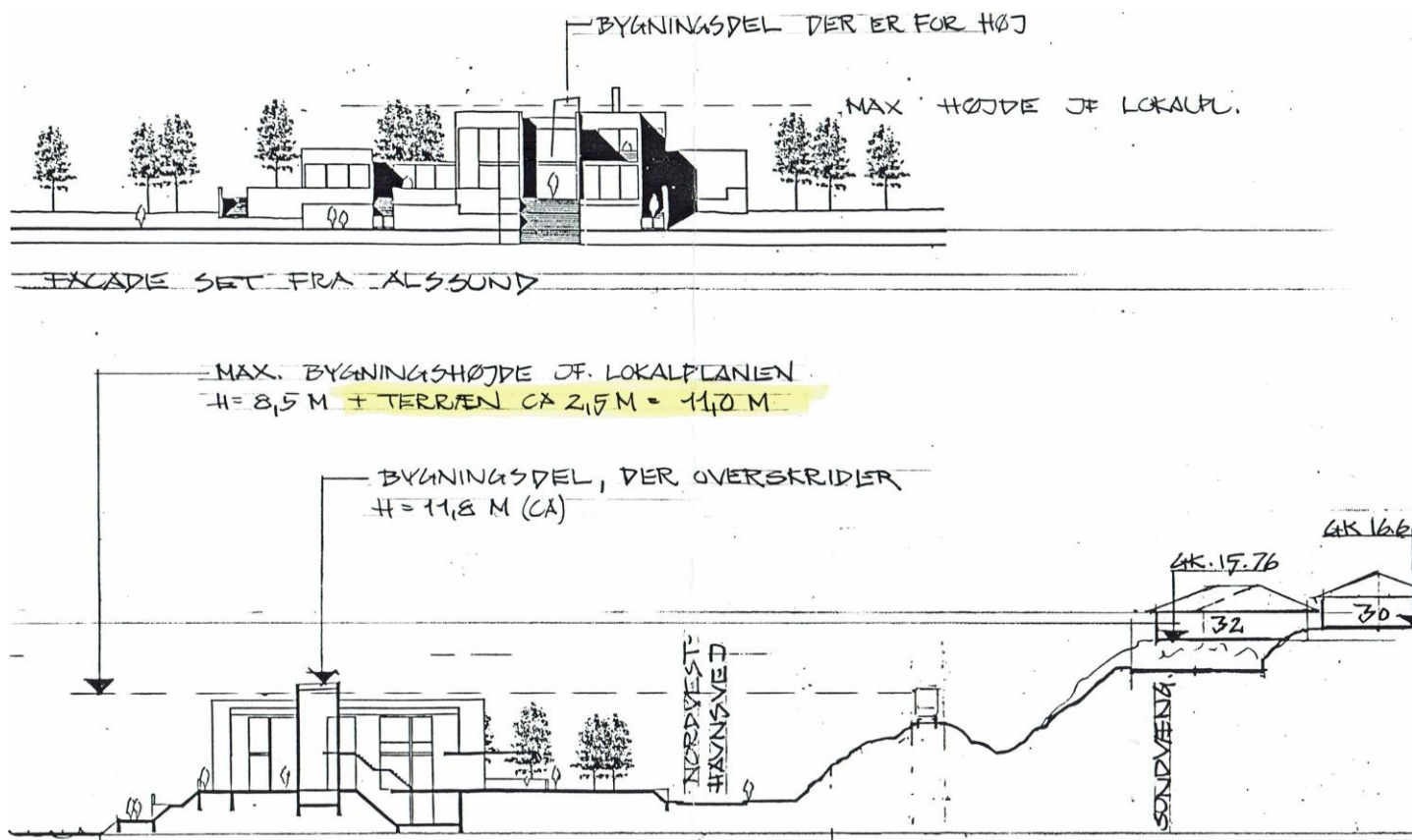
Vi kunne sagtens have valgt at skrive mange sider med meget detaljeret argumentation for vores synspunkter, men vi har forsøgt at gøre det kort og præcist. Vi mener desuden, at det er et argument i sig selv, at dette er en fælles indsigelse med adskillige medunderskriverere. Så forhåbentlig vil I tage vores bekymringer alvorligt og justere lokalplanen som foreslået.

På vegne af medunderskriverne

Anders Brock-Faber
Sundvænget 7, 6400 Sønderborg

Fælles indsigelse vedr. forslag til lokalplan nr. 4.10-14 for promenade og boligområde ved Nordvesthavnsvej nord i Sønderborg

Bilag



Bilag 1: Eksisterende byggeri på Nordvesthavnsvej