

Kære Byråd og Kommunalbestyrelse samt Lokalplanlæggere

Efter at have gennemgået det ansøgte byggeprojekt for galgebakken 11 samt lokalplansforslag kan vi se at vort omliggende område med fredskov, park, lave parcelhuse samt grønne kolonihaver vil skifte voldsomt karakter med opførelsen af en tæt og høj husblok-bebyggelse med et stort antal boliger, veje og parkeringspladser kun 5 meter fra vort område og vore haver.

Jeg tillader mig således på vegne af Bestyrelsen i FFV, mine naboer samt mig selv at gøre indsigelse på følgende uacceptable punkter i lokalplanen:

1. Den grønne udsigt forsvinder og bliver erstattet af 7,5 m højt byggeri tæt på skel og haver som samtidigt giver indblik i folks haver, stuer og privatliv. Det må især være generende for villaerne Hyrdevænget 1-3-5-7-9-11-13 samt villaen Galgebakken 9. Hvis vi have bosat os i Ebeltoft midtbys med huse på begge sider af byens gader kan det være svært at undgå et vist indkig i de hosliggende haver og vinduer. Man må derfor forvente et vist indblik hos hinanden når man køber bolig i byens hyggelige små gader. Da vi i sin tid købte vore byggegrunde udlagt som parcelhuskvarter i udkanten af byen har vi derimod haft en hel del andre forventninger til privatliv og nærmiljø og har aldrig ønsket at bo i et midtby-lignende område med de ulemper det giver. Vi syntes derfor ikke at det er rimeligt at vi skal tåle en trussel mod vort privatliv i dette omfang i vort område.
2. Forøget trafikbelastning og støj fra et stort antal boliger meget tæt på parcelhushaverne. Den foreliggende vurdering af trafik- og støjbelastningen er efter vor opfattelse forkert. Trafik- og støjbelastningen på asfaltvej A-A (forlængelsen af Folboholm) samt på asfaltvej B-B vil stige med 100 % da de begge er nyetablerede veje. Så lokalt langs med lokalplanens nord-skel og nordøstlige hjørne samt på det sydlige del af Folboholm stamvejen er den forholdsmæssige trafikforøgelse fra de 14-16 boliger slet ikke vurderet eller ukorrekt vurderet i den tilknyttede miljøscreening.
3. Lokalplanens vandstrategiplan er fejlbehæftet da der med pile er angivet et mystisk fald mod nord mod parcelhushaverne i området omkring og på asfaltvej B-B. Vejen, der i øvrigt ikke er bestykket med afløbsriste, vil sandsynligvis få et stort fald mod vest. Enhver der har været til besigtigelse på stedet og har set områdets terræn må kunne se at store regnmængder fra skybrud fra veje og parkeringspladser vil samle sig det i lavere liggende område mod vest (fællesareal i GF) og især nær parcelhushaven Hyrdevænget 11. Vandstrategiplanen forholder sig heller ikke til at vintersaltning af dette vejareal i nord skellet ved det eksisterende plantebælte kan tænkes at ødelægge planterne her både i plantebæltet og i det tilstødende område mod vest.
4. Der er asbestfare ved nedrivning af A-skolen. Der er asbest på bygningens tag ifølge BBR. Der er ikke stillet krav til forebyggelse mod områdeforurening herfra i lokalplanen.
5. Lokalplanen, der i øvrigt går til det maximale af rammerne i kommunalplanen, er udlagt som tæt/lav bebyggelse men er rent faktisk i 2 fulde etager midt i et område med åben lav bebyggelse af parcelhuse i 1 – 1½ plan. De 2-3 husblokke i 7,5 meters højde på dette sted vil efter vores opfattelse virke ret dominerende og meget anderledes i forhold til nabogrundene herunder parcelhusene, kolonihaverne samt Galgebakken 9. Højden bør svare til de omkringliggende huse (1-1½ plan). FFV's bestyrelse samt naboer underlagt den tilstødende lokalplan 219 har således svært ved at forstå denne forskelsbehandling. Vi mener at lokalplansforslaget med en den høje byggeprocent på 40 afviger fra hensigten i den tilstødende lokalplan 219 /delområde II, hvor parcelhusgrundene er underlagt en max byggeprocent på 25 % men typisk med væsentligt lavere byggeprocenter.

Til dokumentation for vores grundejeres generelle tilslutning til ovenstående 5 indsigelser har vi indsamlet underskrifter fra pt. 31 grundejere fra FFV-området, som vi hermed præsenterer og vedlægger. Bemærk venligst at næsten alle på den nærmeste vej Hyrdevænget har gjort indsigelse.

Der udover vil vi, på dette møde, stille spørgsmål til følgende uklare punkter i lokalplanen:

- a) På områdetegningen er afstanden mellem naboskel og bygninger (byggefelter) 5m, hvilket svarer til bredden på asfaltvej B-B. Bygningsreglementet BR10 punkt 2.2.3. foreskriver 5,5m til skel ved en byggehøjde på de i lokalplanen tilladte 7,5m.
- b) I øvrigt er der ikke angivet noget fortov langs med asfaltvej B-B. Er det sikkerhedsmæssigt forsvarligt? Det virker meget smalt omkring husblokkene når både biler og fodgængere skal passere samtidigt her. På de parallelle stikveje Hyrdevænget. Hyrdedalen og Hyrdebakken er der til sammenligning en 5m vej med fortove og p-græsrabatter i begge sider.
- c) Der ligger en foreskrift om at byggeriet skal være påbegyndt inden udgangen af 2017. Er der også noget på hvor lang tid byggeprocessen må vare så vi undgår årelange byggeaktiviteter samt byggerod? Vi har grundejere der ikke tåler byggestøv!
- d) Der skal sandsynligvis laves en større jordregulering af hele lokalplansområdet. Er dette muligt indenfor +/- de angivne 0,5m i forhold til det oprindelige temmelig bakkede terræn? Kan vi få oplyst en start og slutkote for området samt en byggekote for de enkelte huse?
- e) I § 11 i lokalplanen er der krav om etablering af en grundejerforening. Kan man få oplyst om det bliver en boligforening eller en andels- /ejerforening med en eller flere ejere? I fald kommunen vælger at sammenslutte beboerne frivilligt eller ufrivilligt i en eksisterende forening efter §11.5 er det så muligt for den gamle forening at sige nej tak? Vi kan henvise til de i forvejen ret komplicerede foreningsstrukturer for område med vor nuværende grundejerforening GF med underlagte 4 lokalforeninger som er meget forskellige foreningstyper og med vidt forskellige interesser. Det giver allerede i dag nogle store udfordringer hver gang der skal udføres beslutninger for fællesområdet.

Sammenfattende er det FFV's holdning at Lokalplan 411 i høring giver lov til en alt for voldsom udnyttelse af naturområdet Galgebakken 11. En boligmasse på 14-16 boliger i forhold det begrænsede areal på de facto 6000m² matrikel virker alt for sammenpresset. Vi havde forventet en langt mere tilpasset lokalplan i en langt større overensstemmelse med naboområdet parcelhuse som i f.eks. lokalplan 219 delområde II.

Da vi er bekymret for risikoen for fremtidige bygge-, skel og nabo konflikter i tidligere nævnte punkter mener vi ikke, at det er i orden, at Syddjurs Kommune forskelsbehandler i så høj grad mellem de 2 lokalplaner.

Med venlig hilsen

Holger E. Hansen
Hyrdevænget 1 (nabo til lokalplanen)
8400 Ebeltøft
Sekretær/bestyrelsesmedlem i grundejerforeningen Foreningen Folboholm Vest