

# Svar til grundejerforeninger – den gode bebyggelsesplan

- Opfølgning på møde med grundejerforeningen, Planetbyen II den 27. april 2017.

## Terrænregulering

### Generelt

Vi er rigtig glade for I kan se formålet i bestemmelserne omkring terrænregulering er med til at give det ønskede udtryk til området. Og heldigvis er det også de fleste, som overholder reglerne. Desværre er der nogle, som enten af uvidenhed eller bevidst får lavet nogle løsninger, som ikke overholder bestemmelserne. Udover det æstetiske i forhold til landskabet, er vi godt klar over, at det kan give udfordringer i naboforholdet, særligt udsyn til jordvolde og praktisk samt økonomisk omkring hække/støttemure osv.

### Håndhævelse

Som myndighed er vi som sagt ikke opsøgende ift. overtrædelser af lokalplanbestemmelserne. Når man har fået en byggetilladelse går vi ud fra, at man overholder lovgivningen. Det er et tillidsbaseret retssystem, som vi generelt har i Danmark. Det er enormt ressourcekrævende, hvis Vejle Kommune skulle følge op på alle love og regler – også indenfor planlægning. Derfor kræver det en anmeldelse, hvis vi skal gå ind og håndhæve en konkret sag. Dette er vi godt klar over, kan virke som om at vi generelt ”ser igennem fingrene” med ulovligheder, men det er vigtigt at understrege, at vi har muligheden for at gå ind og kræve lovliggørelse på ejers regning.

### Erfaringer

Fremadrettet vil vi gøre det mere tydeligt, hvad og hvordan man skal håndtere jorden. Dette både i planlægningen, men også i et prospekt ved salg af byggegrundene. Desuden vil prøve at finde en vej til at kommunikere reglerne for de entreprenører, som udfører jordarbejdet, så de bliver opmærksomme på deres ansvar for rådgivning og udførelse.



*Eksempler på uheldige terrænreguleringer, som giver udfordringer for naboer*

## Infrastruktur

### Vejene

Adgangsvejen til området er lige og har i helhedsplanen hele tiden været planlagt og beskrevet med tilslutning til en fremtidig omfartsvej vest om Uhrhøj.

I forhold til farten kan vi godt forstå bekymringen, og må appellere til at køre efter forholdene. Det er kun personer, som bor eller besøger nogle i området, der kører på vejene i dag. Hvis der er nogle håndværkere eller firmaer, som virker til at have lidt for travlt, kan man tage en snak med personen eller grundejerne alternativt kontakte firmaet.

Når en evt. forbindelse til omfartsvejen åbner, ændrer det situationen. Vejen vil så have en anden funktion også, da den vil tage noget af trafikken til de øvrige husstande på Uhrhøj. Til den tid vil vi overvåge trafikken for at se, om det skulle være nødvendigt med fartdæmpende foranstaltninger.



Endelig skal det nævnes, og det er I sikkert allerede bekendt med, at Vejle Kommune har valgt at bruge brosten og chaussesten som kantafslutning i stedet for almindelige betonkantsten. Det fordi vi mener, det giver et eksklusivt udtryk og er med til at give boligområdet (og hele Planetbyen) sin egen karakter.



*Chaussesten og brosten er med til at give området et eksklusivt udtryk*

#### *Stier*

Stibelægningen med stenmel er et valg ift. overvejelser om æstetik, ønsket om et naturligt udtryk i området, praktisk i etablering samt pris. Vi er opmærksomme på at dette er en løsning, som kræver en del vedligeholdelse og kan give nogle andre udfordringer.

Midterstien mellem Skytten og Fisken er udsat, når det regner. Som vi også kunne se, skyller materialet med, når vandet løber langs/på tværs af stien. Desuden er der udfordringer med at vandet løber ned til huset nord for stien. Vi har snakket med byggemodningen om udfordringen, og har fået en tilbagemelding.

*Vi gør følgende:*

- Problemet med vand i haven skal løses, så Vejle Kommune etablerer en flisekant så langt ned, som det er nødvendigt. Der er tidligere lavet fald mod syd og dræn på den side af stien, så kombineret med kantfliser skulle det afhjælpe problemet.
- Når græsset i fællesområdet får ordentligt fat, burde dette tilbageholde vandet, som løber ned og skyller materialet fra stien væk – så her afventer vi situationen.



*Kantsten forlænges*



*Afventer rodnet på græs*

## **Beplantning**

### *Generelt*

Det tager tid for et område at "vokse" til, og vi skal blive bedre til at fortælle, hvad man som grundkøber kan forvente af særligt de fælles friarealer. De i lokalplanen beskrevne beplantningers placering og karakter er et udtryk for et princip, og ikke en pligt til at "der skal stå et træ lige der". Det vil i alle tilfælde være en individuel vurdering efter de konkrete forhold som bestemmer mængden og omfanget af beplantning ved byggemodningen. Lokalplanen giver muligheder i forhold til de fælles friarealer, som grundejerforeningen efterfølgende kan arbejde videre indenfor.

### *Læbælte*

Vi ærgrer os over, at der var en vejret mod nord, som vi ikke har været opmærksomme på. Det er et eksempel på, hvor svær planlægning kan være – der er enormt mange interessenter og hensyn, ligesom der kan ligge nogle gamle aftaler, som vi ikke har kendskab til. Men vi kan godt forstå, at der er et ønske om at plante det indtegnede beplantningsbælte for at skabe noget mere læ i området. Da vi var ude og kigge på det, lignede det at det kun var på enkelte steder at der var et problem med kørsel til markerne – måske man kunne etablere noget af den skærmene beplantning på nuværende tidspunkt?

### *Bestemmelserne*

I forhold til at beplantning ikke følger lokalplanen: Vi bruger forskellige entreprenører, som selvfølgelig skal beplante efter bestemmelserne. Dette vil vi følge op på og indskærpe fremover.

## **Vandudfordringer**

### *Generelt*

Vandproblemerne er større end antaget. Lokalplanområdet et af de steder, hvor vi har arbejdet meget med håndteringen af regnvandet, hvorfor det er lidt en overraskelse, at der er problemer med vandet i Planetbyen. Det er en udfordring, som vi er meget opmærksom på, og som kun bliver større i fremtiden. Derfor må vi også sammen finde en løsning på de problemstillinger, som I har beskrevet.

### *Regnvandsbassinerne*

I forhold til det store område med regnvandsbassinerne kan konstatere, at vandet står højt og at området er meget vådt. Det er en konsekvens af et højt grundvandsspejl kombineret med en stigende nedbørsmængde. Derudover fortæller vores byggemodningsafdeling, at der i det store fælles friareal var et forholdsvis dybt hul i terrænet, som er fyldt op på foranledning af beboerne. Det kan være en del af forklaringen på, hvorfor grundene er vandlidende når den naturlige fordybning ikke er der mere.

Da "skaden" er sket, tænker vi at en løsning kunne være at:

- Der dispenseres for terrænreguleringen, således at grundejer kan fylde 0,5 meter ekstra jord på den nederste del af haven hele vejen til skel og aftagende ud på det fælles friareal til drænet.

### *Våde områder*

Et andet konkret sted er området mellem Skytten og Fisker (stien beskrevet et andet sted). Der er særligt to haver, som er udsatte, og principielt er alle procedurer og regler overholdt. Men dermed ikke sagt, at vi ikke kan se at der er et problem, som der skal håndteres, og her er de faktiske forhold anderledes end teorien og planlægningen. Grundet havens placering og terrænets hældning tror vi ikke at udfordringen kan løses ved dræn alene. Vi tager en dialog med de berørte grundejere.

### *Vi foreslår at:*

- Der dispenseres for terrænreguleringen, således at grundejer kan fylde 0,5 meter ekstra jord på den nederste del af haven hele vejen til skel og aftagende ud på det fælles friareal til drænet



*Overgange mellem haver og fællesarealer, hvor der kan dispenseres til terrænregulering*

## **Generelt – Lokalplan, grundejerforening, kommunen mv.**

Fremad vil vi blive bedre og mere tydelige på, hvad der er ret og pligt i forhold til lokalplaner. Vi er opmærksomme på at det kan være svært at forstå, at når det er grundejer skal reglerne overholdes (indkørsler, terræn, afstande mv.), mens det virker som om planen ikke er bindende for kommunen (f.eks. etablere træer og stier). Dette skal ses i sammenhæng med at en planlægning giver muligheder indenfor de givne rammer – men ikke handlepligt. Det vil sige, at det først er i det øjeblik, at man vil udnytte mulighederne, at lovgivningen træder i kræft.

Vi har noteret, at I er rigtig glade for de elementer, som er i lokalplanlægningen, med målet om at give området en grøn og landskabelig karakter – hvilket der dog desværre er enkelte som ikke overholder f.eks. i forhold til materialer og indkørsler samt terrænreguleringer.

*Konkret betyder det, at vi arbejder på at:*

- Lave en ny indledning, hvor det tydeligt forklares forskellen mellem ret, mulighed og pligt. En forklaring der samtidig også er en forventningsafstemning.
- Fremhæve de grundlæggende kvaliteter i lokalplaner samt salgsprospekter – altså tydeliggør hvad det er for et område, man kommer til at bo i og dermed hvorfor der er de regler, som der er i lokalplanen.
- Udarbejde et lille ”opdragskort/-kampagne”, hvor vi med humor vil forklare lidt omkring, at man er en del af et samfund, og derfor også har et ansvar for sine omgivelser – herunder hensynet til naboer.

På vegne af planafdelingen i Vejle Kommune

/Elsebeth, Katrine, Lene og Jakob