Tønder Kommune
att. Teknik og Miljø
Wegners Plads 2
6270 Tønder

28. januar 2022

Høringssvar til Kommuneplantillæg nr. 127-130 og Lokalplan nr. 156-130 i Visby

Lokalplanforslaget har været drøftet på et fyraftensmøde i Visby, indkaldt af Lokalrådet, og bemærkningerne stammer fra dette møde samt fra tidligere kommentarer til lokalplanforslaget i den lukkede Facebook-gruppe "Os fra Visby".

Indledningsvis vil vi understrege, at vi finder det særdeles positivt, at der nu kan blive udstykket flere og større byggegrunde i Visby. Placeringen mellem Rantzausvej og K. L.Knudsensvej er fin, og generelt er der mange gode elementer i lokalplanforslaget. Vi har også noteret os, at der fortsat passes godt på de tre bevaringsværdige og fredede huse på Høybergvej.

Vi har følgende kommentarer til lokalplanforslaget:

§ 2.3 Områdets afgrænsning og zonestatus

Det fremgår af teksten, at lokalplanområdet skal overføres fra landzone til byzone.
Vi har forstået, at dette vil give en smidigere sagsbehandling fremover, og at kommende grundejere på forhånd kender betingelserne, da de er beskrevet i lokalplanen. Vi har også forstået, at lokalplanforslaget alene vedrører det beskrevne område, og at eksempelvis Krovej beholder sin nuværende zonestatus.
Vi vil gøre opmærksomt på, at der et par steder i den efterfølgende redegørelse er sket nogle skrivefejl, da den fremtidige status står opført som landzone.

§ 4 Udstykninger

Lokalplanen åbner mulighed for udstykning af grunde på op til 2500 m2. Det fremgår af redegørelsen, at antal og størrelse af grunde kan varieres efter ønske i forhold til den principielle udstykningsplan. Vi sætter stor pris på denne fleksibilitet for kommende grundejere. Vi foreslår, at grundene kan have en størrelse fra 800 m2 og op til 3000 m2.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Det fremgår, at boligbebyggelse skal placeres mindst 2,5 og højst 5 meter fra skel mod adgangs-

vejene. Vi foreslår, at der ikke fastsættes nogen maksimumgrænse.
Dels fordi, der er tale om store grunde, og vi gerne vil give grundejerne størst mulighed frihed til placering af huset. Dels fordi vi ikke mener, det er en forudsætning for bevarelse af landsbypræget, at boligerne ligger højst 5 meter fra skel. Landsbyer er meget forskellige, og vi mener, der er plads til at give forskellige områder i Visby hvert deres særpræg. I Visby har vi Høybergvej med en del gamle, stråtækte huse; vi har Bedre Byggeskik- husene på Parkvej; vi har villakvarteret fra 1970 og 1980'erne; og rundt omkring har vi så også renoverede ældre huse, nybyggerier i træ eller klassisk stil og andre variationer. Det nye boligkvarter bør kunne afspejle tiden, vi nu er i, hvor flere ønsker at sætte et individuelt præg på deres bolig, og mange boliger skabes som en realisering af drømme og værdier og med mindre hensyntagen til tidligere tiders normer og standardisering.

Det fremgår, at bygningshøjden ikke må overstige 8,5 meter målt fra terræn, og at bebyggelsen må opføres i maksimalt ét plan med udnyttet tagetage. Vi foreslår, at den maksimale bygningshøjde bliver på 8,5 meter, men at der ikke fastsættes en ét plans-begrænsning. Der kan være nye byggestile, som giver mulighed for at bygge i to plan uden at byggeriet overstiger 8,5 meter i højden.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen fastlægger nogle standarder for materialevalg til tag og facader. Vi er enige i, at der ikke skal åbnes op for det rene anarki – vi vil hverken have lyserøde eller blå huse – men vi ser gerne lidt videre rammer. I en tid med enormt fokus på bæredygtighed er det oplagt, at grundejerne også skal kunne bygge et træhus, et halmhus eller et økohus, og at grønne tage med græs også skal være en mulighed.

Ligeledes af hensyn til bæredygtighed – holdbarhed – foreslår vi, at det maksimale glansniveau på tagene sættes op til 40.

§ 8 Terrænreguleringer, ubebyggede arealer, beplantning og hegn

Lokalplanen angiver, at fælles friarealer skal anlægges med græs og spredt træbevoksning. Vi er helt enige i, at friarealerne skal være grønne. Med henvisning til behovet for større biodiversitet foreslår vi, at friarealerne henlægges mere vildt. Lokalområdet kunne med fordel få kompetencen til at definere beplantningen og med hensyntagen til et minimalt vedligeholdelsesbehov.

Grenpladsen på delområde III har ifølge nogle naboer tiltrukket rotter, hvilket kommunen bør være opmærksom på, når der etableres flere boliger tæt på grenpladsen. Vi kan ikke pege på en konkret bedre placering, da grenpladsen bør ligge bynært.

Vi vil gøre opmærksomt på, at kanaler/grøfter på Krovej ikke kan håndtere mere vand end de allerede gør. Det er fornuftigt at placere regnvandsbassinet som beskrevet på tegningen, da der tit står vand i området, men vi forventer, at der er behov for flere tiltag til bortskaffelse af regnvand.

Der er i øvrigt fejl i lokalplanens nummerering fra dette afsnit og fremefter.

§ 8 Veje stier og parkering (§ 9?)

Lokalplanen beskriver, at adgang til lokalplansområdet sker ved vejtilslutning til Høybergvej og Krovej samt adgang til den nye vej via Herredsvej. Af kortet fremgår, at der er tale om en gennemgående vej mellem Høybergvej og Krovej, og der lægges i redegørelsen op til etablering af hastighedsdæmpende anlæg på vejen. Vi synes, det står lidt uklart i paragraffen om forbindelsen med Herredsvej er en vej eller en sti, men af redegørelsen og tegningen fremgår, at der er tale om en stiforbindelse.

Vi er helt enige i, at vejen skal være gennemgående, og at der skal etableres hastighedsdæmpende anlæg. Det er fint, at vejen bugter sig. Det er vigtigt, at de bløde trafikanter sikres, så hvis græsrabatterne skal erstatte fortove, skal gående og cyklister sikres på anden vis. Det skal være muligt at færdes adskilt fra den motoriserede trafik – og tørskoet.
Vi forudsætter, at den nye gennemgående vej får status af stamvej lige som den parallelt løbende Rantzausvej, og altså at den *ikke* defineres som privat fællesvej, hvilket dog heller ikke er nævnt i lokalplanen.

Udkørslen til Høybergvej skal være sikker. Udkørslen fra nabovejen Rantzausvej til Høybergvej er problematisk, da der er dårlige oversigtsforhold og en del biler kører for hurtigt på Høybergvej. Oversigtsforholdene fra den nye vej er bedre. De bløde trafikanter langs Høybergvej skal sikres på strækningen mellem Rantzausvej, den nye vej og K. L. Knudsensvej.

Vi foreslår, at stiforbindelsen fra Herredsvej forlænges ud til K. L. Knudsensvej. Vi er uklare på, om Herredsvej bør åbnes op for bilkørsel til den nye vej.
Ved beplantning af rabatter bør man tænke i biodiversitet, og træer kan eventuelt være frugttræer.

Lokalplanen angiver, at der må etableres én overkørsel med en maksimal bredde på 5 meter per bolig. Samtidigt får grundejeren en forpligtelse til at sikre parkeringsmulighed for min. 2 biler på grunden. Det er sandsynligt, at en del grundejere selv vil disponere over to biler. Vi foreslår, at overkørslen kan have en maksimal bredde på op til 10 meter.

§ 9 Tekniske anlæg, skiltning og belysning (§ 10?)

Vi foreslår, at lokalplanen beskriver muligheden for at etablere jordvarme på grunden.

§ 11 Grundejerforening (§12?)

Lokalplanen fastsætter, at der skal oprettes en grundejerforening for delområde II, dvs. det nye boligområde. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier m.v.

Vi foreslår, at bestemmelsen om etablering af Grundejerforening udgår. Der er ikke lovgivningsmæssigt krav om etablering af Grundejerforening, og vi finder det urimeligt at lægge ansvaret for og finansieringen af drift og vedligehold af veje, stier, belysning og fællesarealer over på vejens kommende beboere. Vi ved, at det blandt kommunerne er en yndet metode til nedbringelse af de kommunale udgifter, men det gør ikke forskelsbehandlingen af kommunens borgere mere rigtig.
Såfremt kommunen alligevel beslutter sig for at oprette en Grundejerforening bør det tidligst

ske, når der er solgt 15 grunde. En fordeling af udgifterne på seks eller færre grundejere som foreslået, vil pålægge de få grundejere en uforholdsmæssig stor byrde. Helst ser vi, at det bliver op til de kommende grundejere selv at beslutte, om de ønsker at etablere en Grundejerforening.

Dette høringssvar er offentliggjort på Visbys hjemmeside www.visbynet.dk, i Facebookgruppen Os fra Visby og hos Min Købmand i Visby i perioden 28. – 31. januar. Hos købmanden har der i samme periode været fremlagt underskriftslister til brug for dem, der ønsker personligt at tilslutte sig høringssvaret. Underskriftslisten vedlægges.

Med venlig hilsen
Visby Lokalråd
v/ Trille Jacobsen, forperson

Vi foreslår i øvrigt, at den nye vej får navnet ”Pastor Møllersvej”. Vejene i Visby har navn efter historiske personer og steder, og som grundlægger af Visby Park – Pastor Møllers Have – har Pastor Møller gjort sig fortjent til en vej.