
Høringsnotat for Lokalplan nr. 131 Boliger ved Vi-bevej, Kollund

Høringsperiode

17. marts 2020 – 21. april 2020.

Overordnet resumé

Der er indkommet 5 høringssvar. 3 høringssvar var fra andre myndigheder. 2 høringssvar fra naboer til området. Det ene høringssvar var fremsendt på vegne af 7 ejendomme i området. Der er efter, at Vækstudvalget for Land og By udsatte sagen på mødet den 4. juni 2020, indkommet et partsindlæg fra en række beboere i området. I partsindlægget underbygges de allerede indsendt høringssvar.

Resumé af emner indeholdt i høringssvar

- Udsigtsforhold
- Indbliksgener
- Skyggepåvirkning
- Terrænregulering
- Forurening
- Invasive planter
- Beplantning

Liste over høringssvar

Offentlige myndigheder

1. BaneDanmark
2. Haderslev Stift og Kollund Menighedsråd
3. Museum Sønderjylland

Borgere

4. Alice og Mannfred Schack, Vibevej 7, Kollund på vegne af 7 ejendomme.

5. Lars Larsen, Drosselvej 2, Kollund
6. Partshøringsindlæg fra Thorkild Nyholm på vegne af 8 ejendomme.

Følgende høringssvar har givet anledning til ændringer

4,5 og 6.

Gennemgang af høringssvar

Banedanmark

Resumé af høringssvar

- a) Banedanmark meddeler, at de ikke har bemærkninger til lokalplanforslaget.

Forvaltningens bemærkninger

- a) Ingen bemærkninger.

Plan, Teknik & Miljø indstiller

- a) at høringssvaret tages til efterretning.

Haderslev Stift og Kollund Menighedsråd

Resumé af høringssvar

- a) Haderslev Stift har forelagt det fremsendte forslag til LP131, boliger ved Vibevej, for Bov sogns menighedsråd og kirkegårdsconsulent Anne Vium Skaarup. Stiftsøvrigheden har på det foreliggende grundlag ingen bemærkninger til lokalplanen.

Forvaltningens bemærkninger

- a) Ingen bemærkninger.

Plan, Teknik & Miljø indstiller

- a) at høringssvaret tages til efterretning.

Museum Sønderjylland

Resumé af hørings svar

- a) Museet har noteret sig, at deres tidligere fremsendte udtalelse er med i lokalplanforslaget og har ingen yderligere bemærkninger.

Forvaltningens bemærkninger

- a) Ingen bemærkninger.

Plan, Teknik & Miljø indstiller

- a) at hørings svaret tages til efterretning

Alice og Manfred Schack, Vibevej 7, Kollund (AMS)

Resumé af hørings svar

- a) Terrænregulering. AMS er imod bebyggelse i to plan på nuværende terrænniveau.

AMS mener, at grunden ukontrolleret, udokumenteret er blevet terrænreguleret med opgravet jord fra andelsboligbyggeriet bag Kollundgård af daværende ejer. På grunden skulle der opføres lejligheder i flere etager. AMS mener, at dette dog blev underkendt. Grunden menes delvis opfyldt med 2-3 meter ned mod Drosselvej mod øst og syd, der dermed fik urimelige høje skrænter til følge.

- b) Japansk pileurt. AMS oplyser, at skrænterne og delvis også den opfyldte grund er "undermineret" og tilgroet med den invasive japanske Kæmpepileurt, der skal fjernes. Der kan vel ikke bygges på grunden, inden planterne er fuldstændig fjernet med rodnet? Derfor mener AMS, at det kan passende gøres, når den påfyldte jord skal fjernes, og terrænet skal tilbageføres til det oprindelige højdeniveau. Planterne har et ca. 2 meter dybt rodnet. AMS mener således at grunden skal tilbageføres til oprindelig niveauplan, inden der kan blive bygget på grunden.
- c) To etager/bygningshøjde. AMS mener, at projektet af hensyn til eksisterende parceller omkring grunden kun bør opføres i ét plan med fladt tag, fremfor 8,5 meter høje bygninger. AMS finder det uacceptabelt og aldeles hensynsløst at bygge i 8,5 meter, da Vibevej 13 og 15 i sin tid blev pålagt at bygge med fladt tag på grund af udsigtsforholdene.
- d) Forurening. AMS oplyser, at der på den forreste del af grunden ved

Vibevej lå et maskinhus, som blev benyttet til landbrugsmaskiner og entreprenørmaskiner. AMS mener at olie/- og dieselspild er en ganske normal hændelse der, og spørgsmålet er, om grunden er forurenet eller delvis forurenet og skal renses op. De spørger om der findes en undersøgelse, som er registreret.

Forvaltningens bemærkninger

- a) Terrænregulering. Forvaltningen kan ikke kunnet fremfinde den af AMS nævnet underkendelse af et lejlighedsbyggeri. Forvaltningen kan se, at der i slutningen af 1990'erne har været foretaget en rydning af bevoksning og været foretaget en terrænregulering. Terrænet har nu kote 36,5 - 37 meter. Den forudgående terrænkote kendes ikke præcist, men på et kort i byplanvedtægt nr. 10 ses at det sydøstlige hjørne ligger i cirka kote 32,5 meter. Opfyldningen er sandsynligvis sket i forbindelse med opførelse af boligerne på Kollundgårdsvej i den vestlige del af lokalplanområde 4/10-2.

Nuværende ejer har kun haft grunden siden 2016 og har således købt grunden med den pågældende terrænregulering. I henhold til lokalplan 4/10-2 måtte terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter kun ske med byrådets tilladelse. Reguleringen er sket før kommunesammenlægningen under daværende Bov Byråd. Det har ikke været muligt, at finde afgørelser om dispensation til terrænreguleringen og dens omfang.

En ny lokalplan giver mulighed for at beslutte, at byggeri kan opføres i terrænet som det foreligger nu, og dermed tillade den regulering, der blev foretaget i slutningen af 1990'erne. Det medfører dermed også, at en 2-etagers bebyggelse efter en ny lokalplan kommer til at ligge i et højere terrænniveau end den 2-etagers bebyggelse som var tilladt efter lokalplan 4/10-2 og den vil derved forringe udsigten for boligerne nord for Vibevej. Se også behandling af høringsvar 6.

Af § 8.4 i det foreliggende lokalplanforslag fremgår, at der ikke må ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter. Inden for byggefeltene og ind til 3 meter fra disse må der dog terrænreguleres op til +/- 1 meter.

Forvaltningen ser to muligheder for beslutning:

Forslag 1, at høringsvaret ikke imødekommes, men at § 8.4 ændres således, at der ikke kan terrænreguleres mere end +/-0,5 meter inden for lokalplanområdet og at der i § 5.1 fastsættes, at bebyggelsens højde skal måles fra et niveauplan på kote 37 meter (DVR90) som er nuværende terrænkote i de to byggefeltet.

Forslag 2: at høringsvaret imødekommes og at terrænreguleringen fra slutningen af 1990'erne skal fjernes.

- b) Japansk pileurt. Japansk pileurt er en invasiv og aggressiv plante med dybgående rødder. Forvaltningen kan oplyse, at det på nuværende tidspunkt ikke er lovpligtigt for en ejer af et areal, at fjerne japansk pileurt. Både for ejers egen skyld og af hensyn naboer bør planten bekæmpes hurtigst muligt, da den kan sprede sig til hele grunden og til nabogrundene. Der kan dog ikke optages bestemmelser om bekæmpelse af invasive planter i lokalplaner.
- c) To etager/bygningshøjden. Den gældende lokalplan 4/10-2 giver også mulighed for byggeri i to etager, dog mere mod vest på matr. nr. 863 Kollund, Kruså. Det er korrekt, at ejendommene Vibevej 13 og 15, der ligger mod øst, er pålagt at bygge i én etage med fladt tag. Det er Forvaltningens vurdering at den aktuelle ejendom bør sammenstilles med ejendommen mod vest snarere end ejendommene mod øst.

Forvaltningen har spurgt bygherre og dennes rådgiver om de så en mulighed for at sænke bebyggelsens højde, herunder at ændre bebyggelsen til kun at må opføres med fladt tag. De to boligbygninger vil med fladt tag få en højde på cirka 6,5 meter. Bygherre vil gerne ud fra et arkitektonisk hensyn fastholde muligheden for at kunne lægge et lavt hældningstag på bygningerne og ser gerne at højden på 8,5 meter derfor fastholdes.

Fastholdes den maksimale bygningshøjde på 8,5 meter imødekommes høringssvaret ikke. Ved en højde på 6,5 meter imødekommes høringssvaret kun delvist, men bebyggelsen skal så opføres med fladt tag. Imødekommelse af høringssvaret med lavere højde end 6,5 meter, medfører det at der ikke kan opføres byggeri i 2 etager som ønsket af bygherre.

- d) Jordforurening. Der er ikke registreret jordforurening på ejendommen. Støder man på jordforurening under anlægsarbejder skal arbejdet standses og dette meddeles til kommunens miljømyndighed med henblik på videre foranstaltning – f.eks. krav om fjernelse.

Plan, Teknik & Miljø indstiller

- a) **At høringssvaret ikke imødekommes, men at § 8.4 ændres således, at der ikke kan terrænreguleres mere end +0/-0,5 meter inden for lokalplanområdet og at der i § 5.1 fastsættes, at bebyggelsens højde i begge byggefelter skal måles fra et niveauplan på kote 37 meter (DVR90) som er nuværende terrænkote i de to byggefelter**
- b) **At høringssvaret tages til efterretning, idet ejer gøres bekendt med forekomsten af japansk pileurt og de konsekvenser det**

kan få for ejers grund og tilstødende grunde ikke at iværksætte fjernelse.

- c) at høringssvaret ikke imødekommes, idet det fastholdes at byggeriet må opføres i 2 etager og at højden på bebyggelsen fastholdes på maks. 8,5 meter.
- d) at høringssvaret tages til efterretning, idet der ikke er registreret jordforurening på ejendommen, men at såfremt der stødes på forurening under anlægsarbejdet skal arbejdet standses og meldes til miljømyndigheden med henblik på videre foranstaltning.

Lars Larsen, Drosselvej 2, Kollund (LL)

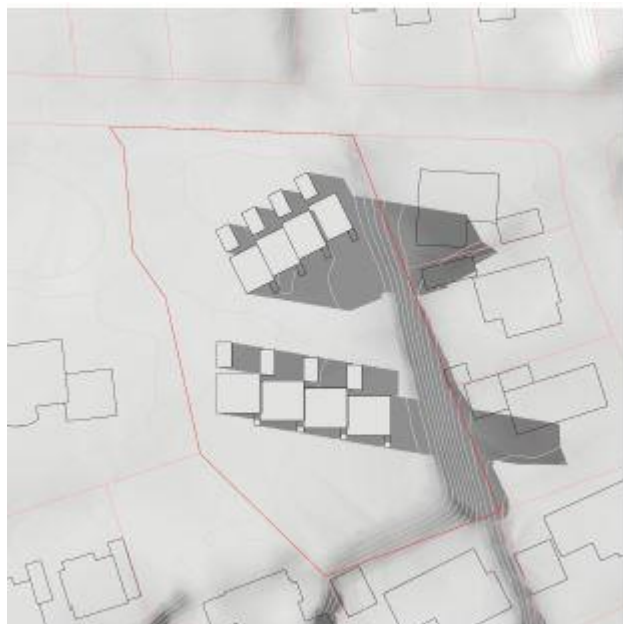
Resumé af høringssvar

- a) Indbliksgener. LL oplyser, at terrænet fra byggegrunden falder meget brat mod deres matrikel 615. Det vil derfor bekymre LL, hvorvidt evt. vinduer mod skel vil give utilsigtet indblik i deres have/terrasse og dermed være til gene for deres privatliv
- b) Lysindfald/skyggegener. LL oplyser, at lysindfaldet fra vest i såvel deres stue, terrasse og have fra eftermiddags-/aftensolen i høj grad vil blive påvirket, når der som nævnt vil ske en beplantning i form af småtræer langs vejskellet samt skellet mod deres matrikel. De spørger, hvorfor plante disse træer, når der i dag står en høj, tæt og smuk ligusterhæk, som allerede afskærmer mod Vibevej? Selvom der er tale om småtræer, så vil de små træer, set fra deres grund, være høje og dermed skygge for solen og mørklægge hele den vestlige del af deres have og terrasse. Også evt. opsætning af skur, drivhus, carport m.m. på grundens nordøstlige side, tæt mod deres skel, vil være til gene. Det bekymrer dem, hvis man ikke vil tage hensyn og nævner, at der i nutidens boligprojekter og byggerier i høj grad lægges vægt på lysindfald og store vinduespartier, for at lukke så meget sol og dagslys ind, som muligt, hvilket begrundes i at lys giver livskvalitet. Derfor er det af stor vigtighed, at de ikke mister eftermiddags-/aftensolen så de, når de kommer hjem fra arbejde, stadig kan nyde lys og sol i deres have og på terrassen.
- c) Japansk pileurt. Da der langs byggegrundens østside står en enorm og uigennemtrængelig bevoksning af japansk pileurt, som bl.a. invaderer deres grund, ønskes denne plante bekæmpet/udryddet inden bebyggelsen. Tages der ikke hensyn til ovennævnte punkter, vil dette absolut forringe deres hverdagsliv, men i den grad også værdien af deres bolig samt grund.

Forvaltningens bemærkninger

- a) Indbliksgener. Problemet med indbliksgener ses kun at kunne løses med forbud mod vinduer på 1. sal ind mod naboskel. Der kan i § 7 indsættes bestemmelse herom. Lokalplanens § 8.2 fastsætter, at der skal etableres afskærmende beplantning mod Vibevej i form af buske og lave træer som vist på kortbilag 2. Forvaltningen foreslår, at dette ændres til hæk eller buske i højde af maksimalt 1,8 meter og dette tilsvarende langs skel mod Drosselvej 2, 4, 8 og 10.
- b) Lysindfald og skyggegener. Skure og småbygninger må jf. § 6.2 opføres 5 meter fra skel til naboejendomme. Da der er stor højde forskel kan en afstand på 5 meter være for lidt i forhold til skyggegener nede i de lavt liggende haver langs Drosselvej. Der kan i § 6.2 og 6.7 tilføjes, at mod grundene langs Drosselvej er afstanden 10 meter for skure, drivhuse og for § 6.7 også carporte og garager. De samme kunne gælde for de to byggefeltet til boligbebyggelse. Denne ændring gælder således også såfremt området udstykket til 3 parcelhusgrunde. Høj beplantning kan også medføres skyggegener, hvor der som i punkt a foreslås en lavere beplantning langs skel mod øst og syd end vist på den oprindelige planregning på kortbilag 3 i planforslaget.

Det ses, at boligbebyggelsen også kan medføre skyggegener i aftentimerne om sommeren. Bygherres rådgiver har udarbejdet skyggediagram. Se nedenfor og bilag B som viser skyggeforhold på de øvrige årstider. Da høringssvaret ikke omtaler dette fastholdes boligbebyggelsens højde på 8,5 meter inden for byggefeltene, der dog efter aftale med bygherre rykkes 2 meter mod vest. Se også behandling af denne problematik i partshøringsindlægget under punkt 6.



- c) Japansk pileurt. Japansk pileurt er en invasiv og aggressiv plante med dybgående rødder. Forvaltningen kan oplyse, at det på nuværende tidspunkt ikke er lovpligtigt for en ejer af et areal, at fjerne japansk pileurt. Både for ejers egen skyld og af hensyn naboer bør planten bekæmpes hurtigst muligt, da den kan sprede sig til hele grunden og til nabogrundene. Der kan dog ikke optages bestemmelser om bekæmpelse af invasive planter i lokalplaner.

Plan, Teknik & Miljø indstiller

- a) **at høringssvaret imødekommes, idet der indsættes bestemmelser i § 7 om, at der ikke må etableres vinduer på 1. sal på de østvendte gavle.**
- b) **at høringssvaret vedrørende beplantning imødekommes, idet beplantningen ændres fra småtræer til buske eller hæk i højde af maks. 1,8 meter langs skel mod øst og syd. Angående skygge fra bygninger ændres den i § 6.2 fastsatte afstand til skel mod øst for skure og drivhuse fra 5 meter til 10 meter. Byggefelterne til boligbebyggelse, carporte og garager ændres på kortbilag 2, således at afstand til skel mod øst ligeledes skal være mindst 10 meter.**
- c) **Tages til efterretning og ejer af matr. nr. 863 Kollund, Kruså oplyses om, at den japanske pileurt bør bekæmpes.**

Partshøringsindlæg ved Thorkild Nyholm, Vibevej 9 (TH)

Resumé af partshørings svar

- a) Bygningshøjde. Bygningshøjde på 8,5 meter vil fratage beboere nord for Vibevej stor del af deres udsigt. Der er vedlagt illustration på bilag D, der viser nuværende udsigt.
- b) Udsigtsforhold. Med den foreslåede bygningshøjde på det foreliggende, regulerede terræn vil man bryde med de principper, som i sin tid lå til grund for etableringen af kvarteret: Der skulle, som det ses af den dengang gældende lokalplan bygges i lav højde ("3 m målt fra terræn (niveauplan) til den linje, hvor ydervæg og tagflade mødes") - netop for at sikre gode udsigtsforhold. Visse matrikler blev af samme grund tilmed forsynet med servitutter, som krævede at der blev bygget med fladt tag. Datidens planlæggere mente det derfor tydeligvis alvorligt, at udsigt i videst muligt omfang skulle være et væsentligt aktiv for det nye kvarter. Vi argumenterer for, at der ikke brydes med disse

oprindelige planer. Derfor bør der vedtages en bygningshøjde, som respekterer de principper, som kvarteret blev udformet efter og som datidens bygherrer fulgte for at sikre en god og harmonisk udvikling af det nye kvarter øst for Skolebakken i Kollund.

- c) Lys og skygge. En realiseret bygningshøjde på 8,5 meter vil for byggerne mod øst for byggegrunden (på Drosselvej) betyde, at der ikke bliver lys og aftensol på deres terrasser. De dårlige lys- og aftensolsforhold har forvaltningen selv redegjort for i høringssvaret dateret 24-05 2020. Redegørelsen indeholder en skyggesimulering, der tydeligt viser, hvordan den nye bebyggelse vil blive til gene for beboerne på Drosselvej. Men der er ved skyggesimuleringen kun redegjort for aftensolsforholdene 21. juni kl. 18, den dag på året, hvor solen står højest på himlen. Der er ikke redegjort for forholdene i forårs- og efterårs- eller vintermånedene. Her vil solens lavere placering på himlen betyde en skyggeeffekt allerede tidligt om eftermiddagen.
- d) Indblik. Den foreslåede bygningshøjde vil betyde indbliksgener for de ejendomme, som ligger øst for matr. 863 og syd for den (Drosselvej). På en række af de medsendte illustrationer kan man få et indtryk af, hvordan indblikforholdene vil tage sig ud. Beboerne i de planlagte, højt placerede boliger vil kunne se ind i naboernes stuer og ikke mindst have fuldt indblik i deres have- og terrasseliv.
- e) Skrå højdegrænseplan. TH fremsætter påstand om at boligbebyggelsen med højde på 8,5 meter og med den viste afstand til naboskel strider mod § 177 i BR18 vedrørende det skrå højdegrænseplan.
- f) Terrænregulering. TH mener, at opfyldningen af grunden er ulovlig, idet der ikke foreligger dokumentation for, at der tilbage i 1990'erne er søgt om tilladelse og efterfølgende meddelt tilladelse til, at foretage denne terrænregulering. TH anser derfor at terrænreguleringen er ulovligt. Det er derfor THs opfattelse, at matr. 863 bør reguleres tilbage til det oprindelige niveau, før der kan bygges på grunden, subsidiært terrænreguleres efter den i dag gældende lovgivning, men med udgangspunkt i det oprindelige, uregulerede terræn og ud fra følgende principper: Højder måles lodret fra naturligt terræn. For bebyggelser på skrånende terræn eller terræn med større niveauforskelle måles fra et eller flere niveauplaner, der fastsættes af kommunalbestyrelsen. Niveauplanernes beliggenhed skal på entydig måde fremgå af byggetilladelsen, f.eks. ved angivelse af planernes koter. Der kan efter behov fastlægges flere niveauplaner for samme grund. Ved fastlæggelse af niveauplaner skal kommunalbestyrelsen tage hensyn til: Terrænforholdene på de tilstødende grunde og karakteren af den omliggende bebyggelse. TH finder derfor at kommunen ikke igennem lokalplanen kan fastsætte en kote 37 m som niveauplan for ny bebyggelse.

Forvaltningens bemærkninger

- a) Bebyggelse i højde af 8,5 meter vil beskære udsigten for de bagvedliggende huse. Det vil den for så vidt også ved lavere bygningshøjder eller hvis terrænet blev nedreguleret, som TH forlanger. Den nuværende lokalplan 4/10-2 giver ligeledes mulighed for byggeri i op til 8,5 meters højde inden for alle den gamle lokalplans byggefelt. Det er således ikke nyt for beboerne, at der på grunden kan opføres bebyggelse i en højde på op til 8,5 meter.

Bygherre har fremsendt ændringsforslag, hvor bebyggelsen flyttes 2 meter mod vest. Derved placeres bebyggelsen 10 meter fra naboskellet mod øst og boligerne langs Drosselvej. Bygherre mener ikke, at bebyggelsen kan flyttes yderligere. Bygherre ønsker ikke at tilbageregulere terrænet til niveaet før 1997. Se forvaltningens bemærkninger vedrørende terrænreguleringen jf. punkt f og dennes betydning i forhold til fastsættelse af et niveauplan for bebyggelsen med eller uden terrænregulering ud over de tilladte 0,5 meter jf. Lokalplan nr. 4/10-2.

- b) Som nævnt i punkt a vil bebyggelse i 8,5 meters højde fratage udsigten i et vist omfang. Det gælder både hvis Lokalplan nr. 4/10-2 fra 1985 realiseres eller lokalplan nr. 131 vedtages endeligt og realiseres. Det ses som TH nævner at der ved realiseringen af Byplanvedtægt nr. 10 for området nord for Vibevej er taget hensyn til udsigterne mellem de foranliggende og bagvedliggende boliger. Skulle princippet have været videreført i Lokalplan nr. 4/10-2 eller Lokalplan nr. 131 ville der næppe kunne opføres bebyggelse med en højde, der overstiger mere end 3,5-4 meter – altså 1 etage med fladt tag eller lav taghældning.
- c) Forvaltningen viste kun skyggediagram fra den 21. juni kl. 18 for at vise de forhold som ejer af Drosselvej ville få i forhold til aftensol. Forholdene skifter ikke meget i perioden fra begyndelsen af maj og frem begyndelsen af august og er derfor retvisende for en stor del af sommerperiodens solhøjder. Forvaltningen har fra bygherres rådgiver modtaget skyggediagrammer for alle tider af året med udgangspunkt i den planlagte bebyggelse. Se bilag B. Forvaltningen bemærker, at skyggerne bortset fra nogle aftentimer holder sig inden for lokalplanområdet. I vintersituationen står solen kun 11 grader over horisonten ved middagstid og selv lav bebyggelse og beplantning vil slå lange skygger.
- d) Forvaltningen kan ikke udelukke, at der fra den planlagte bebyggelse kan komme indblik til haver og huse på ejendommene Drosselvej 2 og 4 og i nogen grad Drosselvej 6. Ejendommene Drosselvej 8 og 10 og dels nr. 12 vil indblikket være til nordsiden af husene og ikke mod de sydvendte opholdsarealer. Indblikket kunne løses med en høj beplantning, men denne vil medføre skyggegener for de lavt liggende boliger på Drosselvej. Se også høringsvar 5 vedrørende uønsket høj

beplantning, der kan medføre skygge i haven og på aftenterrassen. I forhold til ejendommene nord for Vibevej vil indblikket fra den planlagte bebyggelse være fra vinduer i nordvendte antageligt sekundære rum i boligerne.

- e) Forvaltningen har udarbejdet et snit, der viser det skrå højdegrænseplan. Det skråhøjdegrænseplan er både med lokalplanforslagets byggefelt og med flytning af byggefelt 2 meter mod vest overholdt (10 meter til naboskel). Se tegning på bilag C.
- f) Terrænreguleringen er sket mens Lokalplan nr. 4/10-2 har været gældende. Lokalplaner sætter andre regler ud af kraft, når der optages bestemmelser herom i en lokalplan.

Terrænreguleringsbestemmelserne i Lokalplan nr. 4/10-2 lyder således: Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse. Det har således principielt set været muligt at opnå byrådets tilladelse til at terrænregulere mere end 0,5 meter. Forvaltningen har dog ikke kunnet finde tilladelser til terrænregulering af grunden og ej heller klager over opfyldningen.

Forvaltningen har undersøgt hvilket niveauplan, der i fald terrænet blev tilbagereguleret, ville kunne være fastsat i. Det oprindelige terræn faldt fra vest mod øst fra kote 37,5 meter til kote 34,5 meter ved det nordlige byggefelt og ud for Drosselvej nr. 2. Det oprindelige terræn faldt fra kote 37,5 meter til kote 32,5 meter ved sydlige byggefelt og ud for Drosselvej 4. Ved det nordlige byggefelt ville det resultere i et niveauplan i kote 36,5 meter og i det sydlige byggefelt i kote 35,5 meter. Det vil sige, hvis der ikke var sket opfyldning, ville niveauplanet for det nordlige byggefelt ligge 0,5 meter under det foreslåede niveauplan på kote 37 meter og for det sydlige byggefelt 1,5 meter under det foreslåede niveauplan på kote 37 meter. Bebyggelsen i det nordlige felt vil ligge hen foran bebyggelsen i det sydlige byggefelt set i forhold til udblikket fra de ejendomme, som ligger nord for Vibevej. Der er i den forskelsberegning ikke indregnet at terrænet efter Lokalplan nr. 4/10-2 måtte påfyldes 0,5 meter uden byrådets tilladelse og mere hvis byrådet havde givet tilladelse til dette.

Plan, Teknik & Miljø indstiller

- a) At partshøringsindlægget vedr. bygningshøjder ikke imødekommes, idet bygningshøjden på 8,5 meter fastholdes.**

- b) At partshøringsindlægget vedrørende udsigt kun delvist imødekommes, idet bygningshøjden på 8,5 meter fastholdes, men bebyggelsen i det nordlige byggefelt rykkes 2 meter mod vest.**

- c) At partshøringsindlægget vedrørende skyggepåvirkning kun delvist imødekommes, idet det nordlige byggefelt rykkes 2 meter mod vest, hvorved skyggepåvirkningen i aftentimerne om sommeren mindskes lidt.**

- d) At partshøringsindlægget vedrørende indbliksgener, kun delvis imødekommes, idet der ikke må etableres vinduer i de østvendte gavle på 1. sal.**

- e) At partshøringsindlægget vedrørende bygningsreglementet skrå højdegrænseplan imødekommes, idet bebyggelsen kan overholde dette.**

- f) At partshøringsindlægget vedrørende den ældre terrænregulering ikke imødekommes, idet lokalplanen fastsætter dette som gældende terræn i forhold til bebyggelse og idet byrådet ville have kunnet meddele dispensation/tilladelse til dette jf. 6.5 i Lokalplan nr. 4/10-2. Niveauplanet for de to byggefelter fastholdes i kote 37 meter, idet det nordlige og sydlige byggefelters niveauplan ved et ureguleret eksisterende terræn blot ville ligge en 0,5 -1,5 meter under kote 37 som fastsættes som niveauplan med den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 131.**

Bilag A



Tilrettet illustrationsplan. Nordlig bebyggelse er rykket 2 meter mod vest og sydlig bebyggelse er rykket 4,5 meter mod syd.

Bilag B

Skyggestudie
20. Juni 2020
Nye boliger -
Vibevej i Kollund



ZENI arkitektur a/s



Skyggediagram vist ved sommersolhverv

Skyggestudie
20. sep. 2020
Nye boliger -
Vibevej i Kollund



Kl. 09:00



Kl. 12:00



Kl. 15:00

ZENI arkitekter a/s



Kl. 18:00

Skyggediagram vist ved jævndøgn (efterår/ forår)

Skyggestudie
20. dec. 2020
Nye boliger -
Vibevej i Kollund

Kl. 09:00



Kl. 12:00



Kl. 15:00



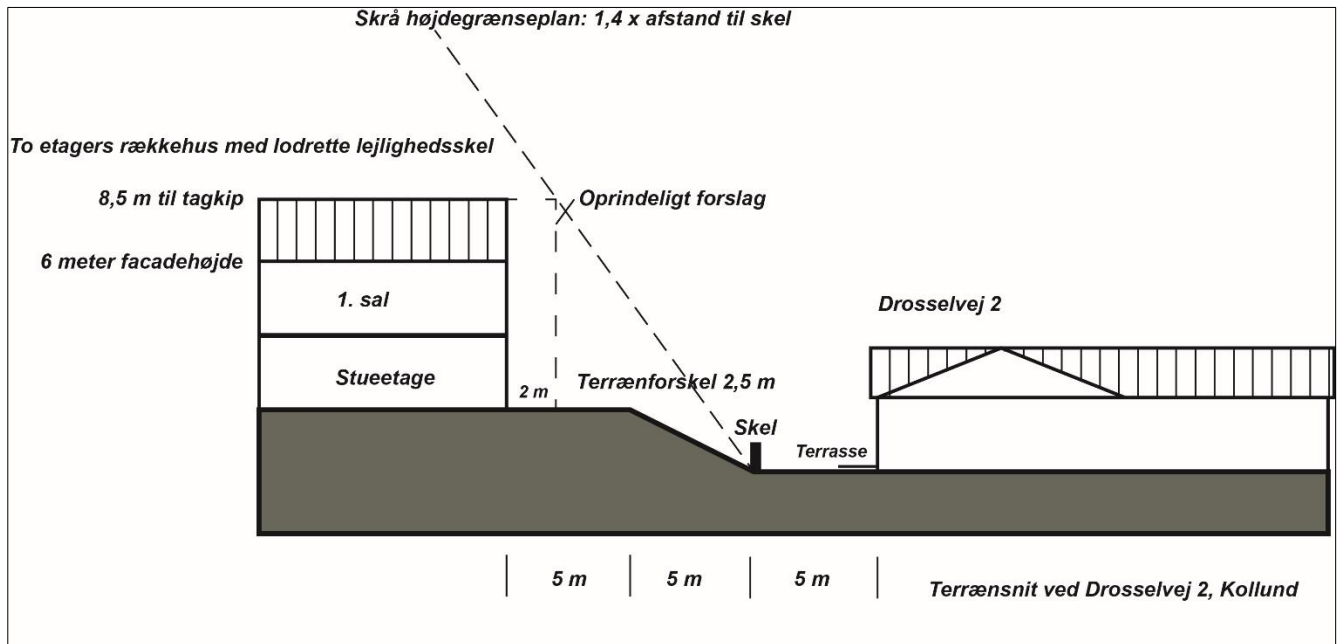
Kl. 18:00



ZENI arkitekter a/s

Skyggediagram vist ved vintersolhverv

Bilag C



Snittegning, der viser bebyggelse ved det nordlige byggefelt ud for Drosselvej 2 med det skrå højdegrænseplan indtegnet.

Bilag D

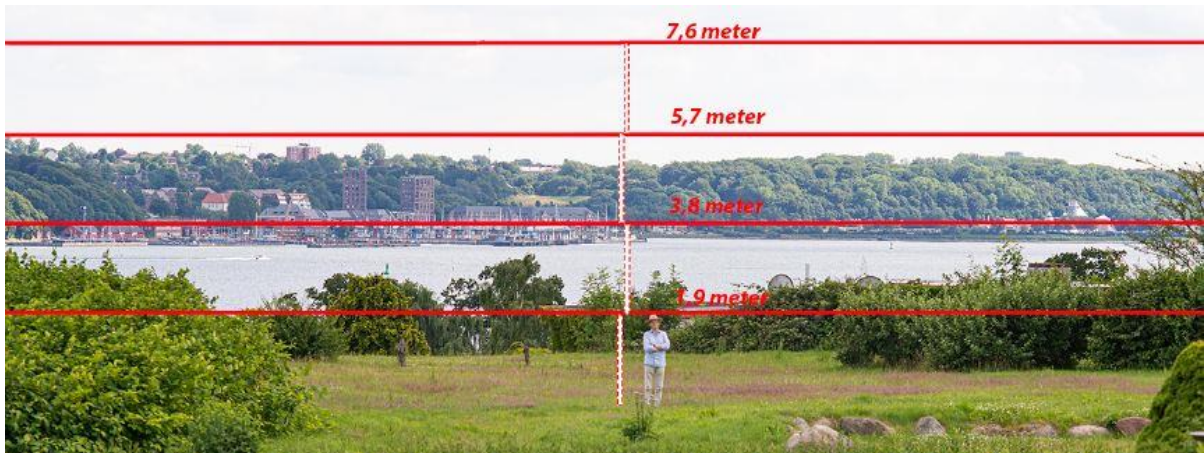


Foto med udsigt fra Vibevej 9 indsendt af Thorkild Nyholm – Se punkt 6. Højderne er indsat af Thorkild Nyholm.