

Høringsnotat vedrørende forslag til kommuneplantillæg 16-22 – Langvad Bakker, Låsby

Planforslaget har været fremlagt til høring i perioden 8. maj 2019 til 18. juli 2019.

Der var ved høringsfristens udløb indkommet 9 høringssvar til lokalplanforslaget.

Administrationens generelle bemærkninger

Vedr. samspil mellem strukturplan og Kommuneplantillæg 16-22

Som en del af forarbejdet til Kommuneplantillæg 16-22 har administrationen udarbejdet en strukturplan for Langvad Bakker. Strukturplanen angiver hvordan området Langvad Bakker forestilles udviklet i fremtiden. Strukturplanen er ikke juridisk bindende. Kun det endeligt vedtagne Kommuneplantillæg 16-22 vil være juridisk bindende.

Efterfølgende vil der blive udarbejdet lokalplaner i overensstemmelse med kommuneplanens rækkefølgeplan, der konkretiserer mulighederne for byggeri i de enkelte områder. Ifølge Kommuneplantillæg 16-22 skal de enkelte lokalplaner udarbejdes på baggrund af principperne i strukturplanen. Illustrationerne og skitserne i strukturplanen er visuelle udlægninger og fortolkninger af strukturplanens principper.

Kommuneplantillæg 16-22 indeholder en rækkefølgeplan for den første 1/3 af Langvad Bakker. Det er rækkefølgeplanens formål at sikre, at der løbende kan foretages de nødvendige investeringer i infrastruktur og kapacitet på skole- og dagtilbudsområdet, sideløbende med at der bygges boliger i området.

Vedr. valg af infrastrukturelle løsninger

Økonomiudvalget behandlede d. 12. december 2018 spørgsmålet om fremtidig infrastruktur og vejadgang som følge af planlægningen for Langvad Bakker. Til grund for drøftelserne lå en trafikanalyse for Låsby, der beskriver mulige scenarier for vejbetjening af det nye område Langvad Bakker. I analysen er både trafikikkerhed og vejkapacitet vurderet for forskellige scenarier. Drøftelserne fra dette møde samt den politiske behandling af forslag til Kommuneplantillæg 16-22 ligger til grund for de valgte løsninger i strukturplanen og kommuneplantillægget.

Den primære vejadgang til den første 1/3 af boligerne i Langvad Bakker vil foregå af Klankballevej, og skal sikre sammenhæng til den eksisterende del af byen. Samtidig skal vejen sikre adgang til eksisterende boliger og drift af arealer nord og vest for området.

Når den første 1/3 er udbygget tages der stilling til behovet for et nyt vejudlæg vest om Låsby, så Langvad Bakker på sigt kan vejbetjenes fra både øst og vest.

Det nye trafikmønster som følge af Langvad Bakker vil primært påvirke trafikken på Hovedgaden. Derfor skal Hovedgaden – der også fungerer som skolevej - i fremtiden hastighedsbegrænses til 40 km/t for at opretholde trafikikkerheden.

I forbindelse med byggermodning af området vil der i perioder opleves en større andel af tung trafik til og fra området. Administrationen har vurderet at de eksisterende veje i Låsby, kan håndtere denne belastning.

1. Årstiderne Arkitekter / Sweco Danmark A/S, Ørestads Boulevard 41, 2300 København S

På vegne af Rema Butiksudvikling A/S

- a. Afsender anmoder, i tilknytning til den konkrete planlægning for Langvad Bakker, om igangsætning af planprocessen for en ændring af detailhandelsstrukturen i Låsby, der kan støtte op om den ambitiøse udvikling af Låsby. Butikken foreslås placeret ved Ole Rømers Vej via en udvidelse af midtbyen som vist på illustrationen.



Administrationens bemærkninger til hørings svar

- Ad 1 a** I forbindelse med arbejdet omkring Byernes Vækst (Kommuneplantillæg 16-05) blev det besluttet, at der skulle ses på perspektiverne ved at ændre detailhandelsstrukturen i Låsby. Planlægningen for Langvad Bakker som nyt udviklingsområde med op mod 250 boliger understøtter, at der er behov for at sikre den fremadrettede dagligvareforsyning i centerbyen.

Forslaget om placering af dagligvarebutik ved Ole Rømers Vej er ikke en del af Kommuneplantillæg 16-22 for Langvad Bakker. Administrationen foreslår i stedet en selvstændig planproces om detailhandelsafgrænsning og fremtidig centerstruktur for Låsby, i overensstemmelse med gældende hovedstruktur.

Administrationen bemærker i den forbindelse, at afsender tidligere har givet udtryk for at have været i dialog med staten vedr. mulighederne for at udnytte den ønskede placering af dagligvarebutik jf. planlovens bestemmelser, og tilbagemeldingen herfra har ikke været afvisende.

Administrationens indstilling på baggrund af bemærkningerne

At der igangsættes selvstændig planproces for fremtidig centerstruktur og detailhandelsafgrænsning for Låsby.

2. Låsby Borgerforening, Hovedgaden 33B, 8670 Låsby

- a. Låsby Borgerforening mener, at den primære adgangsvej til Langvad Bakker bør være en ny vej vest om byen, som bør etableres fra start for at skåne eksisterende veje og bløde trafikanter.
- b. Låsby Borgerforening ligger vægt på, at der er nemme og sikre adgangsforhold for alle grupper af færdsel.
- c. Borgerforeningen ønsker at skoven, ådalen og boligområdet gøres sammenhængende, og mener, at det ser flot ud på tegningerne med det store, centrale åbne område.
- d. Borgerforeningen ønsker mangfoldige boliger, og anbefaler at der ikke stilles krav om en særlig farveskala og lignende.
- e. Borgerforeningen efterlyser store byggegrunde som Vestermarken. Borgerforeningen mener, at det viste materiale i strukturplanen er for tæt.
- f. Borgerforeningen henstiller til, at der tages hensyn til de mindre landejendomme, der bliver nabo til det nye boligområde.
- g. Borgerforeningen mener, at en forøgelse af antal indbyggere i den størrelse som Langvad Bakker giver Låsby, skal følges op af et passende antal pladser i børneinstitutioner, skole og på længere sigt mulighed for at blive gammel i Låsby.

Administrationens bemærkninger til høringssvar

- Ad 2 a** Vedr. vejadgang, se generel bemærkning.
- Ad 2 b** Strukturplanen har som et bærende princip, at de nye boligområder skal være attraktive for bløde trafikanter – særligt børn, der færdes på egen hånd til skole eller fritidsaktiviteter. Kommuneplantillæg 16-22 fastlægger, at planlægning og udvikling af Langvad Bakker skal ske efter principperne i strukturplanen. Derfor skal stier koble sig naturligt på de eksisterende stiforbindelser i byen.
- Ad 2 c** Et af de bærende principper i strukturplanen er netop, at naturen skal trækkes ind i boligområdet, og sikre adgang for hele byen til naturområderne mod nord.
- Ad 2 d** Kommuneplantillæg 16-22 fastlægger de overordnede rammebetingelser for de fremtidige boligområder. Når rammerne efterfølgende skal lokalplanlægges, skal det ske efter principperne i strukturplanen. Her fastlægges ikke på forhånd særlige begrænsninger på materialer og lignende, men blot at området skal fremstå i en nutidig og moderne arkitektur som bidrager til oplevelsen af kvalitet i boligområdet.
- Ad 2 e** I arbejdet med strukturplanen er der foretaget en afvejning af forskellige hensyn, herunder beskyttelse af natur og landskab ved at bevare så meget areal som muligt fri for boliger vs. behovet for store byggegrunde. Afvejningen bygger blandt andet på en boliganalyse for Låsby udarbejdet i januar 2019. Analysen kortlægger en høj andel af parcelhuse i den eksisterende by, samt en stor efterspørgsel på mindre boligtyper som fx rækkehuse og lejligheder.

Derfor er der i strukturplanen indarbejdet det princip, at højst 2/5 af det samlede antal boliger må udgøres af traditionelt åben/lavt byggeri (parcelhuse). Dette er videreført i Kommuneplantillæg 16-22.

Det er derudover et princip i strukturplanen, at der arbejdes med en øget bebyggelsesprocent i de enkelte boligenklaver til fordel for et større fællesareal i midten, som binder det store område sammen. De enkelte boligenklaver skal derudover indeholde et mindre areal til at understøtte de små fællesskaber i det store område.

Ad 2 f Strukturplanen fastlægger et grønt bælte mod nord med henblik på at skabe afstand mellem eksisterende og nye boliger. I første omgang inddrages strukturplanens nordlige områder ikke til boligformål i kommuneplantillæg 16-22. Her fastlægges, at de første boligområder bliver dem tættest på den eksisterende by, efter princippet om indefra-og-ud.

Hvornår de nordlige områder inddrages, afhænger af udbygningstakten for resten af strukturplanområdet og i øvrigt af, om der er den fornødne kapacitet i Låsby institutioner til at inddrage nye områder til boligformål.

Ad 2 g Der skal etableres en ny daginstitution i rammeområde 51.O.05, som en del af Langvad Bakker. Der er afsat midler i budgettet til dette formål fra 2023.

Vurderingen for Låsby Skole viste, at der umiddelbart er kapacitet til ekstra børn som følge af udbygning af de første 2/3 af Langvad Bakker. Idet der kun inddrages areal svarende til 1/3 af området, er der ikke afsat midler til udvidelse af skolen.

Udbygningen af Langvad Bakker vurderes at give et bredere boligudbud i byen, særligt i forhold til mindre boliger, som blandt andet henvender sig til ældre borgere. Dette er endnu et argument for at sikre en fordeling af boligtyper, hvor hovedparten udgøres af mindre boliger.

Administrationens indstilling på baggrund af bemærkningerne

Ovenstående bemærkninger giver ikke anledning til ændringer i planlægningen.

3. Aarhus Stift, Dalgas Avenue 46, 8000 Aarhus C

- a. Stiftsøvrigheden henstiller, at planlægningen sikrer, at Låsby Kirke bevarer en synlig og markant rolle i byen.
- b. Afsender mener, at Kirketorvet er en fin mulighed for at udvikle et "kugleleje" der vil evne at binde det nuværende Låsby sammen med Langvad Bakker, og foreslår en arkitektkonkurrence rettet mod en spændende udvikling af Kirketorvet.
- c. Afsender mener, det vil være relevant at prioritere udførelsen af den nye vestlige vejforbindelse hurtigst muligt.
- d. Afsender mener, at den traditionelle gårdstruktur sandsynligvis vil være den rette løsning i forbindelse med opførelse af ny offentlig funktion.
- e. Afsender foreslår et adskillende beplantningsbælte mellem ny daginstitution og det grønne parkområde, dog med mulighed for et styret kig mellem de to.
- f. Afsender mener, at etableringen af en park på det sted vil være et smukt og vedkommende tilskud til området omkring Låsby Kirke og bør prioriteres højt.

Administrationens bemærkninger til hørings svar

Ad 3 a Låsby Kirke er et ankerpunkt i strukturplanens opbygning, hvilket understreges af de indarbejdede indsigtslinjer til kirken. Strukturplanens principper om friholdelse af indsigtslinjerne er indarbejdet i den præcise afgrænsning af boligområder i Kommuneplantillæg 16-22.

Ad 3 b Strukturplanens principper beskriver at Kirketorvet skal opdateres som konsekvens af at Klankballevej opgraderes som adgangsvej til de nye boligområder. Kirketorvet skal stadig give plads til parkering, men samtidig skal torvet fungere som et bindeled mellem den eksisterende by og den nye bydel.

Der er ikke for nuværende taget initiativ til en arkitektkonkurrence omkring Kirketorvets udseende.

Ad 3 c Vedr. vejforhold, se generel bemærkning.

Ad 3 d Strukturplanen lægger op til at den gamle gård ved Klankballevej 7 skal bevare sin struktur, og at der her er mulighed for at opføre ny sognegård, fælleshus eller andre offentlige formål.

Ad 3 e Bemærkningen er taget til efterretning.

Ad 3 f Bemærkningen er taget til efterretning.

Administrationens indstilling på baggrund af bemærkningerne

Ovenstående bemærkninger giver ikke anledning til ændringer i planlægningen.

4. Lotte Friberg Bejer, Klankballevej 12, 8670 Låsby

- a.** Afsender oplyser, at den nyligt etablerede sti forbi Klankballevej har medført store gener for beboere og dyrelivet. Afsender finder det respektløst at anlægge sti samt planer om ny bebyggelse så tæt på eksisterende beboelse. Afsender har medsendt fotos af forholdene, samt fotos af hvordan et lignende problem er løst – se bilag 4a.
- b.** Afsender stiller sig uforstående overfor, at byggeriet ikke vurderes at have indflydelse på dyrelivet, og oplyser at de jævnligt ser sjældnere dyrearter i området. Afsender mener, at trafikken ned ad Klankballevej samt i skoven vil øges, hvilket vil være til stor gene for dyrelivet.
- c.** Afsender ønsker ikke at vejadgang til Klankballevej 12 og 14 flyttes eller ændres til boligvej, idet der dagligt er tung trafik i form af landbrugsmaskiner.
- d.** Afsender har egen vandboring få meter fra skel, og udtrykker bekymring for ny bebyggelse tæt herpå. Afsender ønsker ikke, at komme på offentlig tilslutning.
- e.** Afsender mener, at indsigt til Låsby Kirke også skal gælde eksisterende bebyggelse.
- f.** Afsender mener, at de vil få væsentlig forringede forhold for jagt på egen grund, da det ikke er tilladt at afgive skud inden for en radius af 50 m fra en byzone. Dette vil betyde nedgang i indtægt fra jagt.

Administrationens bemærkninger til høringssvar

Ad 4 a Kommuneplantillæg 16-22 udlægger kun areal til boligformål i tilknytning til den eksisterende by – rammeområde 51.B.18 og 51.B.19. Den resterende del af strukturplanområdet bevares indtil videre som perspektivareal, hvor planlægning for boliger har et længere sigte.

Når dette areal på et tidspunkt inddrages, fastlægger strukturplanen, at der skal holdes en respektafstand til naboboliger mod nord. Strukturplanen viser en særlig bred grøn kile sammenfaldende med nærmeste nabobolig mod nord.

Den nyetablerede sti langs skel ved Klankballevej 12 er etableret af ejerne af Langvad Bakker. Skanderborg Kommune har truffet afgørelse om, at stien kan etableres af grundejer, og ikke kræver landzonetilladelse. Afgørelsen er påklaget af nabo, og afventer afgørelse fra klagenævnet.

Ad 4 b Kommuneplantillæg 16-22 er screenet for mulige påvirkninger af dyreliv, herunder bilag IV-arter og Natura2000-områder. Området er i dag intensivt dyrket landbrugsareal, som ikke vurderes at udgøre levesteder for truede og beskyttede dyrearter. De dyrearter, der måtte findes i området i dag, vurderes at have gode vilkår for at søge til områder med en højere grad af naturrigdom mod nord.

Samtidig fastlægger kommuneplantillæg 16-22 at den nuværende udpegning af bevaringsværdigt landskab udvides, med henblik på at kunne udvide et eksisterende område med beskyttet natur. Dette vurderes at komme dyrelivet i området til gavn. Samlet set vurderes kommuneplantillægget ikke at medføre væsentlige indvirkninger på dyrelivet.

Ad 4 c Den eksisterende grusvej vil ikke kunne opfylde de nuværende krav til vejadgang til et nyt, større boligområde. Når rammeområde 51.B.19 udvikles til boligformål, vil den første del af vejen skulle opgraderes og flyttes, så den ikke er i konflikt med boligområdet. Det resterende stykke vej vil skulle indrettes, så der fortsat er adgang til naboboliger og andre anvendelser mod nord. Når arealerne mod nord på sigt inddrages til boligformål, vil hele vejen skulle opgraderes. I begge tilfælde skal det sikres, at den eksisterende anvendelse, herunder til landbrugsmaskiner, kan opretholdes, uden at være i konflikt med boligområderne.

Ad 4 d Da området nord for Låsby er placeret i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), er der i forbindelse med forslag til Kommuneplantillæg 16-22, udarbejdet en supplerende grundvandsredegørelse. Grundvandsredegørelsen konkluderer, at Kommuneplantillæg 16-22, ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Dette omfatter også den private vandboring ved Klankballevej 12.

Konklusionen bygger på, at Kommuneplantillæg 16-22 fastlægger, at området skal indrettes, så risikoen for grundvandsforurening minimeres og grundvandsdannelsen sikres gennem den fremtidige lokalplanlægning. Her skal bygherre udarbejde en kvalitetsmanual, hvori der redegøres for hvordan området sikres mod forurening af grundvandet fra bl.a. håndtering af overfladevand, udvaskning af miljøfremmede stoffer fra byggematerialer og vedligehold af disse, pleje af befæstede arealer mm.

Planlægningen vil ikke stille krav om offentlig tilslutning for boliger beliggende uden for det lokalplanlagte område.

Ad 4 e Indsigt til Låsby Kirke er indarbejdet i samarbejde med Aarhus Stift og Menighedsrådet i Låsby. Se også Ad 3 a.

Ad 4 f Ifølge forslag til Kommuneplantillæg 16-22 rækkefølgeplan, vil omlægningen fra landzone til byzone ske "inde fra og ud" i landskabet. Arealerne omfattet af Kommuneplantillæg 16-22 ligger i en tilstrækkelig afstand til, at jagt kan forløbe som hidtil (afstand fra matrikel 9g til nærmeste nye kommuneplanramme er ca. 140 m).

Arealerne udpeget som perspektivarealer vil kræve et nyt kommuneplantillæg og lokalplanlægning, før disse kan inddrages til boligformål og dermed overgå til byzone. Når det sker, må det forventes at de nærmeste 50 meter ikke længere kan anvendes til jagt.

Det kan ikke udelukkes, at ejendomme på grund af planlægning umiddelbart kan miste værdi i en fri handel. På trods af dette er planlægning efter planloven erstatningsfri regulering, da der ikke pålægges ejere eller brugere af fast ejendom en handlepligt, og da den hidtidige

anvendelse ikke indskrænkes. Tab af herlighedsværdier, som fx mulighed for jagt – og den deraf følgende værdiforringelse, er både ved lov og i retspraksis ikke noget, som Byrådet ved deres planlægning er erstatningspligtig for.

Det er i alle tilfælde Byrådet der vurderer, om de eventuelle gener, enkelte ejendomme pålægges ved ny planlægning, vægter tungere end hensynet til fællesskabets interesser. Altså om den enkeltes interesser vægter tungere end den udvikling, der er nødvendig for, at Byrådets vision for fællesskabet kan realiseres.

Administrationens indstilling på baggrund af bemærkningerne

Ovenstående bemærkninger giver ikke anledning til ændringer i planlægningen.

5. Maria og Martin Friis Hedegaard, Hovedgaden 23, 8670 Låsby

- a.** Afsender ønsker allerede nu en bindende beslutning om etablering af den vestlige adgangsvej, som er uafhængig af nye tilflyttere til Langvad Bakker. Kirkevej bør desuden tilsluttes den nye vej. Afsender har medsendt kortskitse.
- b.** Afsender efterspørger, hvad der blev af § 17.4-udvalgets indstilling til en stillegade på Hovedgaden med sikre overgange.
- c.** Afsender ønsker at vide, hvilke overvejelser der er gjort ift. tung trafik på Hovedgaden og heraf afledte støjgener, som menes at være i konflikt med bløde trafikanter og beboere.
- d.** Afsender er bekymret for værditab for boliger langs Hovedgaden når trafikken stiger, og frygter forfald af ejendomme.
- e.** Afsender anbefaler, at der arbejdes med flere vejadgange, og har fremsendt en række konkrete forslag jf. hørings svar.
- f.** Afsender ønsker, at de hastighedsdæpende foranstaltninger på Hovedgaden påbegyndes nu. Afsender er bekymret for, hvorvidt visuel indsnævring af vejen er tilstrækkeligt. Afsender foreslår, at der følges op med trafikkontrol og trafikmålinger.
- g.** Afsender mener, at vejstrukturen i Langvad Bakker skal udformes, så flest muligt finder det attraktivt at benytte omfartsvejen til kørsel ud af byen, hvorfor adgangsvejen forbi kirken bør fartbegrænses. Afsender foreslår endvidere en mere direkte forbindelse mellem den nye vej og de i strukturplanen benævnte områder del 3 og 6.

Administrationens bemærkninger til hørings svar

- Ad 5 a** Se generel bemærkning vedr. grundlag for beslutning om vejadgang og tidsmæssigt perspektiv for supplerende vejforbindelse mod vest.
- Ad 5 b** I forbindelse med §17.4 udvalget 'Byernes vækst' blev der udarbejdet en række anbefalinger til den overordnede planlægning for kommunens fire centerbyer. For Låsby indgik blandt andet et forslag om at omdanne Hovedgaden til stillegade.

Kommuneplantillæg 16-22 og tilhørende strukturplan har indirekte indflydelse på Hovedgaden, idet trafikmodeller viser, at en stor del af trafikken som følge af udbygningen af Langvad Bakker vil søge denne vej – også selvom der etableres ny vejadgang vest om byen.

Det vurderes ikke realistisk at udbygge Langvad Bakker uden at påvirke trafikken på Hovedgaden, idet flere væsentlige byfunktioner tilgås ad denne vej. Således vil indbyggerne i Langvad Bakker fortsat have behov for at køre til skole, fritidsaktiviteter og indkøb, som alle Beslutningen om at udbygge Langvad Bakker vil derfor være i konflikt med anbefalingen om stillegade på Hovedgaden.

Ifølge trafikanalysen for Langvad Bakker vurderes det, at det er muligt at indrette Hovedgaden så den øgede trafik kan afvikles, samtidig med at trafikikkerheden for bløde trafikanter tilgodeses. Tung trafik er indeholdt i disse beregninger.

- Ad 5 c** Vedr. trafik på Hovedgaden, se ovenfor. Den samlede mængde trafik vurderes ikke at føre til overskridelser af Miljøstyrelsens anbefalede grænseværdier for vejtrafikstøj.
- Ad 5 d** Det kan ikke udelukkes, at ejendomme på grund af planlægning umiddelbart kan miste værdi i en fri handel. På trods af dette er planlægning efter planloven erstatningsfri regulering, da der ikke pålægges ejere eller brugere af fast ejendom en handlepligt, og da den hidtidige anvendelse ikke indskrænkes. Tab af herlighedsværdier, og den deraf følgende værdiforringelse, er både ved lov og i retspraksis ikke noget, som Byrådet ved deres planlægning er erstatningspligtig for.
- Det er i alle tilfælde Byrådet der vurderer, om de eventuelle gener, enkelte ejendomme pålægges ved ny planlægning, vægter tungere end hensynet til fællesskabets interesser. Altså om den enkeltes interesser vægter tungere end den udvikling, der er nødvendig for, at Byrådets vision for fællesskabet kan realiseres.
- Ad 5 e** Vedr. alternative vejadgange, se generel bemærkning.
- Ad 5 f** Den ændrede indretning af Hovedgaden vi ske sammenfaldende med at udbygningen af Langvad Bakker påbegyndes. Visuel indsnævring af vejen er et redskab, der anvendes flere andre steder i Skanderborg Kommune. Det vil bero på en konkret vurdering hvorvidt der er behov for trafikmålinger mv.
- Ad 5 g** Den konkrete udformning af en supplerende vejadgang vest om Låsby vil blive fastlagt når der er fastsat et tidspunkt for etablering. Tidspunktet afhænger af hastigheden af udbygningen af Langvad Bakker.

Administrationens indstilling på baggrund af bemærkningerne

Ovenstående bemærkninger giver ikke anledning til ændringer i planlægningen.

6. Thomas Hvidberg Nielsen, Klanghøj 77, 8670 Låsby

- a.** Afsender mener, at det kommende byggeri på mellem 8,5 og 12,5 meter bliver for højt, idet det er kendetegnende for mange steder i byen, at der er udsigt mod øst. Afsender foreslår, at byggehøjden sænkes, alternativt at områder med nuværende stor byggehøjde begrænses i område 51.B.18, så alene lavere beliggende områder får mulighed for at udnytte den store byggehøjde.

- b.** Afsender mener, at planlægningen for Langvad Bakker bør udformes, så det vil forekomme naturligt for bløde trafikanter at anvende det overordnede stisystem på Klanghøj, da de nuværende veje på Klanghøj ikke er udformet med fortove.
- c.** Afsender mener, at trafikken i Låsby vil blive påvirket af det nye boligområde, og fremsender konkret forslag, hvor Elleskovvej åbnes, hvilket menes at være billigere og hurtigere end en ny omfartsvej. Forslaget menes endvidere at give mulighed for at lukke Nørregade på sigt.
- d.** Afsender oplyser, at det ofte blæser i område 51.R.10, der er udlagt som fremtidigt rekreativt område, hvilket ikke gør det optimalt til formålet, med mindre der laves store beplantninger mod vest.
- e.** Afsender mener, at åen i område 51.R.05 bør bestå, men indrettes som et fint vandløb, som det også er gjort i Parken langs Bakkevej.

Administrationens bemærkninger til høringssvar

Ad 6 a Kommuneplantillæg 16-22 medtager kun to rammer til boligformål: Rammeområde 51.B.18 og 51.B.19. I område 51.B.18 er der – af hensyn til kirkebyggelinjen afkastet af Låsby Kirke – en begrænsning på 8,5 meter på nyt byggeri. Dette svarer til et standard parcelhusområde. Til sammenligning hedder den øvre grænse for Klanghøj (kommuneplanramme 51.B.10) 7,5 meter.

For område 51.B.19 er der – af hensyn til kirkebyggelinjen, indsigt til Låsby Kirke og det bevaringsværdige landskab ved dalarmen langs Langvad Bæk - sat yderligere begrænsning på højden, så der her kun må bebygges i op til 6,5 meter.

Terrænet er faldende væk fra Klanghøj i en nordøstlig retning. Det betyder, at bebyggelse i Langvad Bakker som udgangspunkt vil være lavere end bebyggelsen i Klanghøj.

Strukturplanen lægger dog op til at der i to af de tilbageværende perspektivområder (vest for 51.B.18) kan bygges i op til 12,5 meter. Denne højde muliggør etagebyggeri, og bidrager dermed til et bredere udbud af boligtyper, hvilket har været en bærende del af arbejdet med strukturplanen. Strukturplanen fastlægger, at det højere byggeri skal placeres nærmest den nye adgangsvej, og således med god afstand til eksisterende bebyggelse i Klanghøj. Det er dog uundgåeligt at nyt byggeri – uanset højden herpå – vil have betydning for udsigten mod nord for eksisterende boliger i Klanghøj.

Perspektivarealer vil kræve nyt kommuneplantillæg hvis disse skal inddrages til boligformål.

Ad 6 b Strukturplanen lægger op til at der skal ske en kobling mellem Langvad Bakker og det overordnede stisystem i Klanghøj. Bløde trafikanter vil således kunne anvende eksisterende stinet omkring Vestmarken og Klanghøj mod skolen.

Ad 6 c Se generel bemærkning vedr. grundlag for beslutning om vejadgang.

Ad 6 d Rammeområde 51.R.10 er et eksisterende rekreativt område, der indgår i et grønt bånd vest for Låsby. Rammeområdet tilrettes som følge af planlægningen for Langvad Bakker.

Ad 6 e Der er registreret et beskyttet dige på strækningen langs med vandløbet, som muligvis er forsvundet i forbindelse med udbygningen af Klanghøj. Hvorvidt der kan etableres et anderledes vandløb, afhænger af en konkret vurdering af det tilbageværende dige.

Administrationens indstilling på baggrund af bemærkningerne

Af hensyn til den eksisterende nabobebyggelse i Klanghøj indstiller administrationen, at det tilføjes i kommuneplanramme 51.B.18, at den nærmeste række af byggeri mod Klanghøj højst må være 7,5 meter højt.

7. Navne- og adressebeskyttet, 8670 Låsby

- a. Høringssvaret er identisk med høringssvar nr. 4.

Administrationens bemærkninger til høringssvar

Ad 7 a Se bemærkninger under Ad 4.

Indstilling

Ovenstående bemærkninger giver ikke anledning til ændringer i planlægningen.

8. Rolf Rødbro Alstrup, Klankballevej 14, 8670 Låsby

- a. Høringssvaret er identisk med høringssvar nr. 7

Administrationens bemærkninger til høringssvar

Ad 8 a Se bemærkninger under Ad 4.

Administrationens indstilling på baggrund af bemærkningerne

Ovenstående bemærkninger giver ikke anledning til ændringer i planlægningen.

9. Anders Bjarnø Rasmussen, Klanghøj 56, 8670 Låsby

- a. Afsender foreslår, at der bygges en form for lydafsørmning ved den nye institution, for at tage lydgener herfra.
- b. Afsender mener, at bygninger i områderne lige op til Klanghøj skal bygges et godt stykke inde på marken, for at skabe luft og et stort grønt område, som afsender mener skal beplantes med flotte træer og oplyses med gadelys. Der er medsendt billedeksempler. Afsender ønsker respektafstand til eksisterende boliger med henblik på at afbøde støj- og indbliksgener.
- c. Afsender foreslår, at der maks. bygges i 1,5 plan i område 51.B.18, samt at kravet om maks. 2/5 parcelhuse i område 51.B.18 hæves til 4/5.
- d. Afsender foreslår, at de højeste bygninger bygges længst væk fra Klanghøj, da de højeste bygninger så vil følge det topografiske fald mod nord.
- e. Afsender foreslår at husene bliver ejerboliger, for at sikre at boligerne ikke har stor udskiftning som lejeboliger.

- f.** Afsender foreslår, at det nye område forsynes med grøn energi, og mener det vil være naturligt med et krav om eksempelvis solceller på alle huse.
- g.** Afsender mener at materialerne bør variere for at bringe forskellighed ind i området. Eksempelvis mulighed for at bygge træhuse i området.
- h.** Afsender ønsker, at der afsættes midler til en MTB-bane i området.
- i.** Afsender mener, at vejen bag Vestermarken skal etableres tidligt, efter de første huse står færdige.

Administrationens bemærkninger til høringssvar

- Ad 9 a** I forbindelse med lokalplanlægning for daginstitutionen vil det blive vurderet, hvorvidt der er behov for at etablere støjafskærmende foranstaltninger.
- Ad 9 b** Strukturplanen for Langvad Bakker viser, at der skal etableres et grønt bælte mellem eksisterende og nye boligområder. Den præcise afstand vil blive fastlagt med lokalplanen for de enkelte boligområder. I første omgang lokalplanlægges kun område 51.B.18. Her lægger administrationen op til, at det tilføjes bestemmelserne, at den nærmeste række boliger mod Klanghøj kun må opføres i 7,5 meters højde, jf. administrationens indstilling pba. høringssvar 6.
- Ad 9 c** Vedr. sammensætning af boligtyper, se Ad 2e.
Vedr. højde på byggeri, se Ad 6a.
- Ad 9 d** Vedr. topografi og højde, se Ad 6a.
- Ad 9 e** Det er ikke muligt gennem planlægning at fastlægge, hvorvidt boliger skal være ejer- eller lejeboliger. Det er en af forhåbningerne med strukturplanen, at området kommer til at rumme begge dele, jf. den udarbejdede analyse af den forventede efterspørgsel på boliger i Låsby.
- Ad 9 f** Det er ikke muligt gennem planlægning at stille krav om etablering af solceller og lignende. Det vil derfor være det gældende bygningsreglement, der fastlægger, hvilke energikrav, nybyggeriet skal leve op til. Solceller, jordvarme og lignende er en del af de muligheder, der findes.
- Ad 9 g** Se bemærkninger under Ad 2 c.
- Ad 9 h** På sigt vil de grønne arealer i Langvad Bakker blive overtaget af en grundejerforening. Det vil være op til denne at beslutte, etablere og drive en eventuel MTB-bane – eventuelt i samarbejde med andre private lodsejere i området. Skanderborg Kommune ejer ikke jord i eller i nærheden af området, som kan anvendes til formålet.
- Ad 9 i** Se generel bemærkning vedr. beslutningsgrundlag for vejadgange til området.

Administrationens indstilling på baggrund af bemærkningerne

Af hensyn til den eksisterende nabobebyggelse i Klanghøj indstiller administrationen, at det tilføjes i kommuneplanramme 51.B.18, at den nærmeste række af byggeri mod Klanghøj højst må være 7,5 meter højt.

Samlet indstilling på baggrund af høringssvar

- At der igangsættes selvstændig planproces for fremtidig centerstruktur og detailhandelsafgrænsning for Låsby.
- Af hensyn til den eksisterende nabobebyggelse i Klanghøj indstiller administrationen, at det tilføjes i kommuneplanramme 51.B.18, at den nærmeste række af byggeri mod Klanghøj højst må være 7,5 meter højt.

Øvrig indstilling

Forslag til Kommuneplantillæg 16-22 udlægger den eksisterende gård og tilhørende have til offentlige og rekreative formål. Strukturplanen beskriver, at der her kan indrettes fx menighedshus, park eller andre offentlige funktioner. Idet ejerne af gården endnu ikke har konkrete planer om at flytte, og idet der ikke foreligger et nærmere projekt for anden anvendelse af den eksisterende gård, indstiller administrationen:

- At rammeområde 51.R.11, 51.O.06 og en mindre del af 51.O.05 for den eksisterende gård på Klankballevej 7 udgår af Kommuneplantillæg 16-22 med henblik på at afvente nærmere projekt til udnyttelse af området. Intentionen med gården som et område til fælles funktioner bevares i strukturplanen.