

Gennemgang og behandling af hørings svar

Forslag til lokalplan 104-707 skole og offentlig anvendelse på Dyrehavevej i Gjerrild

Sagsnummer: 19/1044

Dato: 8. august. 2023

Hørings svar

Planforslaget/ene har været i offentlig høring i perioden 13.09.2022 - 11.10.2022. Der er indkommet ét hørings svar fra følgende:

Nr.	Afsender	Modtaget
(1)	Mads Poulsen, Dyrehavevej 16, Gjerrild, 8500 Grenaa, m.fl. (38 medunderskrivere)	10.10.2022

Hørings svarene er inddelt og behandlet under følgende tværgående emner: Anvendelse (generelt, delområder)

- A. Udstykning
- B. Veje, stier og parkeringsforhold
- C. Bebyggelsens omfang og placering
- D. Bebyggelsens ydre fremtræden
- E. Ubebyggede arealer, beplantning og hegn
- F. Ledningsanlæg og belysning
- G. Proces
- H. Andet

Under hvert emne markeres med tal i parentes hvilken indsigelse/bemærkning, der refereres til.

De originale hørings svar findes sidst i dokumentet.

Emne	Resumé	Rådgiver/bygherres bemærkninger	Forvaltningens bemærkninger	Konklusion
C. Veje, stier og parkeringsforhold				
	(1) undrer sig over antallet af parkeringspladser, og påpeger der er pladser omkring Svalebøgen og på vejene omkring.	Vi er af kommunen og naboer blevet bedt om at sikre, at al parkering holdes inden for skolens område og ikke skaber gener for de omkringboende. Hverken ved Svalebøgen eller på vejarealer.	Antal parkeringspladser fastlægges i henhold til vejledende parkeringsnorm i kommuneplanen. Forvaltningen anbefaler således at parkeringskrav fastholdes.	Det foreslås at høringsvaret bemærkning vedrørende parkering ikke imødekommes.
D. Bebyggelses omfang og placering				
	(1) ønsker at der stilles krav til at de kommende bygninger alene bygges i 1 etage og med rejsning som den oprindelige hotel-bygning i skolebebyggelsen.	Lokalplanen er tilrettet, sådan at der i byggefelt VI kun bygges i én etage og med lavt hældningstag, sådan at tagetagen bliver u-udnyttelig. Desuden skal byggefelt VI bebygges i tre volumener, hvilket sikrer en bedre tilpasning til landsbybyggestilen.	Forvaltningen finder at ansøgers foreslåede ændringer vil sikre en bedre tilpasning til landsbyens byggestil.	Det foreslås at lokalplanen tilrettes jævnfør ansøgers bemærkninger, så høringsvarets bemærkninger imødekommes.
	(1) bemærker at en bebyggelsesprocent på 50, eksklusive kældre og alternen er høj, og foreslår at denne genovervejes.	Bebyggelsesprocent 50 er som i gældende Lokalplan 041-707.	Bebyggelsesprocenten på 50 er i overensstemmelse både med den gældende lokalplan og kommuneplanrammen.	Det foreslås at bebyggelsesprocenten fastholdes, hvorfor høringsvaret bemærkning des angående ikke imødekommes.
	(1) bemærker at der er brug for flere præcise bestemmelser om placering, udformning og konkrete tilpasnings-tiltag, for at sikre at bebyggelsens omfang indpasses landsbymiljøet.	Er i det nye udkast til lokalplanen tilrettet og tilføjet, se § 6 og 7.	Forvaltningen finder at ansøgers foreslåede ændringer præciserer placering, udformning mv.	Det foreslås at lokalplanen tilrettes jævnfør ansøgers bemærkninger, så høringsvarets bemærkninger imødekommes.
	(1) spørger om placering af bebyggelsens højeste punkt, placeret mod naboskel er tegnet med tilpasning for naboerne for øje.	Maks-koten i både byggefelt V og byggefelt VI er ændret siden første lokalplanudkast, til nu henholdsvis 7,5 og 5,0 meter. Desuden kræver lokalplanen en lavtliggende sokkelkote for byggefelt V, hvilket medvirker til en tilsvarende lav bygningshøjde.	Forvaltningen henviser desuden til at det foreslås at bygninger indenfor byggefelt V og VI skal udformes med saddeltag, og at bygninger indenfor byggefelt VI skal have u-udnyttelig tagetage med henblik på at undgå eventuelle indbliksgener.	Det foreslås at lokalplanen tilrettes jævnfør ansøgers bemærkninger, så høringsvarets bemærkninger imødekommes.
E. Bebyggelsens ydre fremtræden				
	(1) spørger til om det der er illustreret i lokalplansforslaget, er sådan bygningerne kommer til at se ud i fremtiden?	Illustrationerne er retningsgivende og illustrerer hvordan bygningerne kan komme til at se ud. Al bebyggelse skal opføres sådan at krav i § 6 og 7 (facadematerialer, farver, osv.) overholdes.		
	(1) synes at bygherre har en høj grad af frihed hvad angår bebyggelsens omfang og placering, og ønsker at der bliver taget mere højde for hvordan bebyggelsen forholder sig og tilpasser sig det omgivende miljø.	Placering er inden for byggefelterne. Omfang sikres i § 6.	Forvaltningen henviser til at der med lokalplanen sker regulering af bebyggelses omfang og placering gennem bl.a. byggefelter samt maks højder.	

	(1) er bekymret over lysbåndet i beboelsesbyggerierne mod syd, og foreslår at der tilføjes reguleringer ved f.eks. at udelukke/begrænse/mørklægge eller bruge ovenlysvinduer i stedet.	Er fjernet.	Forvaltningen har taget rådgivers bemærkning til efterretning og foreslår lysbåndet udgår.	Det foreslås at lokalplanen tilrettes jævnfør ansøgers bemærkninger, så hørringsvarets bemærkninger imødekommes.
D og E. Bebyggelses omfang og placering Bebyggelsens ydre fremtræden				
	(1) foreslår at der i formålsteksten indskrives at bebyggelsen skal tilpasses områdets karakteristiske villapræg. Således at dette hensyn tages når forvaltningen skal administrere lokalplanen.	Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer placering inden for byggefeltet, maksimalkoter + taghældninger, facadematerialer samt farver anvendt på facader, for at sikre en bedre tilpasning til områdets karakter.	Forvaltningen anbefaler at bebyggelsens tilpasning til områdets karakteristiske villapræg, alene fremgår af lokalplanens bestemmelser § 6 og 7.	Det foreslås at hørringsvarets bemærkning vedrørende formålsteksten ikke imødekommes.
F. Ubebyggede arealer, beplantning og hegn				
	(1) bemærker at det grønne friareal i midten af bebyggelsen medfører at bebyggelsesgraden virker højere set udefra.		Forvaltningen bemærker at udlæg til opholdsareal i henhold til lokalplanen skal udgøre 10% af det samlede lokalplanområde. Placeringen af fællesopholdsareal er i nærværende tilfælde centralt i bebyggelsen, hvorfor bebyggelsen ud mod vejen kan synes mere massivt. I lyset af bygningernes anvendelse til efterskole er en central placering af et opholdsareal oplagt.	
	(1) undrer sig over at hørringsperioden var 4 uger og ikke 8 uger, og at der ikke blev afholdt borgermøde.		Efter planlovens §24 stk. 4, har denne lokalplan fået en hørringsperiode på 4 uger, da den er indenfor den gældende kommuneplanramme. På foranledning af hørringsvaret, samt henvendelse til politisk hold, blev der d. 29. november 2022 afholdt et møde mellem Miljø-og teknikudvalget og borgergruppen bag hørringsvaret.	
	(1) undrer sig over at en af bygningerne der beskrives i lokalplanen allerede, er opført, og hvorfor denne ikke har været i høring, da trappetårne måler 8,5m, i et byggefelt der regulerer højden til 5m.		På baggrund af, at det pågående arbejde med ny lokalplan for området åbner op for byggeri i to etager, er der meddelt dispensation i forhold til det ansøgte, som er i strid med bestemmelsen i gældende lokalplans pkt. 6.2 om, at bebyggelsen må opføres med højst 1½ etager. Der er ikke foretaget partshøring jf. Forvaltningslovens § 19 stk.1, idet Norddjurs Kommune har vurderet, at sagen ikke har væsentlig, individuel interesse for de omkringboende.	
I. Andet				
	(1) påpeger at yderligere udbygning af skolen bygningsmasse vil medføre af negative konsekvenser for lokalområdet,			

	udseende, og salgsværdi/mulighed for salg samt tiltrække nye borgere.			
	(1) foreslå, at lokalplanen kræver, at "teknik på tag og afskærmning heraf indgår i den fastsatte maksimale bygningshøjde", samt at der sættes krav til potentielle lydgener sådanne ventilationsanlæg forårsager.	Der er tilføjet bestemmelse som sikrer at ventilationsanlæg på bygninger med sadeltag, placeres inden for bygningsvolumenet. Desuden en bestemmelse der sikrer at varmepumper ikke kan placeres ved naboskel.		Det foreslås at lokalplanen tilrettes jævnfør ansøgers bemærkninger, så hørringsvarets bemærkninger imødekommes.
	(1) gør opmærksom på at nyopførte bygnings ventilationsanlæg og andet udstyr tydeligt høres i nabolaget.	Se ovennævnte, som vedrører lokalplanens fremtidige bebyggelser.		
	(1) ønsker generelt at der fastsættes nogle konkrete, målbare parametre for hvor meget ventilation og andet udstyr larmer. Jo flere bygninger der kommer, jo flere anlæg kommer til at køre, og det er en væsentlig gene i dagligdagen.	Dette findes i lovgivningen, og kan ikke indskrives i lokalplanen.	Forvaltningen henviser til at der ikke i en lokalplan kan fastlægges støjgrænseværdier. Dette reguleres med anden lovgivning.	

Vi er en gruppe borgere, der alle bor meget tæt på Efterskolen Helle, og derfor er bekymrede for hvordan skolen udvikler sig, og hvilke konsekvenser det kan få for vores dagligdag i byen.

- Indledningsvist undrer det os, at kommunalbestyrelsen vurderer, at det at forene en stor, voksende skole med elevboliger med borgernes hverdagsliv i en velfungerende og attraktiv - men samtidig sårbar og udsat - landsby som Gjerrild, kan debatteres på 4 uger? Den normale høringsfrist for lokalplansforslag er 8 uger, og afholdelse af borgermøde er almindelig praksis, så hvordan skal vi opfatte dette signal?

Fra vores side er det vigtigt at understrege, at vi i det daglige har et godt samarbejde med skolen og at vores indsigelse kun har noget at gøre med bygningsmassen. Vi har i flere år levet side om side med skolen, og mærker ikke meget til eleverne og livet på skolen i vores dagligdag. Vores bekymring består i hvad en yderligere udbygning af skolens bygningsmasse vil medføre af negative konsekvenser for både lokalområdet, udseende og eventuelle salgsværdier/mulighed for salg af vores huse, samt mulighed for at tiltrække nye børnefamilier til vores skole/dagtilbud, købmand og miljø.

Vi kan således godt se dilemmaet imellem at bevare Gjerrild/Stokkebro som vi plejer, og samtidig sikre en fremtidssikret skole....

I forhold til det konkrete lokalplansforslag har vi følgende bemærkninger:

- Vi vil gerne anerkende, at hensynet til nabobebyggelsen mod syd i form af beplantning i skel er indskrevet i formålsbestemmelsen og tydeligt flere gange i lokalplanen.
- Læsningen begynder ligeledes positivt, når det nævnes side 4, at "bebyggelsen skal tilpasses områdets karakteristiske villapræg" (...) og "tage mest muligt hensyn til boligerne på nabomatriklerne". Denne ambition synes dog ikke at være videreført i selve lokalplanen, herunder formålsbeskrivelse og bestemmelser, hvilket vi hermed gør indsigelse imod.

Konkret har vi følgende kritikpunkter og forslag til dette emne:

a. Det er oplagt at indskrive i formålsteksten, at bebyggelsen skal tilpasses områdets karakteristiske villapræg. Dermed, vil dette hensyn få en betydning og vægtning i den kommende forvaltning af lokalplanen, som vi som umiddelbare naboer og aktive borgere i Gjerrild har brug for vished om. Som det står nu, lægges der op til at husene skal bygges med fladt tag, i op til 8,5 m højde – hvilket på ingen måde er karakteristisk villapræg i vores lokalområde. Vi kunne derfor ønske at der stilles krav til at de kommende bygninger alene bygges i 1 etage og med rejsning ligesom den oprindelige hotel-bygning i skolebebyggelsen, og således at de også vil falde bedre ind i nabolagets øvrige huse der alle har rejsning.

b. En bebyggelsesprocent på 50, der desuden kan overskrides med kældre og altaner, er meget høj, når man samtidigt italesætter en ambition om at tilpasse sig et område med villapræg. Derudover ligger bygningsforslaget op til, at der indrettes et grønt areal inde midt i bygningsmassen, hvilket derfor vil medføre, at set udefra vil bebyggelsesgraden virke meget højere. Vi foreslår derfor, at denne bebyggelsesprocent genovervejes.

c. Hvis dette omfang af bebyggelse skal indpasses i et attraktivt landsbymiljø, er der som minimum brug for nogle langt mere præcise bestemmelser om placering, udformning og konkrete tilpasnings-tiltag, end dette lokalplansforslag rummer. Som konkret eksempel viser illustrationsplanen side 7 en mulig bebyggelse (der rent faktisk allerede står der), hvor den højeste del af bygningen er placeret tættest på naboskel. Dette virker ikke til at være tegnet med øje for tilpasning til naboerne? Og er det overhovedet sådan bygningerne kommer til at se ud? Og

når man leder i bestemmelserne efter paragraffer, der konkret regulerer bygningernes udformning, er teksten meget sparsom (kap. 6.0). Når man så leder efter den nærmere regulering i kortbilag 2 bliver man heller ikke meget klogere. Dermed vil denne lokalplan give bygherre en urimelig høj grad af frihed, uden at de behøver at forholde sig til tilpasning til det omgivende miljø. Vi finder dermed, at reguleringen af den kommende bebyggelse er særdeles mangelfuld. Hvis denne lokalplan vedtages, vil vi derfor undersøge nærmere, om en sådan lokalplan overhovedet er byggeretsgivende jf. planloven, mhp. at overveje en evt klage til planklagenævnet.

d. Hvis vi forudsætter, at et kommende byggeri opføres som illustreret på side 7, så vil vi gerne gøre indsigelser mod det illustrerede lysbånd i beboelsesbyggeriet mod syd. Vi oplever allerede, at lysbåndet fra den eksisterende halbebyggelse giver generende lys om aftenen i omkringliggende huse. Vi sætter pris på bestemmelsen om hensyntagende lys fra pullerter mv, men idet skolebygningerne også anvendes og oplyses om aften/nat, så er lysudfald fra højt placerede vinduer et vigtigt element at regulere, fx ved at udelukke/begrænse/mørklægge disse mod naboerne, eller brug af ovenlysvinduer.

e. Ifølge §7.4 kan bygningerne med brøstning omkring teknik på taget blive 1 meter højere end angivet på kortbilag 2. Dette vil yderligere øge bygningernes volumen, som dermed vil synes endnu mere end en bebyggelsesprocent på 50%. Igen er placering, omfang og udformning af dette meget sparsomt reguleret, og vi er igen uforstående overfor, hvordan hensyn og tilpasning til naboer er reguleret her. Vi vil i stedet foreslå, at lokalplanen kræver, at "teknik på tag og afskærmning heraf indgår i den fastsatte maksimale bygningshøjde", samt at der sættes krav til potentielle lydgener sådanne ventilationsanlæg forårsager.

f. mht. antallet af parkeringspladser finder vi det påfaldende at det skulle være nødvendigt med så højt et antal. Igen – det er meget svært at få integreret så stort et antal parkeringspladser i et parcelhusområde uden at det kommer til at ødelægge områdets værdi. Allerede nu skæmmes mange forhaver tilhørende efterskolen af sorte granitskærver i stedet for hække, græs og bede som ses i de fleste privat forhaver. Som det ser ud i dag, er det 4-5 gange om året at der er behov for mange parkeringspladser når forældre skal hente/aflevere børn, men der er pladser omkring Svalebøgen og på vejene omkring.

g. det undrer os, at den store bygning der henvises til i lokalplanen, allerede er bygget. Den har aldrig været i høring, og både placering, højde og udseende af denne er til daglig gene for herlighedsværdien i området. Eksempelvis kan nævnes, at de 2 trappetårne der begge måler 8,5 m begge er placeret i byggefelt III i kortbilag 2, hvor der maksimalt må bygges i 5 m, og det ene helt op til skel mod nabo.

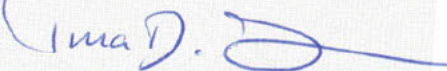
Samtidig høres ventilationsanlæg og andet udstyr tydeligt i nabolaget.

h. Vi ønsker derfor også sat nogle konkrete, målbare parametre for hvor meget ventilation og andet udstyr larmer. Jo flere bygninger der kommer, jo flere anlæg kommer til at køre, og det er en væsentlig gene i dagligdagen.

Navn: Tina Damberg Sørensen

Adresse: Dyrehavevej 16
8500 Grenå

Email: [REDACTED]

Underskrift: Tina D. 

Navn: BLETTE WANDER BOS

Adresse: Ved Svalebogen 3

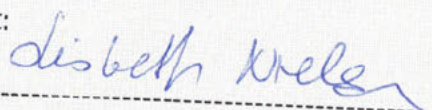
Email: [REDACTED]

Underskrift: B. Wander Bos 

Navn: Lisbeth Nielsen

Adresse: Ved Svalebogen 6

Email: [REDACTED]

Underskrift: Lisbeth Nielsen 

Navn: Jan Gylstoft

Adresse: Ved Svalebogen 7


Email: [REDACTED]

Underskrift: Jan G. 

Navn: Solveig Mette Pedersen

Adresse: Ved Svalebogen 8


Email: [REDACTED]

Underskrift: Solveig Mette Pedersen 

Navn: Janne Ulrich Salling

Adresse: Ved Svalebogen 12

Email: [REDACTED]

Underskrift: Janne Salling 

Navn: H. Sørensen

Adresse: Ved Svalebogen


Email: [REDACTED]

Underskrift: H. Sørensen 

Navn: Lone Brint Larsen

Adresse: Dyrehavevej 6

Email: [REDACTED]

Underskrift: Lone B. Larsen 

Med Venlig hilsen

Navn: Svend Aage Stensgaard

Adresse: Stokkebro 6 Gjerrild

Email:



Underskrift:

P. A. Stensgaard

Navn:

Jens Gjesing

Adresse: Gjerrildbygade 20

Email:



Underskrift:

Jens Gjesing

Navn:

Edin Rasmussen

Adresse:

Stokkebro 37

Email:

Underskrift:

Edin Rasmussen

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Med Venlig hilsen

Navn: Knud Møller
Adresse: Stokke bro 12, Gjerrild

Email: [Redacted]

Underskrift: Knud Møller

Navn: Birthe Møller
Adresse: Stokke bro 12
Gjerrild

Email: [Redacted]

Underskrift: [Redacted]

Navn: Kuni Madach

Adresse: Stokkebro 39

Email: [Redacted]

Underskrift: Kuni Madach

Navn: Erling Rasmussen

Adresse: Stokke Bro 45

Email: [Redacted]

Underskrift: Erling Rasmussen

Navn: Birthe Rasmussen

Adresse: Stokkebro 49

Email: [Redacted]

Underskrift: Birthe Rasmussen

Navn: Kristian Rasmussen

Adresse: Stokkebro 49

Email: [Redacted]

Underskrift: Kristian Rasmussen

Navn: Bend Madsen

Adresse: Stokke Bro 10

Email: [Redacted]

Underskrift: Bend Madsen

Navn: Jens J Jensen

Adresse: Stokkebro 8

Email: [Redacted]

Med Venlig hilsen

Navn: Jens Førgaard

Adresse: Ved Sroteløkken 2
Gjernmild

Email: [Redacted]

Underskrift: Jens Førgaard

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Navn: Bjarne Kristensen

Adresse: Dyrehavevej 13

Email: [Redacted]

Underskrift: Bjarne Kristensen

Navn: Mette Myr

Adresse: Dyrehavevej 13

Email: [Redacted]

Underskrift: Mette Myr

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Navn:

Med Venlig hilsen

Navn: Josefine Sandholm Søvik

Adresse: Stokkebro 41, 8500 Grenå

Email:



Underskrift:

Josefine Søvik

Navn:

Wale Kuban

Adresse:

Stokkebro 25

Email:



Underskrift:

Wale Kuban

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Navn:

Anna Kayser

Adresse:

Stokkebro 41, 8500 Grenå

Email:



Underskrift:

Anna Kayser

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Navn: Hanne Rasmussen

Adresse: Stokkebro 17

Email:



Underskrift:

Navn:

Mette-Mare Zachar

Adresse: Kvej Svalebogen 9

Email:



Underskrift:

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Med Venlig hilsen

Navn: Elisabeth Rex Rasmussen

Adresse: Stokkebro 13,
8500 Grenå

Email: [REDACTED]

Underskrift: Elisabeth Rex Rasmussen

Navn: Jan Eriksen

Adresse: Stokkebro 3

Email: [REDACTED]

Underskrift: Jan Eriksen

Navn: Anna Rasmussen

Adresse: Stokkebro 19

Email: [REDACTED]

Underskrift: Anna Rasmussen

Navn: Lise Zacher Bang

Adresse: Stokkebro 15

Email: [REDACTED]

Underskrift: Lise Bang

Navn: Anni Mette Cheis Rasmussen

Adresse: Stokkebro 3.

Email: [REDACTED]

Underskrift: Anni Mette Cheis Rasmussen

Navn: Ole Houggaard

Adresse: Stokkebro 5

Email: [REDACTED]

Underskrift: Ole Houggaard

Navn: PETER ZACHER RASMUSSEN

Adresse: STOKKEBRO 15

Email: [REDACTED]

Underskrift: Peter Zacher Rasmussen

Navn: Else Rasmussen

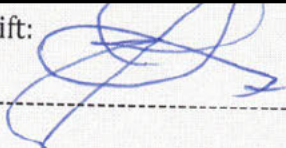
Adresse: Stokkebro 4B

Email: [REDACTED]

Else Rasmussen


Navn: Helse klinikken
Adresse: Førgen & Lars
Pyrehavevej 11

Email: [Redacted]

Underskrift: 

Navn: M. H. Hansen
Adresse: Dyrhøvej 4

Email: [Redacted]

Underskrift: 

Navn: Janna Pedersen
Adresse: Pyrehavevej 14

Email: 8500
Grenå

Underskrift: Janna Pedersen

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift:

Navn:

Adresse:

Email:

Underskrift: