

# Høringsnotat for etablering af seniorbofællesskab på Smedetoften 3, Ringsbjerg

## Indsigelser

Dette er et kort sammendrag af hovedindholdet i de indkomne indsigelser. For den fulde ordlyd henvises til den enkelte indsigelse.

	<b>Forvaltningen indstiller,</b>		
<b>Nr.</b>	<b>Afsender</b>	<b>Hovedindhold</b>	<b>Bemærkninger</b>
1	Ringsbjergvej 29	<p>1. Positiv overfor nye seniorboliger i Ringsbjerg, men er imod det ansøgte placering og omfang.</p> <p>Foreslår at der i stedet dispenseres til at projektet flyttes til bygningerne på Nebbegaard, Smedetoften 3, som også ejes af ansøger.</p> <p>2. Gældende lokalplan skal overholdes.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Projektet vil tage udsyn og lys.</li><li>- Forudsætninger ved køb elimineret.</li><li>- Foringede salgsmuligheder</li><li>- Foringelse af livsvilkår i hus og have.</li><li>- Grunden vil med det ansøgte omfang blive bebygget ud over landsbygrænsen.</li></ul>	<p>Ad 1.1</p> <p>Etablering af seniorbofællesskab på ejendommen "Nebbegaard" er i strid med Planlovens landzoneregler. Ejendommen ligger udenfor landsbyafgrænsningen og selvom landzonereglerne giver mulighed for etablering af flere boliger i eksisterende bygninger i landzonen, som er egnede hertil, vurderes det ikke at være en mulighed på denne ejendom. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- og tilbygning. I landzonereglerne er der taget udgangspunkt i omdannelse af tidligere skole eller plejehjem, hvorimod overflødiggjorte landbrugsbygninger som f.eks. stalde og lader, vil være vanskeligere at omdanne til boligformål uden væsentligere ombygninger.</p> <p>Efterfølgende har ansøger oplyst at etablering af seniorbofællesskab på gården vil kræve, at de gamle staldbygninger nedrives og nyt opføres da det vil blive for dyrt at reovere.</p> <p>Nybyggeri til flere boliger udenfor landsbyer er helt klart i strid med Planloven.</p> <p>Ad 1.2</p> <p>På borgermødet den 25. juni 2019 blev det nævnt, at flere af landsbyens beboere var med i processen omkring udarbejdelse af den nuværende lokalplan, hvilket bl.a. er årsag til at beboerne mener, at den skal overholdes.</p>

			<p>I forhold til eventuel værdiforringelse af ejendomme så er planlægning udtryk for erstatningsfri regulering og dermed ikke noget forvaltningen i denne forbindelse skal forholde os til.</p> <p>Forhold som omhandler eventuelle bygningers omfang og placering er taget til efterretning og vil indgå i sagsbehandlingen hvis projektet skal realiseres.</p>
2	Ringsbjergvej 29	1. Indsamlet 25 underskrifter fordelt på 16 ejendomme. Underskrifterne er imod byggeri af seniorboliger, men for byggeri af enfamiliehus på grunden.	<p>Ad 2.1 Taget til efterretning.</p>
3	Nordskovvej 2B	1. Gældende lokalplan fungerer fint – evt. dispensation kan give anledning til flere ansøgninger af tilsvarende karakter.	<p>Ad 3.1 Se Ad 1.2, første afsnit. Lokalplanen giver kun én byggemulighed.</p>
4	Nordskovvej 1 Indsiger 1	<p>1. Ikke modstander af udvikling, men modstander af at dispensere fra en vedtaget lokalplan. Grunden bør kun benyttes til et énfamiliehus som lokalplanen tillader. Naboener. "Projektet syner af en kommerciel og økonomisk ide end et skønmaleri om behov for ældreboliger og landidyl".</p> <p>Bebyggelsesprocenten skal ikke overskrides. Dispenser evt. til at seniorboligerne kan indrettes på gården.</p> <p>2. Seniorboliger kræver hjemmehjælp = kørsel. Hvem skal bo der hvis ikke boligerne kan sælges/lejes ud til seniorer.</p>	<p>Ad 4.1 Se Ad 1.2</p> <p>Ad 4.2 Forhold som behovet for hjemmehjælp og andre ydelser som følge af anvendelse som seniorboliger vil skulle afklares nærmere, hvis projektet skal realiseres. Flere forvaltninger og faggrupper vil skulle inddrages.</p> <p>En landzonetilladelse kan ikke stille vilkår om bestemte ejere/beboere.</p>
5	Nordskovvej 1 Indsiger 2	1. Ønsker en overordnet holdning til boligpolitikken.	<p>Ad 5.1 Synspunktet vil indgå i det kommende arbejde med revision af boligpolitikken.</p>

		<p>2. Bebyggelsesprocenten kræver også dispensation.</p> <p>3. Mener at kommunen/forvaltningen allerede har taget stilling i den tidligere Klima- og Planudvalgssag den 6. juni 2019.</p> <p>4. I modstrid med fakta, at byggeriet er "indenfor såvel fingerplanen som kommuneplanens og lokalplanens intentioner".</p> <p>5. Det må være muligt at gennemføre bofællesskabet i eller ved de eksisterende bygninger på gården.</p> <p>6. Hvorfor vil landzonetilladelse til byggeri på gården kunne danne præcedens, når det er et politisk ønske om udvikling i den retning?</p> <p>7. Retsfølelsen bliver anfægtet når nogen skal overholde lokalplanens mindste betingelser hvis andre kan få dispensation til langt mere omfattende overtrædelser.</p>	<p>Ad 5.2 At bebyggelsesprocenten på 25% overholdes, beror på ansøgers oplysninger. Der er dog ikke udarbejdet et færdigt byggeprojekt.</p> <p>Ad 5.3 Borgerne blev på borgermødet den 25. juni oplyst om proceduren og at udvalget på mødet den 6. juni besluttede at sende sagen i naboorientering forud for evt. tilladelse.</p> <p>Ad 5.4 Kommuneplanen giver mulighed for begrænset boligbyggeri i landsbyen primært som huludfyldning. I kommuneplanens kapitel 1.8 er mulighederne for byggeri i landsbyerne beskrevet.</p> <p>Ad 5.5 Se Ad 1.1.</p> <p>Ad 5.6 Kommunen ser gerne, at gamle gårde i landsbyerne omdannes, men ikke i det åbne land.</p> <p>Ad 5.7 Taget til efterretning.</p>
6	Smedetoften 1	1. Landsbyens miljø forringes og der vil være gener for naboerne.	Ad 6.1 Taget til efterretning.
7	Ringsbjergvej 15	1. Ønsker ikke bebyggelse ud over det der er anført i lokalplanen	Ad 7.1 Se Ad 1.2, første afsnit.
8	Ringsbjergvej 21	1. Foreslår aftægtsbolig på lejebasis på den ledige grund. Man skal ikke dispensere, men må bygge indenfor lokalplanens grænser. Max. 3 boliger.	Ad 8.1 Se Ad 1.2, første afsnit.

9	Ringsbjergvej 5	1. Skeptiske – der er ingen busforbindelse eller butikker.	Ad 9.1 Bor udenfor lokalplanområdet og er derfor ikke blevet hørt, men projektet er rygtedes udenfor landsbyen.
10	Ringsbjergvej 40 +tillæg	1. Byggeri af 5 boliger, muligvis 12 eller flere på sigt, vil ødelægge en naturskøn og bevaringsværdig landsby. Mere trafik, naturen vil blive skæmmet, værditab på eksisterende huse. Øget trafik, også i forhold til etablering af lagerhotel på gården.  2. Tillæg: Støtter op om at ansøger kan etablere seniorboliger på Nebbegård i de eksisterende driftsbygninger. Obs på lokalplangrænsen. Lokalplanen skal overholdes.	Ad 10.1 Se Ad. 1.2.  Ad 10.2 Se Ad 1.1 og Ad 1.2.
11	Smedetoften 2	1. Giver ikke mening at opføre ældreboliger på landet. Lokalplan 7-08 skal overholdes. Etabler "ollekølle" andre steder i kommunen. Landsbyen bliver ødelagt.	Ad 11.1 Se Ad 1.2, første afsnit.
12	Ringsbjergvej 23	1. Lokalplan 7-08 skal overholdes. Ændring af driftsbygning, vandresti og 5 boligenheder – ønsker at bo på landet og ikke i byen hvor der er nybyggeri.	Ad 12.1 Se Ad. 1.2, første afsnit.
13	Ringsbjergvej 38	1. Ingen indvendinger mod dispensation fra byggeretten på 350 m <sup>2</sup> til 650 m <sup>2</sup> , så længe byggeriet i øvrigt overholder Lokalplan 7-08.	Ad 13.1 Se Ad 1.2, første afsnit.
14	Ringsbjergvej 25	1. Bliver ikke direkte berørt, men henstiller til at kommunen prioriterer bemærkninger fra de borgere som bliver direkte berørt. Et større byggeri vil markant ændre byens udseende og kendetegn.	Ad 14.1 Taget til efterretning.

		<p>Har ikke kendskab til at seniorer vil bo i et område uden indkøbsmuligheder, kollektiv trafik eller sundhedsfaglig ekspertise i umiddelbar nærhed. Bekymret for præcedens. Ser gerne at der opføres et enfamiliehus på grunden.</p>	
15	Ringsbjergvej 31 + tillæg	<p>1. Henstiller til at Lokalplan 7-08 overholdes.</p> <p>2. For at holde bebyggelsesprocenten skal der "hentes" areal på sydsiden af deres grund, vist på bilag. Vejadgang er fælles tilkørsel. Bekymret for øget trafik hvilket kan have betydning for dyreliv. Hvem skal vedligeholde vejen? Ønsker at fastholde privatlivets fred.</p> <p>3. Mener at kommunen allerede har taget stilling, jf. dagsordenspunkt af 6. juni 2019.</p> <p>4. Bekymret for værdiforringelse af såvel bolig som virksomhed.</p>	<p>Ad 15.1 Se Ad 1.2, første afsnit.</p> <p>Ad 15.2 Taget til efterretning.</p> <p>Ad 15.3 Se Ad 5.3.</p> <p>Ad 15.4 Se Ad 1.2, andet afsnit.</p>