

Høringssvar nr.: 1

Høring af forslag til lokalplan 444, område til etageboliger langs Hovedgaden i Rønde, samt kommuneplantillæg 3 til kommuneplan 2024.

Høringsperiode: 7. maj 2025 - 2. juli 2025.

From: plan.udvikling
Sent: Wed, 14 May 2025 11:42:48 +0000
To: Anders Precht Jensen
Subject: VS: Bemærkninger til Lokalplan nr.444

-----Oprindelig meddelelse-----

Fra: Lone Kristensen <kirkegaardlone@hotmail.com>

Sendt: 14. maj 2025 12:50

Til: plan.udvikling <planudvikling@syddjurs.dk>

Emne: Bemærkninger til Lokalplan nr.444

[EKSTERN EMAIL] Klik ikke på links eller vedhæftede filer, medmindre du har fuld tillid til afsenderen.

- Plan for byggeriet er ikke tydeligt beskrevet i Lokalplanen. Der er kun vedlagt forslag til byggeriets omfang. Er det lovligt ift et Lovforslag.
- Forslag til byggeriet falder ikke (æstetisk) ind i de eksisterende bygninger i området. Det er alt for højt byggeri, som vil være til gene for alt for mange beboere i området.

Vh Lone Kristensen.

Sendt fra min iPhone

Høringssvar nr.: 2

Høring af forslag til lokalplan 444, område til etageboliger langs Hovedgaden i Rønde, samt kommuneplantillæg 3 til kommuneplan 2024

Høringsperiode: 7. maj 2025 - 2. juli 2025.

Høringssvar fra Søster Ibsen, 8410 Rønde indsendt d. 22-06-2025 kl. 14:53

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Søster Ibsen
Adresse	<i>Feltværdi er fjernet</i>
Postnummer og by	8410 Rønde
E-mail	<i>Feltværdi er fjernet</i>
Anden kontaktinformation	<i>Feltværdi er fjernet</i>
Titel	Birkeparken, Solsortevej, Hovedgaden RøndeS

Høringssvar

Spændende projekt, som fremkalder STORE ønsker for Solsortevej, - at fortovet på Rønnealle gennemføres med forhøjelse og dermed nedsætter hastighed, - gennemkørsel forbudt fra vest mod øst, - allerhelst begge veje, - chikane ved ca. nr. 7. - der skal tages hensyn til at der IKKE er fortov på nordsiden.

Af hensyn til nærmeste nabo må det være naturligt for byggeriet, at altan på bygning 10 vender mod syd og IKKE mod øst.

Høringssvar nr.: 3

Høring af forslag til lokalplan 444, område til etageboliger langs Hovedgaden i Rønde, samt kommuneplantillæg 3 til kommuneplan 2024.

Høringsperiode: 7. maj 2025 - 2. juli 2025.

Syddjurs Kommune
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltøft

25. juni 2025
J.nr. 26-39895

Margit Kruse/JH
Tlf.: 86 34 38 22
mk@mpadvokater.dk

Vedr.: jeres sagsnr. 25/11133 - forslag til lokalplan nr. 444 samt tilhørende kommuneplantillæg 18 – HØRINGSSVAR SOLSORTEVEJ 5, 8410 RØNDE

Som advokat for ejerne af Solsortevej 5, 8400 Rønne, Pia og Ole Thomsen, skal jeg herved fremsende nærværende høringssvar vedr. byggeriet omfattet af lokalplansforslag nr. 444. Byggeriet benævnt "Birkeparken Rønne".

Min klients ejendom er placeret nordøst for Birkeparken, og har således udsigt mod syd og sydvest.

På naboejendommen "Birkeparken" er der pt. opført nogle enkelte lavere bebyggelser på halvandet plan. Disse bebyggelser påtænkes nedrevet og i stedet opføres nogle nye bebyggelser som er væsentligt højere end de gamle og som ligeledes er placeret anderledes på grunden, hvilket bidrager til generne af min klients ejendom på Solsortevej nr. 5.

Bygning nr. 7, 8 og 10 vil i de påtænkte dimensioner fratage mine klienter den udsigt de har mod syd og sydvest, ligesom de mister aftensolen på deres terrasse.

Derudover vil ovennævnte 3 bygninger skabe fuldt og uhindret indkig fra samtlige boligenheder der har vindue eller altan mod mine klienters ejendom.

I dag har mine klienter kun et meget begrænset indkig fra et vindue der ligger på tværs af indkigslinjen mod syd fra 1. salen i den halvandet plans ejendom der er placeret omtrent i det byggefelt, hvor bygning nr. 10 skal placeres.

Der vil således være et meget væsentligt hensyn at tage til mine klienter f.s.v.a indkigsgener, hvorfor byggeriet bør projekteres på en måde, så disse indkig minimeres.

Mine klienters ejendom bliver "pakket ind" i etagebyggeri, hvilket aldrig har været en kendt forudsætning for deres erhvervelse endsige en forudsætning de måtte regne med af andre grunde, da de købte deres ejendom.

Som det fremgår af vedlagte billeder, ligger den eksisterende bebyggelse tæt på ejendommen, dog uden at denne er fremtrædende / massiv. Et etagebyggeri, vil foruden indkigsgener, have en helt anden og langt mere massiv indvirkning på mine klienter udsyn/udsigt herunder hele fornemmelsen af at "være lukket inde mellem andre bygninger".

Det skønnes at etagebyggeriet vil ligge 13 meter fra mine klienters ejendom, hvilket selvsagt vil have en stor indvirkning henset til byggeriets dimensioner, herunder højden.

Jeg skal på det kraftigste **opfordre** til at kommunen forud for tilladelse og vedtagelsen af lokalplan 444, foretager besigtigelse af mine klienters ejendom, samt stiller krav om at der fra bygherres side foretages en målefast visualisering af byggeriet Birkeparken, set fra mine klienters ejendom, og som inddrages til belysning af før omtalte gener.

Det vil herefter være min opfattelse at byggeriet i væsentlig grad skal modificeres, for ikke at have massive indvirkninger på mine klienters ejendom. Som anført har mine klienter aldrig kunnet forudsætte et byggeri i denne skala da de købte ejendommen.

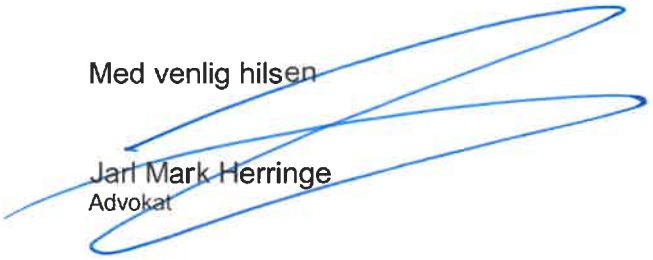
De indkig som mine klienter i medfør af byggeriet tvinges til at tåle, er helt uacceptable.

Jeg skal desuden anmode om at kommunen stiller krav om at byggeriet projekteres således at indkigsgener minimeres dels ved lavere bebyggelse / mindre terrænregulering, og at der desuden i byggetilladelsen stilles krav om at bygherre forud for byggeriets påbegyndelse, skal undersøge og foranledige sikring af naboejendommene i medfør af byggelovens § 12.

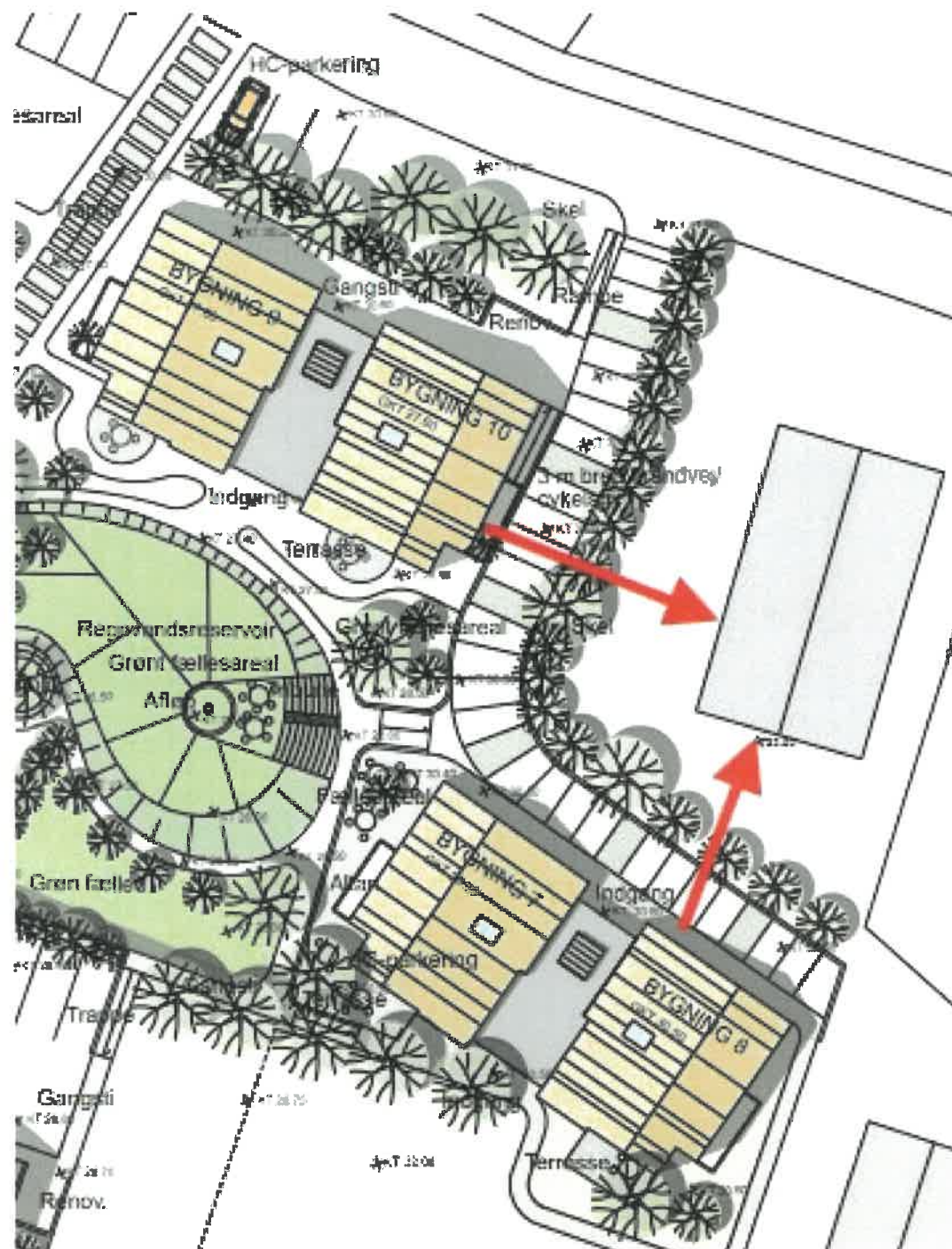
Endvidere vedlægges erklæring fra ejendomsmægler Nybolig, som udviser at mine klienters ejendom får et værditab på kr. 200.000,00 ved at det påtænkte byggeri gennemføres som skitseret og forudsat i lokalplan 444.

Dertil skal jeg venligst bemærke at den påtænkte cykelsti/brandvej, tillige påtænkes anvendt som adgangsvej til bygning 7 og 8, hvilket strider direkte mod projektforslaget og hvilket desuden vil medføre væsentlige støjgener for mine klienter. Dette forhold skal naturligvis også adresseres i en tilladelse / lokalplan.

Med venlig hilsen



Jarl Mark Herringe
Advokat















**Jeppesen & Sørensen
Rønde**

Hovedgaden 13
8410 Rønde

Tlf.: 8637 3711
8410@nybolig.dk

Ansvarlige indehavere:
Jonny Lilholt Laursen

Mikael Lykke Sørensen

Vurderingsforretning

Rønde, den 17.06.2025

Ejendommen: Solsortevej 5, 8410 Rønde

Rekvirent: Pia og Ole Thomsen

Jeg har besigtiget ejendommen fredag den 13.06.25. Besigtigelsen har givet anledning til nedenstående vurdering.

Vurderingens formål:

At foretage en generel vurdering af den forventede kontante handelspris under forudsætning af, at ejendommen kan sælges indenfor 6 måneder fra dags dato i nuværende stand.

Ejendommens beskrivelse:

Ejendommen er beliggende meget centralt på en stille vej, dog med lidt trafik fra Rema1000, hvis folk ikke kører ad Hovedgaden.

Grunden er mindre end normale grunde i Rønde. Grunden er her 600 m², men det er lavet så udemiljøet er en stor træterrasse og der er kun en lille have som kræver et minimum af vedligeholdelse samt belægningssten og støttemure langs huset. Der er lavet hegn på terrassen som gør at man kan opholde sig ugenert på terrassen, selvom man bor helt centralt.

Stuehuset er bygget i 2018 og har en rigtig god indretning med ekstra stort bryggers, 4 gode værelser og 2 badeværelser samt garderobe i forbindelse med soveværelset. Køkken/alrum og stue er i åben forbindelse og det er lavet med ekstra højt til loftet som giver en god effekt. Der er udgang til den store træterrasse fra alrummet og stuen.

Nuværende ejer har fået opsat troldekt lofter i boligen for bedre akustik og der er filt på væggene som giver et flot moderne udtryk. Nuværende ejer har også fået lavet en stor garage med værksted på 39 m² og 15 m² værksted. Garagen er blevet færdig i 2025.

Hele ejendommen fremstår flot og indbydende og i god stand.

Dokumenter:

Kopi af BBR, tingbogsoplysninger samt byggetegninger på Åben indsigt ved Syddjurs kommune samt forslag til lokalplan 444 med angivelse planlagt fremtidig bebyggelse på nabogrundene.



Konklusion

Jeg vurderer ejendommen i den nuværende stand til at kunne koste omkring kr. 3.700.000,- med en forventet salgstid på 6 måneder.

Hvis planerne gennemføres med etagebyggeri syd og vest for Solsortevej 5, så er det vores vurdering at Solsortevej 5 vil falde markant i værdi pga. at ejendommen bliver "pakket ind" af det omkringliggende etagebyggeri samt at der vil være indkig til ejendommen fra de nye lejligheder. Hvis etagebyggeriet laves som anført er det vores vurdering af Solsortevej 5, 8410 Rønde vil kunne sælges for kr. 3.500.000,- i det nuværende marked.

Venlig hilsen

Jonny Lilholt Laursen

Indehaver, Ejendomsmægler, MDE

Høringssvar nr.: 4

Høring af forslag til lokalplan 444, område til etageboliger langs Hovedgaden i Rønde, samt kommuneplantillæg 3 til kommuneplan 2024.

Høringsperiode: 7. maj 2025 - 2. juli 2025.

Høringssvar fra Erhvervsgrunde Følle A/S - Kristina Dalsgaard , 8410 Rønde indsendt d. 26-06-2025 kl. 13:01

Jeg skriver som	Virksomhed
Navn	Erhvervsgrunde Følle A/S - Kristina Dalsgaard
Adresse	<i>Feltværdi er fjernet</i>
Postnummer og by	8410 Rønde
E-mail	<i>Feltværdi er fjernet</i>
Anden kontaktinformation	<i>Feltværdi er fjernet</i>
Titel	Indsigelse til forslag til lokalplan 444

Høringssvar

Til Syddjurs Kommune,

Vedrørende ovennævnte lokalplan ønsker undertegnede hermed at indsende en formel indsigelse mod den nuværende formulering, hvori det fastslås, at stueetagen udelukkende må anvendes til erhvervsformål.

Bygherre har fuld forståelse for kommunens ønske om at sikre levende bymiljøer og understøtte erhvervslivet i området. Det er dog vores vurdering – baseret på både erfaring og dialog med erhvervsmæglere – at der er en reel risiko for, at det vil være vanskeligt at udleje alle stueetagens enheder til erhverv. Særligt i en tid hvor mange detail- og serviceerhverver under pres, og hvor efterspørgslen på erhvervslejemål i netop denne type område er begrænset.

Vi foreslår derfor, at lokalplanens bestemmelser ændres, så der skabes mulighed for fleksibilitet. Konkret ønskes følgende tilføjelse:

“Såfremt det ikke er muligt at udleje stueetagens enheder til erhvervsformål efter dokumenteret forsøgsperiode på minimum 3 måneder, kan enhederne alternativt anvendes til boligformål.”

En sådan fleksibel formulering vil sikre, at området ikke henstår med tomme erhvervszoner, hvilket kan have en negativ indvirkning på både byliv og ejendommens helhedsindtryk. Samtidig vil det fastholde intentionen om erhverv i stueetagen som førsteprioritet, hvilket vi som bygherre gerne tilgodeser – så længe der gives mulighed for alternativ anvendelse, hvis markedsvilkårene ikke tillader andet.

Vi håber, kommunen vil imødekomme ønsket om en mere balanceret og realistisk tilgang, der både understøtter kommunens udviklingsmål og skaber forudsætninger for en bæredygtig og gennemførlig ejendomsudvikling

Med venlig hilsen

Søren Birch Rasmussen & Kristina Dalsgaard

Bygherrer for

Erhvervsgrunde Følle A/S

Sbr@vam.dk

26. Juni 2026

Høringssvar nr.: 5

Høring af forslag til lokalplan 444, område til etageboliger langs Hovedgaden i Rønde, samt kommuneplantillæg 3 til kommuneplan 2024.

Høringsperiode: 7. maj 2025 - 2. juli 2025.

Høringssvar fra Dorthe Foldager, 8410 Rønde indsendt d. 29-06-2025 kl. 18:10

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Dorthe Foldager
Adresse	<i>Feltværdi er fjernet</i>
Postnummer og by	8410 Rønde
E-mail	<i>Feltværdi er fjernet</i>
Anden kontaktinformation	<i>Feltværdi er fjernet</i>
Titel	Ændringsforslag til Forslag til lokalplan 444

Høringssvar

I stedet for opførelse af etagebyggeri foreslår jeg opførelse af rækkehuse i 2-plan.

Rønde er en by bestående af flest villaer. Rønde er en by, som ligger højt i landskabet. Derfor bør et byggeriet tage udgangspunkt i dette. Ved at bygge rækkehuse i 2-plan, vil byggeriet falde mere naturligt ind i de eksisterende omgivelser, da byggeriet vil fremstå som villaer med en stue og 1. sal. Byggeriet vil også fremstå ens ved ens højde på alle rækkehusene.

Ved lavere bebyggelse ud mod hovedgaden, undgås en tunneleffekt op af hovedgaden og lys og åbenhed bevares. Vi må huske på hvad det er der gør Rønde attraktiv, hvad det er der gør, at vi vælger den til. Både for os der har boet her længe og dem der lige er flyttet til. Det er lys og luft. Pladsen til at tænke de tanker, der giver ro – Det skal vi da ikke ødelægge. Det er jo derfor, vi alle har bosat os i Rønde. I forvejen er Byens hus en skamplet og en øjebæ ang. højden m.v. for rigtig mange nuværende beboere. Vi behøver ikke flere skampletter. Vi vil rigtig gerne have byggeri med omtanke for det eksisterende udtryk samt byens sjæl og DNA.

Ved at bygge rækkehuse er det muligt at etablere små haver i stueniveau og fransk altan på 1. sal, i stedet for altaner. Små haver i stueniveau vil være med til at grønne området. Rækkehusene bør også indrettes, så det f.x. er soveværelse og toilet, som vender mod andet bebyggelse. Jeg foreslår, at rækkehusene ud mod hovedgaden gøres til kollegie-/ungdomsboliger UDEN haver, men med det grønne areal Lokalplan 444 ligger op til i forvejen. Linje 123 stopper ved universitetet og Navitas. Kollegie-/ungdomsboliger er også med til at støtte, at de unge kan blive i kommunen under uddannelse og derved forhåbentligt blive i kommunen efterfølgende. Det kan skabe tryghed for de unge at forblive tæt på hjemmet.

De resterende rækkehuse foreslår jeg gøres attraktive for unge nye familier, som kan bruge rækkehusene som "springbræt" til at rodfæste sig i vores skønne område.

Endvidere foreslår jeg, at der etableres højt samt tæt beplantning mod eksisterende boliger samt mod Solsortevej for at mindske, at nuværende beboer i området føler sig overbegloet fra rækkehusene.

Byggeriet vil stadigvæk leve op til et ønske om fortætning. Der kan stadigvæk laves parkeringsanlæg under rækkehusene ved hovedgaden for at udnytte det markante terrænspring.

Jeg synes ikke udearealerne i Forslag til lokalplan 444 tager hensyn til handikappede. Her tænker jeg på de trapper, som der ønskes at etableres som en del af udeopholdsrummet. Jeg er ikke selv handikappet, men der må være forskellige handicapråd, som kan spørges til råds, om hvordan et udeareal bør anlægges.

Der vil ikke blive plads til butikker eller erhvervslokaler i stueetagen ud mod hovedgaden og der vil ikke blive brug for p-lommer til biler på hovedgaden. Hovedgaden er presset i forvejen af nuværende trafik. Ved at etablere butikker eller andet erhverv vil 4 p-lommer ikke være nok og vi vil se parkerede biler på vejen eller på fortovet, som vil besværlige gøre trafikafviklingen endnu mere. Etableringen af Rema har allerede gjort trafikafviklingen mere besværlig. Jeg synes, butikker og små erhverv skal holdes til det etablerede område, hvor der allerede er parkeringspladser tilknyttet bag butikkerne og erhvervsvirksomhederne.

Vi har brug for erhverv, men det i langt større forhold end hvad byggeriet i Lokalplan 444 ligger op til. Vi har brug for virksomheder, som f.x. PR. Dette vil også være med til at sikre et bedre klimaaftryk, da flere så måske ikke skal køre så langt for at komme på arbejde.

Høringssvar nr.: 6

Høring af forslag til lokalplan 444, område til etageboliger langs Hovedgaden i Rønde, samt kommuneplantillæg 3 til kommuneplan 2024.

Høringsperiode: 7. maj 2025 - 2. juli 2025.

Høringssvar fra Dorthe Foldager, 8410 Rønde indsendt d. 29-06-2025 kl. 18:11

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Dorthe Foldager
Adresse	<i>Feltværdi er fjernet</i>
Postnummer og by	8410 Rønde
E-mail	<i>Feltværdi er fjernet</i>
Anden kontaktinformation	<i>Feltværdi er fjernet</i>
Titel	Indsigelse med bilparkeringsforslaget

Høringssvar

Rønde er en pendler by. Derfor skal der også være plads til parkering af 2 biler pr. husstand. Dette ses ikke opfyld af Forslag til lokalplan 444. I stedet for ser jeg på side 35 næste nederst følgende skrevet:

"Såfremt parkeringskravene ikke kan opfyldes på egen grund, kan der indbetales for de manglende parkeringspladser til Syddjurs Kommunes Parkeringsfond"

Det betyder kort og godt, at udover den ekstra trafik, som de nye boliger vil give på Solsortevej, vil Solsortevej også blive omdannet til parkeringsplads for de nye boligernes biler, hvilket vil gøre kørslen på Solsortevej meget besværligt og meget utrykt/farlig. Jeg bor selv på Vestre Fasanvej. I forbindelse med byggeriet af Byens hus, skulle der etableres nok parkering til plejehjemmets biler samt de ansattes. Dette skete ikke, hvilket betyder, at de ansatte, besøgende samt gæster ved div arrangementer, osv bruger vores villavej til parkering. Dette giver dagligt farlige situationer. Der bliver parkeret i vejkryds, ud for indkørsler. De parkerede biler gør vores villavej meget smal, så bløde trafikanter bliver presset. Heldigvis kommer brandvæsnet og ambulancer ikke forbi, men en dag får vi behov for det og så er jeg ikke sikker på det kan lade sig gøre. For os er Vestre Fasanvej blevet gjort til den mest farlige vej, vi daglig færdes på. Nogle af parkeringerne er jo ikke lovlige, men vi kan ikke få politi og parkeringsvagter forbi.

Så det, der er sket hos os er, at Syddjurs Kommunes Parkeringsfond har fået en hel del penge på bekostning af beboernes sikkerhed.

Høringssvar nr.: 7

Høring af forslag til lokalplan 444, område til etageboliger langs Hovedgaden i Rønde, samt kommuneplantillæg 3 til kommuneplan 2024.

Høringsperiode: 7. maj 2025 - 2. juli 2025.

Høringssvar fra Nynne Karen Nørlund Steenild, 8410 Rønde indsendt d. 01-07-2025 kl. 22:49

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Nynne Karen Nørlund Steenild
Adresse	<i>Feltværdi er fjernet</i>
Postnummer og by	8410 Rønde
E-mail	<i>Feltværdi er fjernet</i>
Anden kontaktinformation	<i>Feltværdi er fjernet</i>
Titel	Ingen altaner eller indkig - Tak!

Høringssvar

Da vi købte vores hus på Skolevej 13 var vi bekendt med byggeriet af Byens Hus. Det grønne område med de store træer har delvist forhindret en del indkig i både vores og naboers matrikel fra hovedgaden op mod nord/ nordvest. Det kommer der nu med det nye etagebyggeri og især hvis der etableres altaner og det uanset hvor høje bygningerne bliver. Der er vedtaget at der skal etables en fortætning af byggeri i Rønde by, men jeg håber at der tages hensyn til allerede omkringboende borgere i det pågældende område, end til bygherrens planer.

Trafiksikkerheden på Solsortevej skal sikres for gående trafikanter med etablering af fortorv på begge side af vejen, da der med det nye byggeri kommer flere biler og dermed bliver det en farligere vej.

Høringssvar nr.: 8

Høring af forslag til lokalplan 444, område til etageboliger langs Hovedgaden i Rønde, samt kommuneplantillæg 3 til kommuneplan 2024.

Høringsperiode: 7. maj 2025 - 2. juli 2025.

Høringssvar fra Peter Odderskær, 8410 Rønde indsendt d. 02-07-2025 kl. 10:52

Jeg skriver som	Privat borger
Navn	Peter Odderskær
Adresse	<i>Feltværdi er fjernet</i>
Postnummer og by	8410 Rønde
E-mail	<i>Feltværdi er fjernet</i>
Anden kontaktinformation	<i>Feltværdi er fjernet</i>
Titel	Bemærkninger til lokalplanforslag 444

Høringssvar

Bemærkninger til lokalplanforslag 444

Vi støtter de bemærkninger og begrundelser, som Dorte Foldager har fremsendt til lokalplanforslaget mht arkitektur og ændring af den foreslåede bebyggelse til bygninger med lavere højde (to etager), bla på grund af store problemer med indkig til eksisterende boliger. Vi støtter tillige det fremsendte forslag (indsigelse fra Pia og Ole Thomsen) om at udarbejde en målefast visualisering af det planlagte nybyggeri med hensyn til vurdering af problemerne i forhold til 'indkig' til eksisterende boliger i området.

Støj
Det foreslås, at der foretages en beregning og og vurdering af, hvordan det nye etagebyggeri vil påvirke støjforhold (eks refleksioner af støj fra Hovedgade, vareindlevering til butikker mm) i relation til eksisterende boliger i området. Der er i forslaget kun lavet beregninger af støjforhold i det planlagte etagebyggeri.

Trafikforhold
Af lokalplanbestemmelserne fremgår, at 'lokalplanområdet kun må vejbetjenes fra Solsortevej'! Der er langs Solsortevej sket en kraftig stigning i trafikbelastningen, siden Rema 1000 blev bygget. Det er tydeligt for alle, der bor langs vejen. Der er kun ét fortov, og de stadig flere biler udgør ud over en øget støjbelastning en reel risiko for de beboere, der bor langs nordsiden af vejen. Blandt disse er der flere småbørnsfamilier.

Vi frygter, at det foreslåede byggeri vil øge trafikmængden betydeligt, hvis der ikke tages effektive midler i brug for at ændre trafikforholdene ad Solsortevej. Dette kunne eksempelvis modvirkes via skiltning om adgangsforhold/ensretning, etablering af shikaner og en hastighedsbegrænsning på 30 km. Derudover ville et nyt trafiklys og fodgængerovergang ved Drosselvej/Hovedgaden kunne afhjælpe en stor del af trafikbelastningen i hele området, samt sikre en mere tryk passage for blandt andet beboere i ældreboligerne ved Byens Hus.

Parkering
Vi anbefaler, at kommunen og bygherre sikrer sig, at der etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til områdets nye beboere, gæster og handlende til de nye butikker. Kun fire p-pladser ser ud til at være afsat til handlende i de nye butikker! Vurderet ud fra lokalplankort i forslaget til Lokalplan 444, er det ikke muligt at se om disse forhold er afstemte. For få p-pladser vil uvægerligt føre til øget parkering på områdets eksisterende veje – herunder Solsortevej!

Påvirkninger fra byggeri
Jordbundsforholdene i Rønde kan gøre nybyggeri problematisk jvf byggeriet af bla. Byens Hus. Det foreslås, at kommunen/bygherre sikrer sig, at nybyggeriet ikke kommer til at påvirke de eksisterende boliger i området (eks gennem sætningsskader).

Peter og Gitte Odderskær
Rønne Allé 5, 8410 Rønde

Høringssvar nr.: 9

Høring af forslag til lokalplan 444, område til etageboliger langs Hovedgaden i Rønde, samt kommuneplantillæg 3 til kommuneplan 2024.

Høringsperiode: 7. maj 2025 - 2. juli 2025.

Høringssvar til kommuneplantillæg 18

Undertegnede ønsker af afgive høringssvar til kommuneplantillæg og det tilhørende lokalplansforslag.

Efter at have deltaget i mødet den 16. juni vedrørende ændringer for området har vi følgende indsigelser i forhold til punkterne 1-4.

- 1) Bygningshøjden
- 2) Trafikafvikling
- 3) Støj
- 4) Arkitektur

Ad 1) Vi er bekymret for, om de påtænkte 4- etagers bygninger langs Hovedgaden giver præcedens for, at man fremadrettet kan få tilladelser til samme bygningshøjde på 13 meter, ved at henvise til tidligere byggerier. Det vil ændre på hele Hovedgadens udsende, hvor man hidtil har holdt sig til 3 etager for at sikre den lidt fladere struktur med luft til de bagvedliggende parcelhuse, så skygge- og indkigsgener begrænses mest muligt. Det er et demokratisk hensyn at tage til de borgere, som har købt deres hus i god tro, så de ikke bliver ladt i stikken, fordi dem som bygger højst til sidst, ender med at blive mest rige på udsyn på andres bekostning. Vi er mange, som har valgt Rønde netop på grund af den lavere bebyggelse og udsigten til vandet, som de fleste i byen har fornøjelse af, enten som beboer eller når man færdes i byrummet. Det er en hårfin balance at varetage netop det særpræg for byens borgere. Det sikres fint ved at fjerne de øverste etager ud mod Hovedgaden, så det nye område bliver defineret af maks. 3 og 2 etagers bygninger.

Rønde er ikke en storby på størrelse med Randers og Århus, så hvis man vil bo i 4 etager, så har man andre muligheder i nabokommuner. Lad os tiltrække nye tilflyttere ved at argumentere for, at vi har råd til at lade være med at bygge for højt og tæt og herved minimere vejstøj og sikre et sundt bymiljø med fokus på trivsel for flest mulige borgere. Rønde er en velbesøgt handelsby, hvilket giver meget trafik på Hovedgaden. Det begrænser, hvor meget man yderligere kan fortætte langs Hovedgaden, hvis vi også skal bevare et harmonisk bymiljø, hvor vi tage hensyn til flest muligt mennesker og ikke kun bygherrens økonomi. Det er næppe ældre og dårligt gående de nye lejligheder er tiltænkt, hvor det at bo tæt på indkøb er et stort ønske. De mennesker, som kommer til at leje sig ind, vil formentlig starte bilen hver morgen og køre ud af byen til deres job. Hvorfor mener man, at flest muligt skal kunne bo på Hovedgaden, når man har mulighed for at udbygge ved Mosbakken mod Skrejrup, hvor det ikke skaber trafikproblemer og indkigsgener for naboer?

Ad 2) Trafikgenerne på Solsortevej bliver store, når alle beboerne i de nye etageboliger skal til og fra deres hjem med eneste udkørsel til Solsortevej, samtidig med at de nuværende huses beboere og kunder til Rema også benytter vejen. Erfaringer fra tidligere etagebyggerier viser, at det bliver de nærmeste villaveje, som grænser op til området, som må holde for i form at parkerede biler og øgede trafikgener. Erfaringen fra Vester Fasanvej og Fredriks Alle i Rønde på en hel almindelig hverdag viser, at der holder mange parkeret biler langs fortovet. De mange

biler parkeret langs fortovet skaber trafikproblemer for cyklister og fodgængere, da der kan opstå farlige situationer, når fodgængere skal krydse vejen, eller når cyklister er nødt til at cykle midt ude på vejbanen på grund af de parkerede biler langs fortovet. Store udrykningskøretøjer vil også få svært ved at komme frem. Lokale beboere vil få svært ved at komme ud ad deres indkørsler, når parkerede biler blokerer og skaber dårlige oversigtsforhold. Det kræver en gennemtænkt plan for afvikling af trafikken og parkering for at sikre ordentlige oversigtsforhold på Solsortevej. En plan for hvordan man havde tænkt sig at håndtere de trafikale problemer blev ikke fremlagt på borgermødet.

Ad 3) Vi har i de seneste år oplevet mere og mere støj fra trafikken på Hovedgaden. En 13 meter høj bygning vil muligvis reducere noget af støjen på Solsortevej og området der grænser op til området nord for byggeriet, fordi det i sin form muligvis vil virke som en støjvold. Omvendt kan man være bekymret for at beboere på den modsatte side af Hovedgaden tæt på nybyggeriet vil oplever den modsatte effekt, nemlig at lyden bliver kaster tilbage, så det vil forværre trafikstøjen. Ved at fjerne den øverste etage på nybyggeriet op langs Hovedgaden, bliver der forhåbentlig reduceret i støjen til glæde for de beboere, som bor i bygningerne i det omkringliggende miljø der grænser op til Byens Hus.

Ad 4) Det var ualmindeligt svært at danne sig et indtryk af byggeriet ud fra de meget få og simple skitser, der blev fremvist til borgermødet. Vi undrer os over, at det med nutidens tegneprogrammer ikke er muligt at vise et realistisk udkast, hvor farver og byggematerialer fremgår. Der blev talt om tegl, mursten og træ af arkitekten, men ved direkte spørgsmål til områdets byggematerialer viser det sig, at det er store glasfacader, som kommer til at kendetegne byggeriet samt saddeltag i sort pap. Det er fint med nye visioner, og at man ikke ønsker at gentage det mørke og bombastiske udseende, som bygningerne på modsatte side repræsenterer, men det er på ingen måder ok, at vi bliver spist af med et par sørgelige skitser, hvor man ikke kan danne sig et ordentligt billede af de nye etageejendomme. Problemet med de store glasfacader og sort tag i pap, er at det ikke passer ind i de omkringliggende bygninger på Hovedgaden. Hovedgadens byggeri er karakteriseret ved det hovedsageligt er opført i mursten og rødt saddeltag. Selvfølgelig kan man afvige fra det oprindelige, hvis det bliver gjort med hensyn til miljørigtige byggematerialer. Vi savnede i den grad visioner for selve byggeriet med hensyn til valg af materialer. Det er ofte en miljøbelastning at rive gamle bygninger ned for at erstatte dem med noget nyt. Derfor bør en miljøbevidst kommune også stille krav om, at byggeriet belaster klimaet mindst muligt. De store glasfacader man har tiltænkt kan give genskin til naboerne og tilmed kan det blive for varmt i lejlighederne i sommerperioden, så de muligvis skal nedkøles, hvorimod der kan blive varmetab i vinterperioderne. Var det muligt at reducere det meget glas og tilføje noget mere træ og mursten, som er genanvendelige materialer, og derved muliggøre et rødt tegltag, så blev det mere blødt i sit udtryk og kom til at falde mere naturligt ind i det resterende byggeri på Hovedgaden i Rønde.

Hvis bygningerne parallelt med Hovedgaden blev trukket 4-5 meter ind fra fortovet, vil det skabe mulighed for lidt udendørs cafeliv og butiksmiljø foran bygningen, hvor man kunne udnytte synergieffekten fra den offentlige plads overfor foran Byens Hus og plejehjemmet og danne et lille byrum for de ansatte og plejehjemsbeboerne sammen med de nye beboere i området. Hvis bygningerne ud til Hovedgaden derimod placeres kun 2 meter fra fortovet med en 13 meter høj glasfacade og en trappe ind til det nye boligområde imellem de to bygninger, så

starter man med en fysisk forhindring. Kunne man i stedet for åbne op med en offentlig plads på mindst 4-5 meter ind til bygningen fra fortovet og derved sikre gode adgangsforhold ind til det nye boligområde, så ville alle uanset funktionsniveau kunne benytte det som et rekreativt område. På den måde ville vi få tilført et nyt byrum i Rønde, som byen i høj grad mangler. Det er livet imellem bygninger, som skaber trivsel og et godt princip er, at hvad du tager i højden, skal man give tilbage til det nærliggende miljø. Vi glæder os til at se et smukt byggeri i max 3 etager i smukke bæredygtige materialer, hvor man har kræset for det æstetiske udtryk, så vi ikke kommer i en situation, hvor vi må spørge os selv om, var der en arkitekt til stede.

Venlig hilsen

Thorkild og
Lene Hansen
Lillerupvej 2 B
8410 Rønde