

Vedr. fordebat Galgehøj 3 – nyt boligområde i Aars

Att.; Vesthimmerlands Kommune

Vi købte i marts måned 2019 Galgehøj 131 beliggende yderst på Galgehøj – etape 2.

Samtlige grunde i etape 2 var i udbud, og vi bød en hel del over mindsteprisen, da det var afgørende for os, at vores nye hus skulle have en god beliggenhed med en dejlig udsigt over landskabet. Vores eneste interesse var derfor også grundene Galgehøj nr. 136, 138, 131 & 129, da de jo netop ligger yderst i udstykningen og dermed med udsigt.

Vi bød højest på grund nr. 136 & 131, da netop de 2 grunde havde den bedste og mest ugenerte beliggenhed, og vi var selvfølgelig vildt glade, da vi vandt udbuddet – ikke på vores førstevalg – nr. 136, men på vores 2. valg, nr. 131, som vi erhvervede for 615.800 kr.

I søndags erfarede vi helt tilfældigt via en bekendt fra Aars, at Vesthimmerlands kommune har igangsat en fordebat vedrørende en udstykning, der ifølge de grovskitser, der er tegnet pt. (godt nok kun skitser) gør, at vores grund går fra at ligge ugenert og med udsigt, til at ligge i midten af et stort boligområde, og med en vej, der forsyner Galgehøj etape 3 med al trafik, lige i vores baghave og op ad der, hvor vi havde tiltænkt os at placere soveværelset.

Desforuden, er der i den foreløbige plan for etape 3 åbnet op for etagebyggeri på Galgehøj 3 i op til 5 etagemeters højde, hvilket, udover at fjerne den evt. sidste rest af udsigt fra vores grund, desuden vil belaste den vej, som vi jo så får i baghaven med en del trafik.

Vi er naturligvis frustrerede og kede af det, for havde vi kendt til etape 3, så havde vi aldrig købt Galgehøj 131.

Vores håb er, at Vesthimmerlands kommune, i deres videre planer om en eventuel etablering af etape 3, vil indtænke, at kommunen for mindre end et år siden, har solgt 4 udsigtsgrunde i udbud til en pris, der afspejler, at netop de yderste grunde var specielt attraktive (De 4 yderste blev alle solgt i udbudsrunder, og til langt over mindsteprisen).

Vores ønske er naturligvis, at Galgehøj etape 3 slet ikke bliver en realitet. Alternativt at der laves et bredt afstandsbælte fra etape 2 til etape 3. (Det grønne område, kunne med fordel etableres her). Derudover har vi brug for en 'garanti' for at der ikke bliver bygget etagebyggeri i op til 5 etager i udstykningen.

Såfremt udstykningen gennemføres i den nuværende skitserede form, har vi ingen interesse i at bygge vores drømmehus på Galgehøj 131. Såfremt etape 3 bliver en realitet i sin skitserede form, vil vi vælge at bosætte os andet steds – formentligt ikke i Vesthimmerlands kommune - og dermed betale vores kommuneskat andet steds.

Med venlig hilsen

Per Carøe Kristensen & Lene Houe

Kære Vesthimmerlands Kommune

Som køber af Galgehøj 133 har vi nogle bekymringer samt forslag til etape 3 af Galgehøj.

Vi er først og fremmest bekymret for den kommende trafik der bliver i vores baghave, da vi kan se at der på etape 3 også beskrives mulighed for forlængelse af vej til evt etape 4 og videre, som alle skal køre igennem både etape 1 og 2 af Galgehøj.

Vil man kunne tilkøre disse områder via anden vej, dels for at sikre mindre trafik i et område som må anses for at bestå af primær børnefamilier samt fortsat have attraktive grunde til salg i både etape 1 og 2 som fortsat ikke er solgt?

Vil Vesthimmerlands Kommune udjævne forhøjningen for enden af grund 133 inden anlæggelse af vej, bedst af alt sænke vejen ift nuværende byggegrunde?

Vi vil meget gerne have en afklaring inden påbegyndelse af byggeri.

Vi ser frem til at høre fra jer og håber dette når rette vedkommende. Vi vil meget gerne kontaktes ved spørgsmål til ovenstående.

Med venlig hilsen

Kasper Mouritsen og Line
Bæk Pedersen

Fra: Martin Sejr Nielsen [msn@vmus.dk]
Til: Kommuneplan [kommuneplan@vesthimmerland.dk]
Sendt dato: 07-11-2019 11:11
Modtaget Dato: 07-11-2019 11:11
Vedrørende: Fordebat galgehøj 3
Vedhæftninger: Fordebat Galgehøj III.pdf

Hermed musealt høringssvar til fordebat om Gaglehøj III

Med venlig hilsen/Kind regards

Martin Sejr Nielsen
Museumsinspektør, Arkæologi

msn@vmus.dk
Mobil 61 42 40 80

vmus

Fordebat Galgehøj III

Musealt høringssvar til Lokalplansforslag

Projektområdet, der ønskes byggemodnet er beliggende på en sydvendt skråning af den såkaldte Stenildhøjbakke - et højdedrag med flere registrerede gravhøje og bebyggelser fra yngre bronzealder og yngre jernalder. Området omkring Stenildhøj og Stenildvad er kendt for talrige væsentlige fortidsminder blandt andet Stenildgårdgraven, der var på Slots og Kulturstyrelsens top 10 over vigtigste arkæologiske fund i 2016.

Under udgravningen af Galgehøj etape II, der ligger umiddelbart nord for projektområdet, fremkom adskillige treskibede langhuse fra yngre jernalder. Ser man på bebyggelsesmønsteret, ser det ud til, at bebyggelsen fortsætter syd på og ind på projektarealet, og Vesthimmerlands Museum vurderer på den baggrund, at der med stor sandsynlighed forefindes væsentlige fortidsminder på Projektområdet. Vesthimmerlands Museum har efter aftale med bygherre udarbejdet et forundersøgelsesbudget for projektområdet. Ved en arkæologisk forundersøgelse bliver projektområdet screenet via søgegrøfter gravet med maskine. Derved dannes et overblik over mængden af væsentlige fortidsminder, og på den baggrund kan bygherre vurdere om dele af projektområdet skal friholdes for byggeri - eller om det kan betale sig at få de væsentlige fortidsminder udgravet og derved udnytte hele projektområdet. En arkæologisk forundersøgelse vil med forbehold kunne foretages året rundt, mens en arkæologisk udgravning bør planlægges så feltarbejdet finder sted uden for vintermånederne. Ønsker man at foretage feltarbejdet i vintermånederne, vil det ofte fordyre udgravningen væsentligt. Inddrag derfor museet så tidligt i planlægningen som muligt, så man undgår forsinkelser - og udgifter til arkæologiske udgravninger holdes nede.

Fra: Svend Andersen [sfa@aarsfjv.dk]
Til: Kommuneplan [kommuneplan@vesthimmerland.dk]
Cc: Jan Clement [jcl@aarsfjv.dk]; Claus Andreasen [can@aarsfjv.dk]
Sendt dato: 08-11-2019 13:49
Modtaget Dato: 08-11-2019 13:49
Vedrørende: Fordebat Galgehøj 3.

Hører til journalnummer: 01.02.15-P16-1-19

Udskrevet den 11-11-2019

Spørgsmål fra Aars Fjernvarme.

Fra 01.01.2019 er der ikke mulighed for i lokalplaner at bestemme, at områder har tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, herunder fjernvarme.

Skal området fjernvarmeforsynes kræver det en kommunal investering til ledningsnettet (Byggemodningsbidrag), helt som det er sket tidligere.

Aars Fjernvarme vil gerne drøfte mulighederne for at tilbyde noget af Danmarks billigste fjernvarme til de nye husejere.

Og måske er det her vi skal ud at udføre fremtidens nye grønne og energirigtige fjernvarme, lavtemperatur fjernvarme. Næppe uden tvivl fremtidens fjernvarme for nybyggede parcelhuse.

Skulle enkelte i stedet vælge anden energiforsyning vil det dog ikke som tidligere, være forbud mod det.

Vi har dog tiltro til, at næsten alle vil vælge en sikker, grøn, miljørigtig og billig varmforsyning.

Vi ser frem til nærmere drøftelse.

Vi i venligst bekræfte modtagelse af denne mail.

Med venlig hilsen



Aars Fjernvarme a.m.b.a.

Bestyrelsesformand.
Svend Fruergaard Andersen
Kong Svends vej 7
9600 Aars.
Tlf 2070 3368
Mail: sfa@aarsfjv.dk

Fordebat - Galgehøj etape 3

Af Søren Vigsø Stein Nielsen, kandidat i energiplanlægning og bachelor i By, Energi og Miljøplanlægning, Aalborg Universitet

En udvidelse af Galgehøj etape 3 er god idé, men jeg vil her komme med nogle forslag/bemærkninger til denne udvidelse. Udvikling af Aars by er en glædelig udvikling for hele kommunen.

Overordnet er der tre områder i forbindelse med til denne udvidelse, jeg har valgt at fokusere på. Det drejer sig om typeform, den grønne klimaring og støj.

Ved valg af boligtyper i denne lokalplan, vil jeg mene, der skal tages udgangspunkt i den tidligere lokalplan over området ved Galgehøjen. De små mini grunde var nogle af de første, som blev solgt i forbindelse med de forrige etaper ved Galgehøjen. Derfor vil det være en god idé igen at udbyde disse typer grunde i den nye lokalplan, dog med et enkelt forbehold. Der skal ikke udstykkes for mange af disse grunde, da der, afhængig af efterspørgslen, vil være risiko for, at disse forbliver tomme. Forslaget kunne være lignende antallet i Galgehøj etape 1, hvor der er 2 x 4 grunde. De kunne måske udvides til 2 x 6 el. 3 x 4. I stedet for at de ligger nord/syd, så kunne de bygges vest/øst og forbindes med en yderligere tilkørselsvej.

I Galgehøjen etape 3 vil jeg kun indsætte lejligheder, hvis der er stor efterspørgsel på denne type. Med tanke på planerne om den gamle børnehaven i midtbyen, vil jeg være påpasselige med antallet af nye lejligheder i Galgehøj etape 3. Hvis der skal etableres højere etagebyggeri i denne lokalplan, vil jeg anbefale, at de ikke bliver større end 3 etager (st.,1.,2.). Der bør tages hensyn til de omkringliggende parcelhuse så det ikke føles som store blokke/kasser, der bygges. Placeringen af evt. højere etagebyggerier skal efter min mening forbeholdes centrum af byen, da fortætningsbehovet vil være større i denne del af byen. Derudover er det min holdning at placeringen af lejligheder bør være i den nordlige del af lokalplanen. Dette skyldes at landskabet i lokalplanen er faldende fra nord mod syd og derved vil placering af højere etagebyggeri mod syd tage en del af udsigten fra de nordlige dele af lokalplanen. Lejlighederne vil samtidig bryde parcelhusgrundene mellem etape 2 og etape 3. Evt. kunne det grønne område etableres i den nordligste del af planen, så udsigten fra parcelhusgrundene på etape 2 ikke begrænses i højere grad.

"Den grønne klimaring" i Aars må ikke glemmes, når denne lokalplan udarbejdes. Hvis det er muligt at den grønne kile går på tværs af lokalplanen, så er det tydeliggjort for fremtidens planlægning, hvor klimaringen går gennem Aars by. Når byer udvides, er det vigtigt at grønne områder er tilgængelige indenfor kort afstand fra ens bopæl således, at man ikke føler sig indelukket i en større by, men at der også er "åndehuller" i byen. Jeg tror, sådanne muligheder kan være med til at tiltrække andre familietyper til Aars og Vesthimmerland, nemlig de som gerne vil have naturen tæt på bopælen.

En bekymring er, hvordan støjniveauet vil være i den sydligste del af lokalplanen i forhold til omfartsvejen. Velvidende at der er en støjvold ud mod omfartsvejen, men i forhold til landskabet, så er lokalplansområdet placeret over støjvolden og det er derfor usikkert, hvordan støjen påvirker denne del af lokalplanen. For ikke at skulle bygge endnu en støjvold kunne andre muligheder bringes i spil f.eks. beplantning med træer i det nærliggende område ud mod omfartsvejen.