

Til:

Esbjerg Byråd

Plan, Teknik og Miljø

Torvegade 74

6700 Esbjerg

plan@esbjergkommune.dk

Høringssvar til forslag til lokalplan 40-020-0011 Udvidelse af boligområde Klostermarken, Ribe**Afsender:**

Bestyrelsen for Grundejerforeningen Klostermarken, Tved, 6760 Ribe www.klostermarkenribe.dk

1) Info om Klostermarken i Ribe:

Klostermarken er Ribe's nye boligområde. Området er placeret langs Obbekærvej mod Rødding og omfatter for nuværende 8 boligveje og 190 stk. boliger etableret fra 2002 - nu. I august 2017 blev Tønnesens vej med 30 grunde udstykket, hvor alle grunde nu er afhændet og bebygget. Dette er på disse kanter utroligt flot og bekræfter, hvor vigtig området er for, at Ribe by forsat kan tiltrække nye borgere som ønsker at bygge nyt.

De fleste af vores nye tilflyttere er børnefamilier, der gerne vil bygge nyt hus samt have den korte afstand til byen og børneinstitutionerne via et veludbygget stisystem. Men vi har også fået en del nye beboere til nybyggede rækkehuse på Skrivners Vej, hvoraf nogle har solgt parcelhuset for at flytte i noget mindre.

Alt i alt har vi et dejligt villakvarter med en god blanding af boliger og dejlige udenomsarealer.

2) Kommentarer til lokalplanen

I de følgende afsnit uddybes punktvis de kommentarer vi har til udkastet til lokalplanen.

A) Positive kommentarer til lokalplan

Grundejerforeningen synes overordnet det er en flot plan, hvor der er forsøgt at gøre op med de lange villaveje og skabe små intime boligglommer. Vi er glade for at der bliver mulighed for forskelligartet byggeri, der også vil gøre vores område attraktivt for andre boformer end parcelhus.

Nedrivningen af landbrugsejendommen er et stort plus, som vil fjerne mange af gener med fluer, støj og lugt fra vores eksisterende veje.

Videreførelsen af princippet om engarealer med tilhørende stiareal mod åen i nord og beplantning mod Obbekærvej i syd er rigtig godt.

Stiforbindelser i nord-sydlig retning er positivt og giver muligheder for at gående/cyklende at komme rundt i området uden biltrafik. Om stierne er i asfalt eller grus er mindre vigtigt.

B) Læhegn til eksisterende bebyggelse og størrelse af grønne arealer

Grundejerforeningen finder det beklageligt at omfanget af grønne arealer er væsentlig mindre end det der oprindeligt er lagt op til i forrige lokalplan nr. 02.15 Klostermarken 2. etape Bilag G

Særligt formindskelsen af det grønne bælte mellem det levende hegn ind til eksisterende boliger og den nye udstykning fjerner muligheden for at lave et større tilgængeligt grønt område i, hvad der fremtidigt vil blive, midten af Klostermarken.

Det eksisterende levende hegn, mellem den allerede bebyggede del og det nye område, fremstår i dag misvedligeholdet. Det er grundejerforeningens holdning at det eksisterende hegn skal blive stående samt at udgåede træer og buske skal fjernes og erstattes i det omfang det er nødvendigt, således at hegnet fremstår tæt.

C) Flytning af område for tæt lav bebyggelse mod syd

Grundejerforeningen vil forslå at flytte arealet A2 til tæt lavt byggeri, der ligger ind mod eksisterende bebyggelse på Tønnesens Vej, mod syd op ad det grønne areal ud mod Obbekjærvej, se bilag C i lokalplansforslag

Fordelen er at en større andel af tæt lavt byggeri ligger ud mod det grønne areal og ikke støder op mod parcelhuse. Derved undgår beboere i parcelhusene på Tønnesens Vej, at der kommer en større klynge af tæt lavt byggeri – fx med 2 etager – som har kig ind i haverne.

D) Optagelse af den nye udstykning i eksisterende grundejerforening

Grundejerforeningen er blevet forespurgt om den vil optage den nye udstykning i foreningen. I tilfælde af optagelse vil det betyde en fordobling af den eksisterende grundejerforenings størrelse. Fordelene ved en stor grundejerforening kan være ensretning af vedligehold og udseende samt stordriftsfordele. Ulemperne kan være det lokale område går lidt i baggrunden.

Grundejerforeningens bestyrelse anser dette for værende en beslutning, der skal tages på foreningens generalforsamling og kan derfor på nuværende tidspunkt ikke tage stilling.

E) Trafik på Klostermarken

Trafikken på Klostermarken vil uundgåeligt forøges med den nye udstykning. Når den nye udstykning er foretaget og bebygget, vil der være næsten 400 husstande der har Klostermarken som eneste adgangsvej. Vi finder det beklageligt at den tænkte rundkørsel på Obbekjærvej ved Gl. Tvedvej i denne omgang ikke er medtaget i projektet som forestillet sig i lokalplan nr. 02.15 Klostermarken 2. etape Bilag G. Dog har vi med tilfredshed noteret os ombygningen af krydset ind til Klostermarken fra Obbekjærvej. Det er blevet rigtig fint.

I takt med udbygningen af Klostermarken ser vi gerne, at hastigheden på Klostermarken holdes nede. Dette mener vi primært på grund af hensynet til bløde trafikanter, der ønsker at krydse vejen samt for bilister der skal ud på vejen fra boligvejene. De hastighedsdæmpende foranstaltninger kan være i form af vejbump/hævede flader eller andet. Vi mener dog at de forslåede bump i det tilhørende trafiknotat er en smule billigt sluppet og ser gerne nogle løsninger, der er lidt mere gennemarbejdede med hensyn til at passe ind i området.

F) Parkeringsmuligheder langs Klostermarken

I takt med den stigende trafik og Klostermarkens udformning ser vi gerne at det undersøges om der ikke mulighed for at etablere noget parkering langs Klostermarken. Her tænker vi specielt på området omkring legepladsen på Stages Allé