



Grønnemose, den 17.1.19

Att. Miljø Teknik og Plan.

### **Angående "Trekanten", det udlagte areal ved Skolevej/Bogensevej.**

Det er os bekendt at der p.t. er fokus på "nye" industri/erhvervsområder som endnu ikke er byggemodnet og evt. slet ikke er erhvervet endnu. Man ønsker større arealer i fladt terræn nær E20.

Vi henviser til materiale fra møde den 7.1.19 i Miljø Teknik og Plan.

Det er vores faste overbevisning at "Trekanten" er bedst anvendelig til beboelsesområde. Det være sig tæt lav bebyggelse, eje eller lejeboliger i forskellige størrelser. Disse vil komme til at ligge i smuk landlig natur med let adgang til E20 samt byerne Odense, Bogense, Middelfart og Assens. Dertil kommer den igangværende cykelsti til Aarup som et stort plus, både som naturoplevelse og let adgang til Aarup station, samt fritidsinteresser i Aarup By.

I forbindelse med ønsket om erhvervsarealer nær E20 er det jo også vigtigt at der er attraktive bosætningsmuligheder i samme område.

Vi vil gerne berige vores by Grønnemose, med denne mulighed for at udvikle i stedet for afvikling, så vi vil rigtig gerne være samarbejdspartnere til evt. forslag til hvad de bedste boligformer kunne blive i området.

Måske flere herboende har lyst til at blive her i området, når deres parcelhus eller ejendom bliver for stor i forhold til familiens størrelse. De har deres netværk her og ønsker måske ikke at flytte herfra, hvis der findes en passende boligform her i byen. Vi tænker at der både kan være tæt lav bebyggelse med lejeboliger og flere større eller mindre parceller, så det kan blive en blandet bosætning på arealet. Der er mange muligheder, hvis de rigtige hænder kommer til at tegne forslag til inddeling.

Vores input skal ses som et aktivt forsøg på at handle ansvarligt i forholdet Lokaleråd/Kommune med indflydelse fra områdets borgere.

Ang. Trekantens historie, henviser vi til at Rørup Sogneforening gennem alle ca. 30 år, siden jorden blev erhvervet har ønsket området omlagt til beboelse. Desuden står der i Udviklingsplanen for 2009 at der ønskes omlagt til boliger. Dokument ang. Udviklingsplanen 2009 vedlægges i kopi.

Der henvises til at der ingen direkte henvendelser har været på erhvervsgrunde på arealet, samt at det ikke har været med i udbuddet i adskillige år.

Med venlig hilsen Rørup Lokaleråd.



**PLANLÆGNING - ERHVERV OG BOSÆTNING**

Beboerne i Grønmosen har en helt tydelig plan for hvordan de ønsker deres lokalsamfund skal udvikle sig. Udviklingsplanen er tæt forbundet med arealudvalget i området, som i dag bærer præg af en mangeårig kommunal satsning på erhvervsudvikling og industri i området.

Lokalbefolkningen ønsker at skabe et lokalsamfund hvor bosætning og erhvervsudvikling kan fungere sammen, og har valgt at fokusere på jordarealerne langs motorvejen og hovedvejen. Disse arealer er omfattet af lokalplan 31, der dækker "Trekanten" og lokalplan 54 der omhandler området ved Snerlevvej.

Grønmosen har en geografisk og infrastrukturel profil, som i kommunen kan matches af området omkring Vissenbjerg By. Den lette adgang til hovedfærdselsårene og de forholdsvis lave priser skaber særlige muligheder for at tiltrække pendlere og første-gangskøbere.

For at fremtidssikre Grønmosen som et attraktivt boligområde der også er i stand til at tiltrække børnefamilier, er borgernes bud på en ny arealplanlægning sammenfattet med trafikikkerhed, infrastruktur og offentlige servicetilbud.

Nedlæggelsen af Rørup Skole er ikke aftagende for områdets fremtid som boligområde. Det handler i højere grad om at sikre børn, unge og øvrige borgers tilgængelighed til Aarup via velfungerende stiftorbindelser og offentlig transport.

Med en bosætningsstrategi der er målrettet pendlere, er det væsentligt at bevare den lokale børneløse "Regrubuen" og eventuelt på sigt udvikle med en vuggestue. Det vil medgå pendlerens behov for at spare tid omkring aflevering og afhentning af børn i daginstitution.

**1: Området Snerlevvej**  
Området Snerlevvej (lokalplan 54) er uhenigtsmæssigt placeret i et mosområde og har ikke megen herlighedsværdi i form af udsigt. Området ønskes færdigudbygget såfremt det er muligt, men området nedprioriteres i forhold til nye udstykninger ved "Trekanten".



Det nye boligområde ved Snerlevvej

**2: Området "Trekanten" ved Skolevej/ Bogensevej**  
"Trekanten" har været udlagt som erhvervsareal siden 1992, men stort set ingen virksomheder har ønsket at etablere sig. Lokalbefolkningen har gennem årene gjort flere forsøg på at få arealet ændret til boligområde, da det ligger tæt op af eksisterende boligbebyggelse og langs Skolevej, hvor tung trafik ikke er hensigtsmæssig.

Borgernes ønske for Trekanten er at gennemføre en lokalplanændring (nuværende lokalplan 31), således at området ændrer status fra "erhverv" til "boliger" og "kombineret bolig/erhverv", hvilket vil sige erhverv med bopælspligt. Der ønskes kun etableret erhverv i kategorien "meget let erhverv".

Der udstykkes primært i storparceller (2000-5000 m<sup>2</sup>), uanset om der sælges til boliger eller kombineret bolig/erhverv. Parcellerne langs med Skolevej skal have indkørsel fra Skolevej og så vidt muligt udstykkes til boliger (uden erhverv). Andre parceller tilgås fra Bogensevej, og området knyttes sammen med stier.



Udsigt mod vest fra "Trekanten"



Skolevej lukkes i den nordlige ende ved Bogensevej, hvilket er yderligere uddybet under indsatsområdet "Trafikregulering".

Ved at ændre lokalplanen til boligområde, bliver der i den nordlige ende af Trekanten mulighed for udstykning af nogle pragtfulde storparceller, der har udsyn til det kuperede landskab og kig til Lillebæltsbroen. Alternativt kunne et større antal "almindelige" parceller udlægges.

For at sikre den optimale udsigt for flest mulige parceller, bør der maksimalt bygges i 1 1/2 plan eller med en byggehøjde der ikke overskrider 5 1/2 meter til tagryg. Dette bør gælde for både boliger og erhvervsbyggeri.

De grunde, der i dag er til rådighed i området, hører ikke blandt de bedste og er derfor svære at få solgt.

Det manglende salg bør ikke umiddelbart tages som et udtryk for, at pendlere finder området uinteressant, men at der derimod mangler attraktive byggegrunde.

For at stimulere salget af nye grunde i området, er det nødvendigt at Assens Kommune igangsætter en aktiv markedsføring af arealet. Der kunne for eksempel gives rabat på jordprisen eller afholdes "budrunder".

Såfremt arealet fastholdes som erhvervsområde bør der under ingen omstændigheder være adgang via Skolevej, men kun via Bogensevej.

**3: Grøn kile**  
Den påtænkte erhvervsudstyknings nord for motorvejen skal starte med en grøn kile mod Gl. Bogensevej, således at denne vej på sigt bliver delvist integreret i det ønskede boligområde på Trekanten.

**4: Industriarealer**  
Nye industriarealer kan med fordel placeres ved Bogensevej syd for motorvejen og øst for Gråsvad. Med denne placering undgår man interessekonflikter mellem bolig- og erhvervsområder.

Mange borgere vil fravælge en udstykning tæt op ad et erhvervsområde, på grund af støj og lugtgener samt en øget mængde tung trafik i området.

Tilsvarende vil mange erhvervs virksomheder fravælge en placering nær et eksisterende boligområde, da det ofte giver nabostridigheder.

Assens Kommune råder i dag over adskillige tusinde kvadrater erhvervsgrund i tilknytning til det eksisterende industriområde. Disse arealer har vist sig svære at sælge, men en offensiv markedsføring kan muligvis bane vejen for en erhvervsområde udnyttelse af området.



Udsigt fra vest mod erhvervsområdet

**5: Øvrige grønne områder**  
Disse områder bevarer som grønne områder.

**6: Øvrige boligområder**  
Hvis den fremtidige efterspørgsel på boliggrunde i Grønmosen ikke kan dækkes via arealet ved Trekanten og Snerlevvej, anbefales det at lave udstykninger i dette område.

Åtsbo, Rørup, Etterup og Hækkéballe Landsbyerne Åtsbo, Rørup, Etterup og Hækkéballe skal bevare deres landsbypræg og der ønskes ingen nye boligudstyknings i disse områder.

Hvis der er eksisterende ubegygnede grunde til rådighed, bør boligtypen være i overensstemmelse med områdets øvrige bebyggelse.