

Høringsnotat vedrørende forslag til lokalplan nr. Tillæg nr. 3 til lokalplan 1013 – Lille Nyhavn

Forslaget har været fremlagt til høring i perioden 7. januar 2020 til 4. februar 2020.

Der var ved høringsfristens udløb indkommet 6 høringssvar til forslaget til tillæg nr. 3.

1. Niels Henrik Petersen, Adelgade 9, 8660 Skanderborg

- a. Afsender har indsendt 3 spørgsmål, som han håber at få svar på, inden han fremsender et mere kvalificeret høringssvar.

Afsender finder informationerne i Tillæg nr. 3 ekstremt mangelfulde, og skriver:
"Men taktikken er velkendt: Forslag 3 blev godkendt i Byrådet 18. dec. 2019, hvor alle var mere optaget af juleforberedelser end endnu et tillæg til Krummes fantasi-projekt. I er så dygtige, at det bør indberettes til en højere instans"

Afsender har desuden indsendt et åbent brev til Borgmester Frands Fischer (mrk. 1a)

Kopi af brev:

Kære borgmester

Hastværk er lastværk

Tillæg 3 bør aflyses – eller høringsfristen forlænges med 4 uger til de normale 8 uger.

Som jeg skrev i mit læserbrev i JP Århus i begyndelsen af december, er det på høje tid, at vi alle får en Timeout, men det har dine embedsmænd vist ikke alle forstået. De fortsætter i det meget opskruede tempo med at udarbejde det, de kalder en "Fritvalgs-plan". Tillæg 3-ordet er meget rammende, men det viser sig, at ordet dækker over, at Lille Nyhavn A/S får frit valg på alle hylder med et kommunalt gummistempel.

Vi skatteydere kan bare se måbende til – der er ikke helt samme imødekommenhed, når vi søger byggetilladelse.

Ordet "Fritvalgs-plan findes ikke på Google og er ukendt i Erhvervsministeriet, selvom ministeriet er i gang med at ændre planloven – høringsfristen udløber snart!

Der offentliggjorte Tillæg 3 er langt mere kompliceret og kontroversielt end det, som blev fremlagt på høringsmødet 28.01.2020. Der blev stillet rigtig mange spørgsmål og givet færre fyldestgørende svar.

Jeg havde i god tid før mødet stillet 3 skriftlige spørgsmål, som jeg fik gode fyldestgørende svar på i sidste uge fra en af dine dygtige og hårdtarbejdende medarbejdere.

Jeg havde håbet på, at 2-300 fremmødte og de øvrige borgere fik de samme svar. Baggrunden for at jeg stillede spørgsmålene var knap så positiv.

Tillæg 3 blev hastebehandlet den 18. dec.2019. En gentagelse fra 2018, hvor borgerne i Ry følte sig ført bag lyset midt i juleforberedelserne.

Selve indstillingen er mangelfuld og ufuldstændig, så Byrådet blev bibragt den fejlagtige opfattelse at sagen er enkel – det er den ikke, den er uhyre kompliceret og ikke lige noget man kan forholde sig til medens brunkagerne er i ovnen. Velkendte fænomener er f.eks. adgangsforskel, skyggevirkninger og i det konkrete projekt forsøg på ændring af kanal til p-kælder samt lukning af søudsigt og –adgang. Her har jeg blot omtalt enkelte af de forslag til voldførelse af området, som projektet tilfører det.

Derfor mine spørgsmål.

Folk på gaden spørger mig, om der er sket andre ændringer, end at kanalen er blevet til en P-kælder. Jeg har derfor undersøgt det, men har først i sidste uge modtaget arkitektfirmaet Kurt Kamp ApS meget smukke akvarel fra 2007 via Skanderborg Historiske Arkiv. Det billede, akvarellen viser, står stadig for mange borgere som symbolet på "Lille Nyhavn".

Bemærkninger

Høringssvaret giver ikke anledning til bemærkninger fra administrationen.

2. Danmarks Naturfredningsforening Skanderborg, v. Tina Fleischer

- a.** DN Skanderborg mener ikke, man kan opføre et sø-fortov/sti der rager ud over vandet. Afsender oplyser, at Skanderborg Sø er beskyttet af §3 i Naturbeskyttelsesloven og skal som sådan, være et stykke natur som byens borgere kan nyde godt af inde fra Adelgade og ikke ude på søen. Søen skal bevares uden byggeri på vandet.

Bemærkninger

Administrationens bemærkninger til høringssvar:

- Ad 2 a** Tillæg nr. 3 ændrer alene anvendelsen af stueetagen i lokalplanens delområde B. Der er givet de fornødne tilladelser til boardwalken.

3. Anders Hildebrandt-Eriksen, Adelgade 114A, 3., 8660 Skanderborg

- a.** Afsender ønsker at gøre indsigelse mod tillæg nr. 3, da det lægger op til, at det nu kan blive et rent beboelsesprojekt. Afsender mener, at det fjerner den sidste flig af muligheden for at skabe nogen form for atmosfære a la Nyhavn, som ellers iflg. Lars Kroman var hensigten. Afsender henviser til Ugebladet 10. januar 2007, hvor Lars Kroman er citeret for at sige: "Lille Nyhavn skal være en hel historie. Den nye bydel skal ikke være halvgjort. Så må byen hellere undvære."
- b.** Afsender mener, at det der før var tænkt som et samlingssted, nu omdannes til en smart baggård til private boliger, med beskeden mulighed for adgang for offentligheden. Afsender frygter, at adgangen for offentligheden på sigt fjernes helt, af hensyn til privatlivets fred.
- c.** Afsender mener, at Lille Nyhavn projektet kan skabe farlig præcedens for andre, som ønsker dispensation fra søbeskyttelseslinjen til lignende boligprojekter.
- d.** Afsender mener, at de mange dispensationer, der er givet, kunne retfærdiggøres, hvis projektet opfyldte de oprindelige intentioner i lokalplanen, men mener, at det i den nuværende form virker mere som en sikring af økonomisk gevinst for en mand, som helt bestemt har gjort meget for Skanderborg, men som ser ud til at have glemt, hvorfor det var, at han ville lave dette projekt.
- e.** Afsender opfordrer politikerne til at spørge sig selv, om dette var intentionen af den oprindelige lokalplan, og om hvad det er for et eftermægle dette projekt vil få. Afsender mener, det kunne have været et projekt man ville snakke om i mange årtier, som noget utroligt godt og visionært der blev skabt, men frygter, at det vil gå over i historien som i bedste fald en dårlig vittighed at kalde projektet Lille Nyhavn. I værst fald en beskæmmelse af søbredden af Skanderborg, en tabt mulighed for at gøre noget virkeligt godt i Skanderborg.
- f.** Afsender opfordrer politikerne til at afvise dette tillæg, og bede folkene bag Lille Nyhavn projektet om, at invitere til, at folk kan komme med ideer til hvordan et projekt kan realiseres som opfylder de oprindelige tanker med lokalplanen. For eksempel ved at udskrive en arkitektkonkurrence, således at Lille Nyhavn projektet ikke bliver dødsstødet til alt liv i denne ende af Skanderborg by.

Bemærkninger

Høringssvaret giver ikke anledning til bemærkninger fra Administrationen.

4. Brita Hesel, Adelgade 114 B, 8660 Skanderborg

Hele høringssvaret er indkopieret

Afsenders indsigelse retter sig mod manglende indarbejdelse af nabohensyn, manglende miljøvurdering af lokalplan nr. 1013 videreført til tillæg nr. 3, en uskøn planproces for "Lille Nyhavn", samt om problematiske retstillinger og økonomiske byrder.

Indsigelse er opdelt i følgende emner:

Manglende indarbejdelse af nabohensyn

Afsender indgår gerne i dialog om hvordan Skanderborg Kommune med bestemmelser i tillæg 3 kan varetage nabohensynet.

Anmodningen om dialog sker også på baggrund af, at byggetilladelsen kun sætter 2 krav til at mindske nabogener hvilket afsender ikke mener er tilstrækkeligt. Det ene krav er uigennemsigtige værn på altaner, hvilke dog kun i mindre grad reducerer generne, men dog må ses bedre end ingenting. Det andet krav er et hegn i 1,8 meters højde i en mindre udstrækning, hvilket ikke mindsker indbliksgenerne i et rimeligt omfang, da man jo bare kan gå forbi hegnet og dermed har fuldt indkig, til både have men også ind i huset.

Afsender anmoder derfor Skanderborg Byråd, om at der i planforslag Tillæg nr. 3 indarbejdes bestemmelser, der sikrer mod indbliksgener. Argumentet for at indarbejde sådanne bestemmelser, udspringer af, at dette hensyn ikke har været varetaget i sagens tidligere planer og afgørelser, hvilket det burde. Med dette Tillæg nr. 3 til Lokalplan nr. 1013 har Skanderborg Byråd, reelt mulighed for at beslutte og sikre, at naboen får en lidt mere tålelig tilværelse når projektet realiseres.

Et argument er også, at oplysningsgrundlaget, som følge af sagens udvikling, nu optræder med indtil flere tegninger, snit og visualiseringer der indiskutabelt redegør for, at der ER tale om voldsomme gener, og hvor det også er påvist, at planens miljøvurdering ikke er retvisende, et sådant oplyst grundlag kan ikke tilsidesættes.

Et væsentligt punkt, at afskærmning er nødvendig, er at parkeringskælderen hæver det fremtidige terræn i Lille Nyhavn med 2,1 meter. Tillægges skal også, at torvearealet, der ligger næsten helt i skel, er et offentligt areal. Disse forhold forøger graden af generne betydeligt. Lokalplanen ophæver bygningsreglementet bestemmelser om afstand til skel, samt det skrå højdegrænseplan, som ellers har til formål at sikre mod indbliksgener. Derfor bør lokalplanen igennem bestemmelserne forholde sig til dette.

Afsender foreslår derfor, at Tillæg nr. 3 tilføjes en bestemmelse om en muret afskærmning på og langs torvearealet mod Adelgade 114A og B, i en højde på 2,20m. Bestemmelsen er nødvendig fordi det med hegnslovens almindelige bestemmelser ikke bliver muligt selv at sætte en afskærmning op, da hegn i skel kun være max 1,8m højt.

Afsender foreslår også at der indsættes en bestemmelse om at boardwalken skal afkortes 2 meter mod syd. Dette har kommunen i byggetilladelsen opfordret bygherre til, jeg mener en bestemmelse der sikrer dette et rimeligt. En opfordring er ikke nok. At boardwalken afkortes en smule har ingen større betydning for offentlighedens adgang til søen.

•Miljøvurdering og afgørelse om ikke VVM-pligt

•En meget lang og uskøn planproces for "Lille Nyhavn"

•Den naboretlige tålegrænse og retsstilling

Afsender anmoder Skanderborg Byråd, om at genoverveje, om det er rimeligt at hun skal risikere en uoverskuelig økonomisk byrde såfremt der sker skader i byggefasen. Huset er fra 1886, det kan ikke

forventes, at kunne holde til så voldsomt et byggeri. Afsender har over for byggesagsafdelingen påpeget, at hun reelt er bekymret for at skulle opholde sig i sit hus, da hun ikke tror det kan holde til især spunsarbejdet. Kommunen henviser blot til byggelovens § 12, der reelt kan pålægge ejeren selv at skulle bekoste udgift til sikring af fundament, og ved en eventuelt skade risikere selv at få udgiften for denne også. En konsekvens der i værste tilfælde kan betyde en uoverskuelig økonomisk byrde, hvilket afsender ikke mener er rimeligt.

Afsender ser i sagens akter, at en jurist oplyser, at Kommunen i langt højere grad end man havde forestillet sig, kan stille krav til bygherre om sikring af nabobebyggelsen. Dette har Kommunen ikke valgt at gøre? Samtidig argumenterer juristen, at *"fordi huset har stået fint i 100 år, så er det forsvarligt funderet"* ! ? Er det sådanne selvopfundne argumenter kommunen anvender, så finder afsender sagsbehandlingen usaglig.

I 1931 blev vandstanden i Skanderborg Sø sænket. Huset fik da en ret markant sætningsskade på netop den gavl som vender mod Lille Nyhavn, så at påstå at huset er godt funderet er ikke korrekt. Det er bekymrende at kommunen ikke finder anledning til at undersøge sagen tilstrækkeligt. Afsender anmoder derfor om at der laves et Tillæg til byggetilladelsen hvor kommunen anvender sine muligheder for at sætte højere krav, reelt bør bygherren tage det fulde ansvar. Afsender mener, at kunne se frem til at huset falder i ejendomsværdi, hvorfor det ikke synes rimeligt, at hun også skal risikere at stå med en udgift for skader på huset.

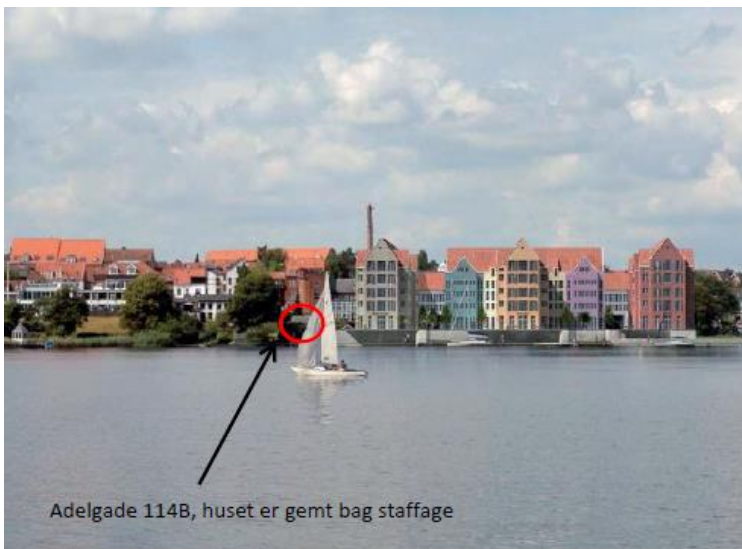
Miljøvurdering og afgørelse om ikke VVM pligt.

Jeg gør indsigelse mod, at Skanderborg Kommunen, endnu engang undlader at forholde sig til de nabogener, som byggeriet Lille Nyhavn vil påføre mig og min ejendom.

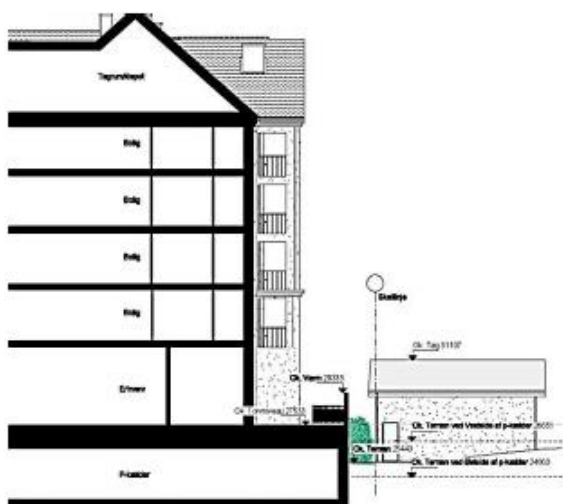
Udsagnet om at *"Miljøforholdene er beskrevet i lokalplan nr. 1013"* er ikke korrekt.

I vedlagte bilag 1 redegør jeg nærmere for manglerne i miljøvurderingen af lokalplan nr. 1013.

Det er et retligt vilkår, at miljøvurderingen viser et retvisende billede af, hvilken påvirkning byggeriet vil give. Det er derfor yderst kritisabelt, at Skanderborg kommunen beviser begår så grov en fejl i sagsbehandlingen, og det er kritisabelt at Kommunen efterfølgende fortsætter denne fejl, med argument i at miljøvurderingen ikke blev påklaget.



Det er ikke den enkelte borger der skal sidde som vagthund, og holde øje med Kommunen, og det er slet ikke et argument, at fordi borgerne ikke har klaget, så følger der en urokelig gyldighed og retten til, ikke at lade tvivl komme til sin ret. Skanderborg Kommune har endnu ikke redegjort konkret for behandlingen af indbliksgener i lokalplanen, andet end at *"vi har vurderet at indbliksgener er behandlet i lokalplanen"*.



Snit der tydeliggør at dominansen imellem Lille Nyhavn og mit hus. Forholdet er ude af proportioner og giver indbliksgener.

I forbindelse med, at lokalplan nr. 1013 ønskes ændret, så foreligger der med det ændrede projekt nu, nye tegninger, snit, visualiseringer, 3D model, der alle tydeliggør omfanget af nabogener, hvorved det ikke længere kan forsvares at henvise til en misvisende visualisering og påstå indbliksgener er behandlet retvisende.



Visualisering fra marts 2019 der viser byggeriets tætte placering klods op at mit hus. Dette burde have været visualiseret i miljøvurderingen.

Det ses i sagens akter at ifølge en jurist, så ER det tvivlsomt om indbliksgener har været behandlet. Juristen beskriver dette som et "ømt punkt".

Når Kommunen vælger at leve med sine "ømmepunkter", så er det en klar juridisk beregning på, at går den, så går den. Samtidig tilsidesætter man retsprincippet for borgeren. Må jeg minde Kommunen om, at det er Kommunens ansvar til enhver tid, at sikre at retsgrundlaget behørigt varetages.

IKKE VVMpligt af Tillæg nr. 3.

Kommunens afgørelse om ikke VVM pligt, hviler altså på en åbenlys fejlbehæftet miljøvurdering. Manglerne taget i betragtning, samt efterfølgende og bedre viden og ikke mindst Kommunens egen tvivl, burde have ført til, at Kommunen ikke anvender et så manglefuldt grundlag. Jeg påklager derfor Kommunens afgørelse om ikke VVM pligt.

Miljø omkring boliger i stueetagen

Ifølge punkt 1.10 er der anført at: *"der kan der være en potentiel miljøkonflikt mellem f.eks. støj og røg fra udeservering på caféer og restauranter i forhold til boliger. Der er dog ikke egne altaner, eller terrasser tilknyttet boligerne, hvorfor der ikke vil være gener forbundet med benyttelse af sådanne".*

I afsnittet omkring naturbeskyttelsesloven er angivet at: *"Ændring af anvendelsesmuligheder for stueetagen i delområde B forudsætter ikke en fornyet dispensation fra søbeskyttelseslinjen. Det er dog en forudsætning, at det offentlige rum foran bygningerne ikke ændres væsentligt ved etablering af afskærmede private områder m.m."*.



Det fremstår ikke helt klart om der antages at kunne etableres afskærmning af private områder? Uanset at det visuelt ikke antages at påvirke væsentligt, hvis der etableres boliger, så bliver områdets udtryk så klart ikke det de fleste nok havde forventet.

En meget lang og uskøn planproces for "Lille Nyhavn"

13 år med planer

"Siden **2007** har jeg skullet forholde mig til planerne for Lille Nyhavn, - det er lang tid! Først i **2013**, altså 6 år efter, blev lokalplan nr. 1013 vedtaget, efter et langt sagsforløb hvor Kommunen blandt andet fik udarbejdet en helhedsplan for hele området langs "Søside". Denne blev dog skrottet da bygherre truede med at lægge sit projekt i skuffen. Den vedtagne lokalplan blev på trods af indsigelser vedtaget på baggrund af en både fejlbehæftet og yderst mangelfuld miljøvurdering. Kommunen burde have bedt bygherre indgå i et samarbejde i forhold til en helhedsplan. En helhedsplan hvori hensynet til eksisterende bebyggelser ville indgå og hvor muligheden for at sikre en sammenhæng i forhold til hele "søside" ville have været muligt.

Ændring af projektet I **2017**, altså 4 år efter lokalplan nr. 1013 blev vedtaget og projektet reelt kunne have stået færdigbygget, så ønsker bygherre sig en ændring af lokalplanen. Begrundelsen er et ønske om flere lejligheder. I efteråret **2018** vedtager byrådet forslag til Tillæg nr. 1, hvor man nu vil give lov til en 6. etage og ovenpå denne kæmpe store tagterrasser. Det hedder sig at indsigelser fra naboerne, var årsagen til at den 6. etage ikke blev vedtaget. Det er det muligvis også. I sagens akter springer det dog i øjnene at Kommunen var stærkt bekymret for hvorvidt en nødvendig ny dispensation fra søbeskyttelseslinjen vil kunne holde til en påklage.

Tillæg 2 Næsten samtidig med Tillæg 1, behandler byrådet Tillæg nr. 2 som ændrer delområde A (Adelgade) til at dette kan anvendes til restauranter. Argumentet og formålet for at vedtage ændringen er at:

"Muligheden for restauranter og andre publikumsorienterede erhverv vil understøtte realiseringen af Politiken for Skanderborg Midtby 'Heslig Smuk', hvor stykket af Adelgade mellem Kulturtorv og Kvickly ses som et område med fokus på netop sådanne funktioner.

De muligheder, lokalplantillægget vil give, vil svare til det, der gælder for resten af strækket mellem Kulturtorvet og Kvikly”.

Tillægget vedtages.

Afgørelse om IKKE VVM-pligt

Imens Tillæg nr. 1 om den 6. etage synes at ligge stille, så fremsender Kommunen i **februar 2019** en partshøring med en afgørelse om **IKKE VVM-pligt** af byggeriet.

Helhedsvurdering

Samtidig henvender jeg mig til Kommunen, med spørgsmålet, om de har tænkt sig at foretage en **helhedsvurdering** i byggesagsbehandlingen, idet jeg mener dette skal ske efter byggelovens regler om dette.

Dette bekræfter Kommunen, samtidig med at de anerkender, at lokalplan nr. 1013 ikke har taget hånd om indbliksgener, bekræftelsen lyder:

”Det er blevet vurderet, at der er forhold, som ikke er fuldt belyst i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 1013. Derfor er der sket en ændring af vores vurdering i forhold til, om der skal foretages en helhedsvurdering i forbindelse med godkendelsen af byggeriet Lille Nyhavn.

Det er vores vurdering, at der skal foretages helhedsvurdering af bl.a. indbliksgener.

Kommunen træffer umiddelbart derefter afgørelse om **IKKE VVM-pligt**. Jeg undrer mig hvordan et så stort projekt kan vurderes - ”ikke væsentlig”. Afgørelsen begrundes blandt andet med at:

*”I forbindelse med byggesagsbehandlingen udføres der en **helhedsvurdering** af byggeriet. Denne vurdering kombineret med lokalplanens bestemmelser sikrer, at byggeriets form, indretning og etablering sker under mest mulig hensyntagen til omgivelserne”.*

Byggetilladelse i partshøring

Herefter bliver **byggetilladelsen** i **september 2019** fremsendt til mig i partshøring. Jeg opdager nu, at Kommunen åbenbart har ombestemt sig. Nu mener Kommunen pludselig at der **ikke** skal laves helhedsvurdering! - og henviser til at lokalplanen har behandlet forholdet om indbliksgener.?

Kommunen har altså både tilkendegivet at indbliksgener ikke er ”fuldt belyst”, hvilket understøttes af juristens udsagn om et ”ømt punkt”, og så ændrer Kommunen nu mening? Samtidig så har Kommunen truffet afgørelse om IKKE VVM-pligt, der jo netop argumentere med den forestående helhedsvurdering. Det er useriøst. Kommunen må da vide om de har behandlet generne eller ej. Og hvis de har, så må det være nemt at redegøre helt konkret for dette, hvilket endnu ikke har været fremlagt for mig. Jeg er som borger rystet over hele sagsforløbet. For mig som nabo, er det af største betydning for min fremtid, at mine interesser varetages på et retvisende sagligt grundlag, hvilket Kommunen reelt er forpligtiget til sker.

Tillæg nr. 3

Ifølge sagsfremstillingen for igangsætning af Tillæg nr. 3, så er dette nye Tillæg et ønske fra bygherre **”i stedet for”** Tillæg nr. 1 med den 6 etage.

I sagsakten er ”ønsket” udtrykt en smule anderledes i den korrespondance bygherre har med Kommunen:

”Vi er i fuld gang med at projekterer færdigt, men har ikke hørt videre omkring boligerne i stueplan, der er en del af vores aftale for at pille den 6. etage af.”

At Kommunen udarbejder et planforslag med en 6. etage (med flere boliger), er vel ikke en garanti for at bygherre får sit ønske opfyldt. Netop høringsprocessen kan afstedkomme oplysninger det kan ændre på byrådets vilje til at vedtage planen.

Må jeg inden byrådet vedtager denne såkaldte ”aftale” med bygherre, alias tillæg nr. 3 - minde om, at hele baggrunden for at åbne op for **”Søsiden”** (området mellem Kvikly og Kulturhuset), ja det er (eller var) ifølge både kommuneplan og politik for midtbyen, - at berige byen med et byrum med masser af liv, at bringe søen til borgerne og skabe oplevelser og aktivitet på bagsiden af Adelgade. At skabe sammenhæng mellem shopping zonen og det nordlige ankerpunkt ved Kvikly. At området skulle give byen noget tilbage. En hellig smuk vision om et byrum med liv og glade dage!

Søbeskyttelseslinjen

Skanderborg Kommune har i 2013 vedtaget en plan som bygherre har valgt ikke at realisere. Ønsket om den 6 etage lå både ud over kommuneplan og efter akterne at dømme også ud over hvad en dispensation fra søbeskyttelseslinjen ville kunne forsvare.

Måske var dispensationen til de 5 etager allerede ude på vippen, det er i hvert fald tankevækkende at en medarbejder anmoder sin leder om at underskrive dispensationen, og samtidig anfører at:

"Jeg har fået besked på at meddele en dispensation fra søbeskyttelseslinjen i forhold til Lille Nyhavn projektet. Grundet en tidligere forglemmelse/fejl i processen, har det ikke været et spørgsmål om at kunne meddele et afslag, selvom at man bebygger helt ned i søkanten. Jeg har forsøgt at lave en ret neutral vurdering, men kan jo i princippet ikke stå inde herfor. Såfremt, at dispensationen påklages, regner vi stærkt med, at den bliver afvist af Planklagenævnet."

Det er som borger, og især som nabo, bekymrende læsning i sagens akter, for det er mildest talt en meget uskøn og bekymrende planlægningsetik kommune benytter.

Den naboretlige tålegrænse og retsstilling

Uanset om byggeriet er i 5 eller 6 etager, så er generne fra byggeriet over den naboretlige tålegrænse. Det ses i sagens akter, at dette medgiver en jurist da også. Til trods for dette, så undlader Kommunen at forholde sig til dette, med argument i, at dette er et privatretligt forhold.

At planlægning kan reguleres erstatningsfrit, bør ikke give Kommunen anledning til at anvende den dommerskabte naboret, som et påregnet værktøj og dermed ikke i væsentlige omfang sikre at nabogener, herunder indbliksgener behandles og søges afværget på et oplyst og retvisende grundlag.

I gennem "god planlægning" herunder planlovens **formålsparagraf**, samt de påbuds- og forbudsmuligheder Kommunen kan gøre brug af, bør Kommunen igennem den lovskabte naboret søge løsninger, og ikke mindst sikre, at offentlighedens interesser varetages.

Varetagelsen sker blandt andet på et sagligt og retvisende grundlag, hvilket jeg mener Kommunen ikke har opfyldt i sagen om Lille Nyhavn.

Med en stærk antagelse om, at den naboretlige tålegrænse er overskredet, bør Kommune udvise størst mulig interesse i at forhindre bevidst, at forvolde en sådan ulempe. Den naboretlige tålegrænse kan ikke upåagtet tilsidesættes, men må anses som et begreb der skal påses hele vejen i gennem den offentlige regulering. Med udgangspunkt i sammenlignelige afprøvede sager er det min vurdering, at Lille Nyhavn klart overskrider den naboretlige tålegrænse, hvilket stiller mig i en meget **problematisk retsstilling**, og med deraf uforholdsmæssig og **urimelig økonomisk byrde** såfremt sagen skal afgøres ved en domstolsprøvelse. Et vilkår Skanderborg kommune burde have taget hånd om.

Borgerne skal behandles ens, også kaldet lighedsprincippet.

Når Miljø og Planudvalget afviser byggeriet i Stilling, fordi 3,5 etager er for højt og for tæt på naboerne og vil give indbliksgener, så er det godt for dem der bor i Stilling, men forskelsbehandlingen skriger til himlen. På samme tid har Kommunen igennem både VVM pligt, helhedsvurdering og byggetilladelse, haft mulighed for at varetage det manglende nabo hensyn i forhold til Lille Nyhavn. Jeg vil påstå, at hvis naboerne i Stilling fik indbliksgener fra 3,5 etager, så får jeg også et par stykker fra 5 etager + kælder + offentligt torveareal.

Hvorfor gør byrådet forskel på naboerne?

Jeg hæfter mig ved Claus Leick's udtaler om at *"Vores opgave er at sikre, at der bliver bygget noget, som naboerne kan holde ud at leve med. Vi er ikke bygherres hjælpende hånd. Vi skal sørge for, at der kommer nogle ordentlige boliger,"*.

Konklusion

Jeg har boet i mit hus siden 1973, og har efter mange års arbejde i Skanderborg, glædet mig til at skulle nyde mit otium lige her. Med udsigten til dels en lang og risikofyldt byggeproces, og efterfølgende massive indbliksgener ser jeg fremad med bekymring.

Selvom mit hus måtte overleve byggeprocessen, hvad er så min fremtid? Ifølge Kommunens heslig smukke politik for midtbyen, er jeg åbenbart ikke en del af Kommunens visioner for fremtiden. Jeg føler mig i den grad svigtet.



Med de konkret anførte forslag om bestemmelser til sikring mod indbliksgener, anmoder jeg om at Skanderborg Kommune og Skanderborg Byråd hvis ikke før, så NU, vil udvise rimelighed og ikke kun imødekomme bygherres ønsker men også mine. Bygherre får "frit valg", men jeg har ingen valg. Jeg skal tåle, i et omfang, reelt over naborettens tålegrænse, det må derfor være rimeligt at bygherre skal tåle afskærmende bestemmelser, så jeg i et eller andet omfang får en bare lidt mere rimelig situation. Jeg håber også at Skanderborg kommune og Skanderborg byråd vil forholde sig til rimeligheden i at nabobebyggelsen kan risikere en uoverskuelig økonomisk situation, hvis der sker skader under opførelsen af byggeriet.

I nu 13 år, har jeg brugt masser af tid og energi på at forholde mig til sagen om Lille Nyhavn. Jeg tror vi alle efterhånden er ved at være trætte af den her sag. Hele 5 nabohøringer på 2 år har jeg skullet bruge min tid på, og hvor I politikere måske kan se jer selv behandle denne sag for sidste gang, (som det blev nævnt på byrådsmødet i december), ja så fortsætter sagen og konsekvenserne for mig, først med en byggeproces, byggeskader, erstatningssager, og et voldsomt ændret livsvilkår.

Med vedtagelsen af Tillæg 3 udhules formålet med Lille Nyhavn, samt realiseringen af den hellig smukke politik for midtbyen. Hvis tiden er løbet fra både vision og Lille Nyhavn, er det måske tiden til at igangsætte en helhedsplan hvor udgangspunktet er en kombination af et grønt byrum, boliger og et samspil med eksisterende bebyggelse. Både mit hus og bagsiden af randbebyggelsen kunne inddrages. Handler tillægget reelt om flere boliger og ikke som belejligt argumenteret "tomme lokaler"? Den tanke falder jo for, når det ligeledes af sagens akter fremgår at, tillæg 3 er en "aftale" i stedet for tillæg 1.

Hvis bygherre ikke vil etablere erhverv i stueetagen, og man er villig til at sløjfe det krav, hvorfor så ikke sløjfe en etage eller 2?

Det ville jo være helt i tråd med Kommunens vækst-udfordring og ville være i tråd med kommuneplanens retningslinjer der jo reelt foreskriver at *"Opførelsen af etagebyggeri i disse områder skal ske på et helhedsorienteret grundlag, hvor der tages hensyn til visuelle forhold, vind, skygge og indbliksgener samt en række miljøforhold"*.

Med vedtagelsen af Tillæg 3, viser byrådet både vilje og vej til at dispensationer fra formålet i vedtagne planer, nemt kan omgås til bygherres fordel. Tillægget kaldes for et lille tillæg, reelt ændrer det hele formålet med planen, det er en uheldig styring af planlægningen og gør borgerens forventninger og retssikkerhed usikkert.

Mangler i Miljøvurdering af lokalplan nr. 1013:

Visualiseringer:

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 1013, blev der udarbejdet en miljørapport. Miljørapportens omfang var afgrænset til at vedrøre visuelle gener, skyggevirksomheder, samt påvirkning af beskyttede dyrearter. Miljørapporten konkluderede, omkring de visuelle forhold, at *"disse er vurderet til at være størst set fra Oddervej/Højvangen. Set fra nord og syd langs søfronten vurderes projektet til, at have en mindre grad af påvirkning og derfor foreslås ikke afbødende foranstaltninger. Der henvises til en visualisering, som viser projektet set fra Oddervej/Højvangen"*.

Denne visualisering vises fra et standpunkt på den anden side af søen, altså set meget langt væk fra. På visualiseringen er påsat staffage (sejlskib). Staffagen dækker reelt næsten for hele min ejendom. Der er heller ikke i beskrivelsen redegjort for byggeriets påvirkning i forhold til det nære miljø. Byggeriet opføres få meter

fra min ejendom. Miljørapporten viser ikke, i hverken beskrivelse eller visualiseringer, et retvisende billede af byggeriets påvirkning af det nære miljø, herunder min ejendom.



Visualisering fra miljørapporten af lokalplan nr. 1013, projektet set fra Oddervej/Højvangen (side 31). Visualiseringen viser ikke mit hus, projektet er ikke placeret korrekt.

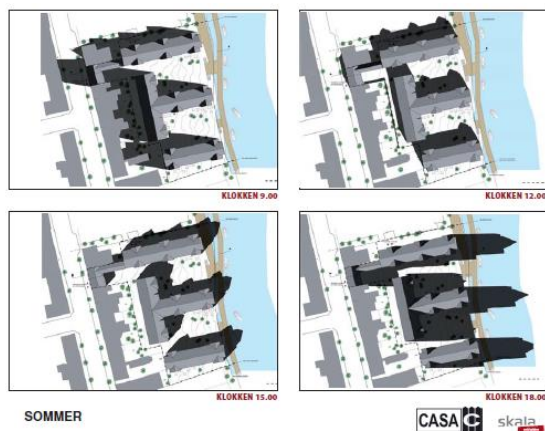
Miljøvurderingen hverken beskriver eller forholder sig konkret til omfanget af indbliksgener.

Skyggediagrammer:

Miljørapportens skyggediagrammer viser selve etagebebyggelsen, placeret på terræn. Byggeriets parkeringskælder er ikke vist.

Der kan drages tvivl om hvorvidt skyggepåvirkningen er visualiseret i den korrekte højde, altså om parkeringskælderens højde hvorpå bygningerne står ovenpå indgår. Parkeringskælderens der ligger over terræn, vil mod søen fremstå som en hel etage. Diagrammerne er vist for sommer, jævndøgn og vinter, der er ikke oplyst dato på diagrammerne. Endvidere er skygger fra eksisterende bebyggelser heller ikke vist. Skygger herfra vil påvirke særligt internt i byggeriet.

Det er angivet i at: ”Skyggediagrammerne viser forhold i og omkring området ved Lille Nyhavn”. Min ejendom er ikke vist på rapportens skyggediagrammer?



Skyggediagrammer fra miljørapport til lokalplan nr. 1013 (side 56)

Skyggediagrammerne i miljørapporten af lokalplan nr. 1013 viser ikke et retvisende billede af byggeriets potentielle påvirkning, og særligt ikke i forhold til det nære miljø, herunder min ejendom. Det er konkluderet i nærværende screeningsafgørelse, at skyggepåvirkning er i overensstemmelse med den vedtagne lokalplan for området, dette mener jeg ikke er korrekt.

Bemærkninger

Administrationens bemærkninger til høringssvaret:

Administrationen har set på muligheder for at imødekomme ønsket om en mur langs hele skellet og at boardwalken afkortes med 2 meter.

I mellemtiden har Planklagenævnet truffet afgørelse om, at den byggetilladelse, som Kommunen har givet til opførelse af Lille Nyhavn ikke er i overensstemmelse med Lokalplan 1013, hvorfor sagen er hjemvist til fornyet behandling.

Af den nu foreliggende byggeansøgning fremgår, at der ikke bygges på en forhøjet p-kælder ud mod skellet mod syd. Da der derfor ikke længere er terrænspring mellem ejendommene kan naboerne etablere hegn eller hæk efter hegnslovens bestemmelser. Af det nu foreliggende projekt, fremgår også, at boardwalken langs søen afkortes før skel.

Derfor vurderer administrationen, at hensynet omkring afskærmning mellem det offentlige torveareal på Lille Nyhavn og Adelgade 114 varetages i forbindelse med byggetilladelsen.

5. Jette og Jørgen Frost Larsen, Adelgade 12, 1., 8660 Skanderborg

- a. Afsender mener, at dette tillæg, tidligere tillæg og den oprindelige plan gør, at et samlet syn på hele området Coop – Nyhavn er absolut nødvendigt, og ønsker at gøre indsigelse mod gennemførelsen af det fremlagte Forslag til tillæg nr. 3 til Lokalplan 1013 – Lille Nyhavn med følgende begrundelser:
- b. At gennemførelse af planen vil betyde større lukkethed i området, forholdsvis ringere boliger og et helhedsresultat der er endnu længere væk fra projektets oprindelige ideal, lille Nyhavn i

København, som blev overbevisende illustreret ved akvarelskitse af arkitekt Kurt Kamp i (ca) 2007.

De boliger der i givet fald vil erstatte erhvervene i stueplan bliver placeret i de mest skyggefulde omgivelser, hvor de nære udeopholds arealer vil ligge i skygge det meste af året. Man risikere, at det der skulle være de offentlige områder i NYHAVN gradvist bliver lukkede på grund af etablering af private udearealer og legeområder i boligernes nærhed.

Beboerne har krav på tryghed og sikkerhed, og det vil på sigt resultere i ønsker om etablering af aflåste porte, som det ses andre steder i byen.

c. At formålsparagrafferne i Lokalplan 1013 kan ikke længere overholdes:

Den oprindelige lokalplan nr. 1013 uden tillæg, havde som § 1:

Lokalplanens formål at sikre:

1.1 – At området kan anvendes til boliger og erhverv, herunder detailhandel, samt parkering og mindre tekniske anlæg.

Tillæg nr. 3 giver mulighed for at bygherre kan etablere boliger i hele området, og derved reduceres mulighederne for detailhandel i den nordlige del af bymidten væsentligt.

1.2 –

1.3 –

1.4 – At sikre kig fra Adelgade til søen.

Man kan diskutere, om et kig til søen gennem en port, er tilstrækkeligt.

1.5 – At sikre offentlig adgang til søen

Hvis området omdannes til et rent boligområde som tillægget giver tilladelse til, vil området nødvendigvis skulle skifte karakter, så det opfylder bestemmelser for friarealer for beboerne, hvorved den offentlige adgang til søen reduceres eller helt forhindres.

1.6 – At sikre offentlig sti langs søbredden.

Det på mødet den 28.01.20 fremviste projekt viste ikke en sti langs søbredden. I stedet vistes et ca. 100 m. højt og 3,8 m. langt garageanlæg i søbredden. Uden på dette et broanlæg, kaldet "boardwalk", der ikke fører nogen steder hen. Et sådant brobyggeri må kræve nye dispensationer fra Skanderborg Kommunes regler for længde og bredde af broer.

d. At den nordlige del af Skanderborg bymidte vil miste en del af sin detailhandel.

e. At en samordning af Lille Nyhavn og bebyggelses mulighederne på Coop-grunden koordineres, inden beslutningen om ændret anvendelse af området kan gives.

Afsender finder det vigtigt, at de to meget store projekter samordnes, så man netop sikrer lokalplanens formålsparagraf. Afsender skriver desuden: *Som en beskyttelse af natur og byens arkitektoniske profil bør borgere og Coop vide hvilke kommunale begrænsninger, man kan forvente. Hvis man fra kommunal side, ikke ønsker at sammenknytte de to projekter i en planlægning, burde man udarbejde et udkast til Kommuneplanændring for området, for på den måde at tage hul på problemet, og vise den nødvendige omsorg.*

Herved vil man have mulighed for at få et samlet overblik over tilkørsels- og parkeringsforholdene øst for den nordlige del af Adelgade og undgå trafikalt kaos på Adelgade omkring Realskolen.

Samtidig vil man kunne sikre en samlet sti fra NYHAVN til Coops grund.

Ved at udarbejde en samlet plan, vil man kunne desuden kunne undgå det kaos, med dispensationer og uendelige lokal- og kommuneplan tillæg, som lokalplan 1013 har været igennem.

f. Afsender har desuden fremsendt bilag 5a med spørgsmål de ønsker besvaret.

Bemærkninger

Administrationens bemærkninger til høringssvar:

- Ad 5 a+b** Med tillæg nr. 3 gives ikke mulighed for flere private opholdsarealer på terræn og der ændres heller ikke på mulighederne for offentlighedens adgang til søen.
- Ad 5 c** Formålsbestemmelserne vurderes overholdt med det projekt, der er givet byggetilladelse til.
- Ad 5 d** Mulighederne for etablering af detailhandel i Lille Nyhavn ændres ikke. Men der gives også mulighed for boliger.
- Ad 5 e** Lokalplan 1013 er udarbejdet i 2013. Dengang var der ikke tale om et boligprojekt på Coop-grunden, hvorfor det ikke har været muligt at udarbejde en samlet planlægning for områderne.
- Ad f** Administrationens svar på spørgsmålene krydsede høringssvaret.

6

Kirsten Holm, Lergravsvej 17, Vitved, 8660 Skanderborg

- a.** Afsender glæder sig over det smukke syn, der møder hende, hver gang hun kører inde til Skanderborg, men mener, at det stopper når hun kommer ned til Adelgade. Her er det første sted hun igen kan se søen ved en grim parkeringsplads ved Kvickly, hvor der intet er gjort for at forskønne blikket ud over søen. Afsender mener ikke at parkeringspladser skal ligge ved søbredden, men at der skal lukkes op mod søen hvor der er mulighed for det. Afsender mener, at Lille Nyhavn er en god start, hvis der etableres butikker, caféer og restauranter i Lille Nyhavn, så det bliver interessant for andre end beboerne at gå der ind.
- b.** Afsender mener, de knaldrøde streger på Adelgade ser frygteligt grimt og rodet ud, og at Bloms er en arkitektonisk skamplet på byen. Afsender synes vi skal gøre Skanderborg til et spændende sted at komme og handle i, i blandt andet specialbutikker, og hvor man kan tage en pause i en hyggelig café og lade øjne og sjæl falde til ro ved et kig ud over søen.

Bemærkninger

Høringssvaret giver ikke anledning til bemærkninger fra Administrationen.