

Til Naturklagenævnet

16. juni 2014

Vedr.: Lokalplan nr. 36-002 vedr. Langdalsparken

Byrådet i Silkeborg Kommune har på mødet den 26. maj d.å. besluttet at dispensere fra ovennævnte lokalplans krav om at nye bebyggelser etableres med grønne tage. Dispensationen er tilsyneladende givet til 5 parceller uden udgangspunkt i en konkret projektfremstilling. Til gengæld er opstillet rammer for, hvorledes kommende dispensationer kan behandles administrativt.

Vi skal hermed indbringe denne afgørelse for Naturklagenævnet, idet vi finder den i strid med Planlovens muligheder for at give dispensation (jævnfør § 19 stk 2). Anken er nærmere begrundet i sagsfremstillingen, bilag 1.

Det kan vække anledning til bekymring, at der tilsyneladende fra Byrådets side er givet dispensation til et ikke-specificeret antal parceller og at dette sker kort tid efter at Kommunen har givet dispensation til overskridelse af byggelinierne på to parceller i lokalplanens område.

Opmærksomheden skal endvidere henledes på, at Naturstyrelsen i afgørelse om ophævelse af skovbyggelinjen har understreget, at skovbyggelinjen træder i kraft igen hvis lokalplanen ophæves eller ændres. Vi må derfor anmode om at denne afgørelse revurderes.

Svejbæk Grundejerforening og andreinteressenter i området har været i dialog med Politikerne i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget. Det er derfor vores forventning, at nærværende anke har opsættende virkning, idet det er vores vurdering, at dispensationen vil være ansvarspådragende for Silkeborg Kommune.

Såfremt der måtte være uddybende spørgsmål, står vi naturligvis til disposition.

For Bestyrelsen i Svejbæk Grundejerforening

Niels Erik Jensen,
Lilleøvej 78,
8600 Silkeborg
27 64 12 07

Henrik Felding (Formand)
Robert Boye (Næstformand)
Lise Dybkjær (Kasserer)
Klaus Kirkegaard (Mat. forvalter)
Niels Erik Jensen (Sekretær)

Julsøvænget 8,
Langdalsvej 8,
Kildetoften 8,
Julsøvej 249,
Lilleøvej 78

tlf. 40885515
tlf. 21222849
tlf. 60403508
tlf. 29254301
tlf. 27641207

formand@svejbaek.dk
naestformand@svejbaek.dk
kasserer@svejbaek.dk
materialeforvalter@svejbaek.dk
sekretaer@svejbaek.dk

Bilag 1 – Sagsfremstilling

1. Historisk gennemgang

Gennem de seneste 15 år har der været ønske om at udbygge Svejlbæk mod nord. Mens Århus Amt var overordnet myndighed i forhold til naturbeskyttelse afviste Århus Amt at området i Kommuneplanen blev udlagt til boligbebyggelse. I kommuneplan 2009-2020 blev området betegnet som et område af særlig landskabelig interesse.

Efter anmodning fra de berørte lodsejere blev for ca. 5 år siden iværksat planprocesser med henblik på udstykning af området.

Der er således udarbejdet en strukturplan for området Svejlbæk nord samt lokalplan 36-002 for området Langdalsparken. Begge er endeligt godkendt på Byrådsmøde 23. januar 2012.

Af planprocessen kan fremhæves:

Den tilhørende miljøredegørelse for lokalplanen konkluderer:

Vurdering

Området er udlagt til boliger under forudsætning af, at der i høj grad tages hensyn til landskabet. Kravet om grønne tage er begrundet i landskabsæstetiske hensyn. Da området vil være synligt fra flere omkringliggende højdepunkter – hvor der færdes mange mennesker – er det et væsentligt princip, at det nye boligområde fremstår så diskret som muligt i landskabet. Også i forhold til oplevelsen af de øvrige landskabsværdier – dalen, søerne og skovene. De levende grønne tage vil også give området en særlig identitet og karakter i forhold til den eksisterende by – og bidrage til bykvaliteten i området. Bebyggelsesplanen er i sig selv ikke særligt tilpasset til landskabet, derfor er kravet om grønne tage ekstra vigtig i det konkrete tilfælde, for at sikre en vis hensyntagen til landskabet.

Kravet om grønne tage fastholdes, da de er et særligt væsentligt tiltag i forhold til landskabet.

Der er i marts 2014 udsendt høringsmateriale fra to grundejere, der ønsker om overskridelse af byggelinjerne. Der er efterfølgende givet dispensation for dette.

Efterfølgende har sælgeren søgt om en generel dispensation for kravet om grønne tage ligesom fem potentielle købere ønsker kravet frafaldet. Der er i ansøgningerne ikke redegjort for, hvorledes der tænkes kompenseret for kravet.

Den 13. juni 2014 er udsendt nabohøring af dispensationer for de grønne tage.

2. Forhold til anden lovgivning

Området er belagt med skovbyggelinie i henhold til naturbeskyttelsesloven. Denne er i skrivelse af 30. august 2011 fra Naturstyrelsen ophævet med betingelsen "Vi gør opmærksom på, at ophævelsen alene vil komme til at gælde for lokalplan nr. 36-002, hvilket betyder, at byggelinjen træder i kraft igen, hvis lokalplanen ophæves eller ændres".

Henrik Felding (Formand)
Robert Boye (Næstformand)
Lise Dybkjær(Kasserer)
Klaus Kirkegaard (Mat. forvalter)
Niels Erik Jensen (Sekretær)

Julsøvænget 8,
Langdalsvej 8,
Kildetoften 8,
Julsøvej 249,
Lilleøvej 78

tlf. 40885515
tlf. 21222849
tlf. 60403508
tlf. 29254301
tlf. 27641207

formand@svejbaek.dk
naestformand@svejbaek.dk
kasserer@svejbaek.dk
materialeforvalter@svejbaek.dk
sekretaer@svejbaek.dk

3. Borgerinddragelse

I offentlighedsfasen forud for vedtagelse af lokalplanen fremkom en række bemærkninger. Fra Lokalrådet og foreninger i området blev kravet om hensyn til omgivelserne i form af kravet om grønne tage rost.

Fra sælger og nogle potentielle købere blev kravet ønsket fjernet fra lokalplanforslaget men henvisning til udgifterne ved byggeriet.

Det kan vække bekymring at lokalplanen vedtages med en forudgående offentlighedsfase og at der efterfølgende dispenseres alene på baggrund af materiale fra personer med økonomisk interesse og der efterfølgende holdes nabohøring blandt de tilstødende naboer, idet der dispenseres fra forhold, der har hele lokalområdets interesse.

4. Politisk behandling

I den efterfølgende vedtagelse af lokalplanen i de politiske udvalg og byrådet, blev det fremhævet at kravet om grønne tage var et central tema i lokalplanen (Bilag e).

Lokalplanen blev vedtaget af et bredt flertal i det daværende byråd. Kun to stemte imod.

De efterfølgende dispensationer vedrørende grønne tage er vedtaget i Byrådet med et flertal på 17, mens 13 stemte imod.

Af byrådsbehandlingen fremgår, at der foreligger 5 dispensationsansøgninger, hvoraf en vedrører et andet lokalplansområde. Det fremgår desuden, at der ikke kan gives en generel dispensation for lokalplanens rammer. Af bilagene fremgår, at 1-2 af ansøgningerne er fikseret på enkelte matrikler.

Til trods dette træffes en beslutning lydende på, ”at der gives dispensation i hvert tilfælde, såfremt lokalplanens formål opfyldes på tilsvarende vis, det vil sige at der gives en dispensationsramme på min. 70 pct. Sort og max glans 10”. Det ligner for os at se en generel dispensation, idet det ikke klart fremgår, hvilke ansøgninger, der bevilliges og hvilke der afvises.

5. Høring vedr. dispensationerne

Efterfølgende er udsendt høringsmateriale med fire angivne matrikler.

Af materialet fremgår at man flere steder har illustreret ansøgningerne med facadefarver, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanens vilkår.

Af beskrivelsen fremgår at der også gives dispensationer for lokalplanområde 36-003 til trods for at der for dette område ikke foreligger konkrete ansøgninger for dette område.

Vi kan derfor være bekymrede for at man heller ikke hér agter at leve op til planlovens intentioner om borgerinddragelse ved lokalplaners udarbejdelse.

6. Bilag

- a.** Lokalplan 36-002 – Langdalsparken
- b.** Tilladelse til ophævelse af skovbyggelinien
- c.** Strukturplan for området Svejebak Nord
- d.** Sammenfattende miljøredegørelse
- e.** Indsigelsesnotat med opsummering af indsigelser
- f.** Referat af byrådsmøde 23-01-2012 pkt. 21
- g.** Referat af byrådsmøde 26-05-2014
- h.** Høringsmateriale vedr. dispensationsansøgninger for kravet om grønne tage i lokalplan 36-002.

Henrik Felding (Formand)
Robert Boye (Næstformand)
Lise Dybkjær (Kasserer)
Klaus Kirkegaard (Mat. forvalter)
Niels Erik Jensen (Sekretær)

Julsøvænget 8,
Langdalsvej 8,
Kildetoften 8,
Julsøvej 249,
Lilleøvej 78

tlf. 40885515
tlf. 21222849
tlf. 60403508
tlf. 29254301
tlf. 27641207

formand@svejbaek.dk
naestformand@svejbaek.dk
kasserer@svejbaek.dk
materialeforvalter@svejbaek.dk
sekretaer@svejbaek.dk