



NATUR- OG
MILJØKLAGENÆVNET

Rentemestervej 8
2400 København NV
Telefon: 72 54 10 00
nmkn@nmkn.dk
www.nmkn.dk

24. maj 2013 • J.nr.: NMK-33-01438 og NMK-41-00136 • Ref.: MACWA

AFGØRELSE

i sag om klage over Skanderborg Kommunes miljøvurdering samt endelig vedtagelse af lokalplan 1042 - Gartnerigrunden

Natur- og Miljøklagenævnet har truffet afgørelse efter miljøvurderingslovens § 16, stk. 1¹, og planlovens § 58, stk. 1, nr. 4².

Natur- og Miljøklagenævnet kan ikke give medhold i klagen over Skanderborg Kommunes miljøvurdering samt endelig vedtagelse af lokalplan 1042.

Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 17 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet³. Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen efter planloven skal være anlagt inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 9 i lov om Natur- og Miljøklagenævnet.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer med senere ændringer.

² Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer

³ Lov nr. 483 af 11. maj 2010 om Natur- og Miljøklagenævnet

Klagen til Natur- og Miljøklagenævnet

Skanderborg Kommune offentliggjorde den 18. juli 2012 den endelige vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 09-14 og Lokalplan nr. 1042 – Gartnerigrunden med tilhørende miljøvurdering.

Afgørelsen om endelig vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 09-14 og lokalplan nr. 1042 med tilhørende miljøvurdering er ved skrivelse af 15. august 2012 påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af omkringboende til lokalplanområdet.

Klager anfører overordnet, at lokalplanen er i strid med kommuneplanen. Derudover anfører klager, at lokalplanens bestemmelser ikke er entydige, og at dette kan foranledige en fejlfortolkning, hvorved lokalplan utilsigtet fremstår som en rammelokalplan frem for en projektlokalplan

Klager oplyser, at da lokalplanforslaget var i offentlig høring gav det anledning til over 300 indsigelser bl.a. med henvisning til fejl og mangler i lokalplanen. Klager oplyser, at fejlene bl.a. angik manglende visualiseringer i forbindelse med den foretagne miljøvurdering samt manglende angivelse af byggeriets højde i forbindelse med de udarbejdede skyggediagrammer.

Kommuneplanramme nr. 10.B.14

Klager anfører konkret, at lokalplanen er i strid med kommuneplanens rammebestemmelse nr. 10.B.14, hvorefter byggeriets gavle med Vestergade skal optage rytmen fra den eksisterende bebyggelse i Vestergade.

Klager oplyser i den sammenhæng, at på strækningen Vestergade 29 til Vestergade 61 er eksisterende byggeri opført som 1-1½ til 2½ etage. Klager anfører, at dette betyder byggehøjder på mellem ca. 8-10 meter målt i forhold til fortovet langs Vestergade.

Klager anfører, at der med lokalplanens § 5.4 tillades en byggehøjde mod Vestergade på 21 meter over terræn samtidig med, at lokalplanens § 7.4 tillader terrænregulering til vejskel mod Vestergade. Klager anfører, at et byggeri i 21 meters højde mod eksisterende bebyggelse i Vestergade på maksimalt 10 meter vil virke arytmsk og dermed være i strid med rammebestemmelserne 10.B.14.

Klager henviser i den sammenhæng bl.a. til kommunens beskrivelse af den eksisterende bebyggelse i Vestergade, i den foretagne miljøvurdering, hvoraf det fremgår, at de eksisterende bygninger med deres 1-1½ etage for de flestes vedkommende og 2½ etage for et enkelt hus' syner klart mindre end etagebebyggelsen.

Klager anfører, at rammebestemmelsen om, at byggeriets gavle skal optage rytmen fra den eksisterende bebyggelse fra Vestergade stammer fra lokalplan nr. 042 fra 1987, hvor kommunen bevidst ønskede, at et kommende nybyggeri på grunden skulle tilpasses eksisterende bebyggelse på Vestergade. Klager anfører, at da bestemmelsen ikke er ændret ved den seneste revision af rammebestemmelse 10.B.14, skal bestemmelserne i lokalplan nr. 1042 ændres således, at rammebestemmelsernes intention om ensartethed fortsat sikres opfyldt.

Kommuneplan retningslinje 2.2, stk. 9

Klager anfører, at lokalplanen mangler vilkår, der skal sikre overholdelsen af kommuneplanens retningslinje 2.2, stk. 9, hvoraf det fremgår, at lokalplaner for nye byområder skal indeholde bestemmelser, der har til formål at mindske vandafstrømningen fra byområderne.

Klager anfører, at kommunen i screeningen efter miljøvurderingsloven har omtalt foranstaltninger til mindskning af vandafstrømning fra lokalplanområdet, men bemærker, at det ikke har foranlediget fastsættelse af vilkår herom i lokalplanen.

Klager anfører videre, at det fremgår af lokalplanens § 9, stk. 2, at bebyggelsen skal tilsluttes separatkloakeret spildevandsnet. Klager anfører i den sammenhæng, at lokalområdet imidlertid ikke er separatkloakeret og anfører med henvisning til Skanderborg Forsyningsvirksomhed, at planerne for dette er lavt prioriteret i rækkefølgeplanen.

Klager anfører på baggrund af ovenstående, at nybyggeriet på Gartnerigrunden således ikke vil kunne tilkobles en separat regnvandsledning på det offentlige net. Klager anfører videre, at Skanderborg Forsyning endnu ikke har planlagt hvorledes regnvand i området skal håndteres. Klager oplyser, at den nuværende fælles spildevandsledning løber på tværs af Gartnerigrunden. Klager oplyser videre, at der findes et nødoverløb mellem Vestergade 27 og 29, der under kraftig regn sender urensset huspildvand til Lillesø. Klager anfører, at en tilkobling af Gartnerigrunden og øvrig ny bebyggelse i Vestergade til den eksisterende fælles spildevandsledning blot vil forværre problemerne.

Klager anfører i den sammenhæng, at lokalplanen er i strid med Skanderborg Kommunes forslag til Vandhandleplan 2013-2015, der udpeger nødoverløbet "Skanderborg Lillesø" som et af indsatområderne.

Lokalplanens illustrationer og bestemmelser

Klager anfører, at lokalplanens § 6.1, der angiver, at der er tale om en projektlokalplan og bestemmer, at byggeriet som følge heraf skal opføres i overensstemmelse med viste illustrationer og planer er i strid med hvad, der fremgår af lokalplanens vejlednings afsnit.

Klager anfører videre, at illustrationerne på side 40 og side 60 i lokalplanen viser et nybyggeri, som mod Vestergade har en højde svarende til eksisterende bebyggelse, dvs. 2½-3 etager, men at illustrationen på lokalplanens side 37 viser et nybyggeri langs Sølundstien på 5½-6 etager.

Klager anfører yderligere, at der er modstrid mellem konsekvensen af lokalplanens § 6.1 og lokalplanens § 8.1 om parkeringsforhold. Klager anfører, at illustrationerne ikke lever op til Skanderborg Kommunes parkeringsnorm som anført i § 8.1.

Klager anfører på baggrund af ovenstående, at lokalplanens § 6.1 ikke lever op til planlovens krav om præcision og entydighed for lokalplanbestemmelser, hvorfor bestemmelsen er for upræcis til at kunne finde anvendelse som lokalplanbestemmelse.

Miljøvurderingsloven

Klager anfører, at den udarbejdede miljøvurdering ikke overholder kravene i miljøvurderingsloven.

Klager anfører mere konkret, at miljøvurderingen ikke giver et retvisende billede af de maksimale skyggegener fra et kommende etagebyggeri, der udnytter den maksimale byggehøjde på 21 meter jf. lokalplanens § 5.4.

Klager anfører, at det må antages, at de udarbejdede skyggediagrammer i lokalplanens bilag 5 er udfærdiget med udgangspunkt i et etagebyggeri med varierende byggehøjde mellem 3½ til 5½

etage. Klager anfører videre, at kommunen ikke har kunnet redegøre for de aktuelle bygningshøjder for de bygninger, der danner baggrund for de udarbejdede skyggediagrammer. Klager anfører på baggrund heraf, at miljøvurderingen ikke opfylder betingelserne i miljøvurderingsloven § 7, stk. 2.

Klager bemærker, at det følger af miljøvurderingsloven § 7, stk. 1 og § 9, stk. 2, at miljøvurderingen skal indeholde planlagte foranstaltninger for at undgå, begrænse mv. enhver væsentlig indvirkning på miljøet. Klager anfører, at der i miljøvurderingen ikke er foreslået nogen afbødende foranstaltninger selvom kommunen har vurderet, at planerne vil medføre væsentlige indbliksgener samt væsentlige skyggegener ved gennemførelse af det planlagte byggeri.

Klager bemærker, at et identisk antal beboelser vil kunne etableres på lokalplanområdet i lavere bebyggelse end 6 etager, hvilket vil foranledige en reduktion i de væsentlige indbliksgener samt skyggegener som byggeriet vil medføre.

Sagens oplysninger

Lokalplanområdet er beliggende nord for Lillesø i Skanderborg. Lokalplanområdet er ca. 2,7 ha og ligger i byzone. Der er landbrugspligt på en del af området.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Vestergade med en træbeplantning mod gaden. Mod vest afgrænses området af Sølundstien og et beplantningsbælte med høje træer og blandede buske. Mod syd udgøres afgrænsningen af Lillesø og en træbevokset mose beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Mosen rummer områder med rørskov. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af blandede boliger.

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 10.B.14 Gartnerigrunden. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammen, da rammen ikke giver mulighed for etablering af åben-lav boliger. Kommunen har derfor samtidig med den endelige vedtagelse af lokalplanen vedtaget kommuneplantillæg 09-14, der muliggør etableringen af åben-lav bebyggelse til boligformål.

Rammebestemmelse 10.B.14 fastsætter bestemmelser om bl.a. anvendelse og byggemuligheder angivet i etageantal og byggehøjde. Rammen indeholder også en bestemmelse om, at byggeriets gavle mod Vestergade skal optage rytmen fra den eksisterende bebyggelse i Vestergade.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra en privat bygherre, der ønsker at udvikle et nyt boligområde med etageboliger og tæt-lav boliger samt to enfamiliehuse nærmest Lillesø.

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 042 For et blandet bolig- og erhvervsområde ved Søtoften i Skanderborg, der blev vedtaget den 17. juni 1987. Lokalplanområdet var i lokalplan nr. 042 udlagt til tæt-lav boligbyggeri. Med vedtagelsen af lokalplan nr. 1042 ophæves den del af lokalplan nr. 042, som er omfattet af lokalplan nr. 1042.

Formålet med lokalplanen angives i § 1 at være at sikre, at området kan anvendes til helårsbeboelse, og at sikre, at der udlægges en offentlig sti langs søkanten ved Lillesø.

Lokalplanområdet opdeles i to delområder jf. lokalplanens § 2.2, hvor delområde A udlægges til tæt-lav og etageboliger, og delområde B udlægges til åben-lav boliger.

Lokalplanens § 5 om bebyggelsens placering og omfang indeholder bl.a. følgende bestemmelser:

Delområde A

5.1 Byggefelter

Ny bebyggelse skal placeres inden for områderne til etageboliger og tæt-lav boliger, der er vist på Bilag 2.

5.2 Mindre sekundære bygninger

Carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og andre sekundære bygninger skal opføres inden for områderne til etageboliger og tæt-lav boliger. Miljøstationer kan placeres uden for disse områder.

5.3 Bebyggelsens omfang - etageboliger

Der kan opføres bebyggelse til etageboliger med et etageareal på op til 9.500 m².

5.4 Etager - etageboliger

Bebyggelsen kan opføres i op til 6 etager med en højde på op til 21 m over terræn.

Lokalplanens § 6 om bebyggelsens udseende indeholder bl.a. følgende bestemmelse:

6.1 Generelt

Da dette er en projektlokalplan skal byggeriet opføres i overensstemmelse med de viste illustrationer og planer.

Ny bebyggelse skal inden for hvert af områderne til hhv. etageboliger, tæt-lav boliger, og åben-lav fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver samt med ensartet taghældning og tagudformning

Skanderborg Kommuneplan 09

Det fremgår af kommuneplanens retningslinje 2.2, stk. 9 angående nye byområder, at lokalplaner for nye byområder skal indeholde bestemmelser, der har til formål at mindske vandafstrømningen fra byområderne.

Retningslinje 2.1 om byfortætning indeholder følgende bestemmelser:

Stk. 1

Midtbyerne i områdecentrenene skal i gadeniveau primært anvendes til centerformål som detailhandel, servicevirksomhed, kultur- og forlystelsesetablissemeter samt til offentlig service. Øvrige arealer kan anvendes til bolig- og kontorformål.

Stk. 2

Byområder, der grænser op til midtbyerne, anvendes primært til boligformål og offentlig service samt erhvervsformål, der kan indpasses i boligområder. Andre byarealer anvendes til boligformål, erhvervsformål og offentlig service.

Stk. 3

Byudvikling i midtbyerne skal så vidt muligt foregå ved byfortætning og byomdannelse, f.eks. gårdsaneringer.

Stk. 4

Ved fortætning og byomdannelse af eksisterende områder skal der sikres grønne områder og tilgængelighed til rekreative områder uden for byen.

Det fremgår af kommuneplanens kort 2.25 (side 47), at lokalplanområdet er beliggende som en del af Skanderborg midtby.

Miljøvurdering

Kommunen har forud for vedtagelsen af lokalplanen foretaget en screening af denne i henhold til miljøvurderingsloven. Kommunen har heri vurderet en række miljøparametre herunder befolkning (levestandard) og menneskers sundhed, biologisk mangfoldighed, flora og fauna, landskab og jordbund, vand, luft, klimatiske forhold, kulturarv, materielle goder, arkitektonisk arv og arkæologisk arv.

Der konkluderes i forbindelse med den foretagne screening, at der er tale om en plan, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, hvorfor lokalplanforslaget kun skal miljøvurderes, hvis planforslaget kan antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Kommunen har vurderet, at det projekt, som lokalplanforslaget muliggør, kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet på flere områder. Kommunen har derfor udarbejdet en miljørapport i overensstemmelse med miljøvurderingsloven. Kommunen har i afgrænsningen af miljøvurdering nærmere vurderet, at der skal foretages en miljøvurdering af følgende emner:

- Skyggevirkninger
- Visuelle gener

Miljørapporten indeholder følgende hovedafsnit: Planernes hovedformål, indhold og forbindelse til andre planer, Den nuværende miljøstatus, Den sandsynlige udvikling, hvis planerne ikke gennemføres, Miljøbeskyttelsesmål, Nationale og internationale miljøbeskyttelsesmål, Miljøvurdering af planernes sandsynlige væsentlige indvirkning, Afbødende foranstaltninger, Alternativer og forudsætninger for miljøvurdering – 0 alternativ, Overvågning, Ikke teknisk resume.

Det fremgår bl.a. af afsnittet om "Miljøvurdering af planernes sandsynlige væsentlige indvirkning":

De eksisterende omkringliggende bygninger i området syner med deres 1-1½ etage for de flestes vedkommende og 2½ etage for et enkelt hus' vedkommende klart mindre end etagebebyggelsen.

Planerne vil få en indvirkning på lys- og skyggeforholdene, der i omfang er lignende den, som er vist på skyggediagrammerne.

Den største forskel rent skyggeoplevelsesmæssigt vil være, at bebyggelsen umiddelbart øst for den høje etagebebyggelse vil ligge i skygge i en stordel af aftentimerne.

Den visuelle påvirkning af omgivelserne bliver markant for Lillesøområdet, der vil etageboligerne kunne ses hele vejen rundt.

Med den større højde på etageboligerne er der mange vil opleve indsigtsgener. For den der har været ugeneret på sin terrasse, altan eller baghave vil det at få indkik være til stor gene.

Følgende fremgår af afsnittet om afbødende foranstaltninger:

Der foreslås ingen afbødende foranstaltninger.

Følgende fremgår bl.a. af det ikke-tekniske resume:

I Vestergade vil opfattelsen af gadens forløb blive temmelig anderledes på grund af den store forskel i skala/højde.

En ny etagebebyggelse må forventes at betyde en ændring af skyggevirkningerne på

- Vestergade først og sidst på dagen og
- Vesterparken sidst på dagen når solen står lavt.

Specielt mærkbart bliver det for den tæt lave bebyggelse i lokalplanområdet. Ved midsommer vil flere af dem ligge delvist i skygge allerede klokken 18:00

Kommunens bemærkninger

Skanderborg Kommune har i skrivelse af 14. september 2012 kommenteret nogle af de fremsatte klagepunkter.

Indledningsvis bemærker kommunen, at der i forbindelse med offentlighedsfasen efter planloven er indkommet 29 hørings svar/indsigelser, hvoraf 1 indsigelse indbefatter en underskriftsindsamling med over 300 underskrifter.

Kommunen anfører angående klagepunktet om indsættelse af visualisering i den endelige lokalplan, som ikke har været offentliggjort i høringsperioden, at visualiseringerne er udarbejdet efter opfordring fra naboerne til lokalplanområdet. Kommunen oplyser videre, at de blev vist til et offentlig møde om Gartnerigrunden den 12. marts 2012 i høringsperioden. Kommunen anfører afslutningsvist, at illustrationerne er indsat sidst i den endelige lokalplan, og at der ikke er henvist til dem i bestemmelserne i teksten, og at de ikke tilføjer noget nyt til de øvrige illustrationer i lokalplanen.

Kommuneplanramme nr. 10.B.14

Kommunen anfører, at ordet rytme i kommuneplanrammen relaterer sig til afstanden mellem husene da højden er udspecificeret i rammen. Kommunen anfører samtidig, at det er vanskeligt at finde en rytme i Vestergade, da der er meget varieret bebyggelse. Kommunen bemærker, at det således er vanskeligt at opføre et byggeri, der kan opfylde kravet om rytme.

Kommunen anfører videre, at muligheden for terrænregulering til vejskel mod Vestergade er en forudsætning for at kunne sikre vejtilslutning, da Gartnerigrunden ligger lavere end Vestergade.

Lokalplanens illustrationer og bestemmelser

Kommunen anfører, at lokalplan 1042 aldrig har været tænkt som en rammelokalplan. Kommunen anfører, at teksten i vejledningen til lokalplanen er en standardtekst, der angiver, at illustrationsskit-

ser er vejledende. Kommunen anfører videre, at lokalplanens § 6.1 bestemmer, at byggeriet skal opføres i overensstemmelse med de viste illustrationer.

Kommunen oplyser angående illustrationerne, at illustrationerne på side 40 og side 60 viser forholdene ud til Vestergade mens illustrationen på side 37 viser de to blokke nærmest søen. Kommunen bemærker, at der er stor forskel på etageantallet. Kommunen bemærker videre, at det samlede etagebyggeri vises på side 54 i den endelige lokalplan.

Angående klagepunktet om parkering anfører kommunen, at lokalplanens § 6.1 omhandler byggeriet mens § 8.6 indeholder bestemmelser om parkering. Kommunen anfører, at det er bestemmelserne i § 8.6, der skal overholdes.

Miljøvurdering

Kommunen anfører, at skyggediagrammerne har taget udgangspunkt i, at bygningerne mod Vestergade bliver lavere. Kommunen henviser i den sammenhæng til illustrationen nederst på side 54 i den endelige lokalplan.

Supplerende bemærkninger

Skanderborg Kommune er med skrivelse modtaget den 19. april 2013 kommet med supplerende bemærkninger til klagen over den endelig vedtagelse kommuneplantillæg nr. 09-14 og lokalplan nr. 1042 samt den tilhørende miljøvurdering.

Kommuneplan retningslinje 2.2, stk. 9

Kommunen anfører, at retningslinje 2.2 omhandler nye byområder, hvorfor retningslinjen skal ses i sammenhæng med retningslinje 2.1 om byfortætning samt afsnit 2.3 i kommuneplanen om arealudlæg til byformål.

Kommunen anfører videre, at lokalplanområdet er beliggende som en del af Skanderborg midtby. Kommunen henviser i den sammenhæng til kommuneplanens side 47-48, hvor der også er særskilt omtale af mulighederne i kommuneplan 2009 for at bygge højere bygninger i op til 6 etager på den tidligere Gartnerigrund. Kommunen anfører på baggrund heraf, at lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 2.1 om byfortætning herunder særligt stk. 1 om midtbyerne.

Kommunen oplyser, at lokalplanområdet har været beliggende i byzone i en lang årrække. Kommunen oplyser videre, at området siden 1987 har været lokalplanlagt til bebyggelse med boligformål i henhold til Lokalplan 042 for et blandet bolig- og erhvervsområde ved Søtoften i Skanderborg. Kommunen anfører, at størstedelen af det aktuelle område var omfattet af delområde III i lokalplan 042 og udlagt til boligformål jf. lokalplanens pkt. 3.07.

Kommunen anfører på baggrund af ovenstående, at lokalplanområdet således ikke er omfattet af kommuneplanens retningslinje 2.2, da der ikke er tale om et nyt boligområde i retningslinjens forstand.

Herudover anfører kommunen, at lokalplan 1042 rent faktisk indeholder bestemmelser, der har til formål at mindske vandafstrømningen. Kommunen oplyser, at der er udlagt friarealer mod sydøst mod Lillesø og mod Sølundstien mod vest jf. lokalplanens kortbilag 2 og 3. Der er fastsat bestemmelser om hvilke områder, der skal friholdes for bebyggelse og veje m.v. Kommunen bemærker afslutningsvis, at det er sikret, at terrænreguleringer udover +/- 0,5 m mod vest langs etageboligerne

alene kan ske under forudsætning af, at der ikke ledes overfladevand til Sølundstien jf. lokalplanens § 7.5.

Miljøvurdering

Kommunen anfører, at lokalplanområdet omfatter et mindre byzoneareal på ca. 2,7 ha, der er centralt placeret i Skanderborg. Kommune oplyser, at området har været udlagt til boligbebyggelse siden 1987, hvor lokalplan 042 blev vedtaget. Kommunen oplyser videre, at området som følge af den centrale placering og et generelt ønske om byfortætning og bedre udnyttelse byområder blev udlagt med mulighed for anvendelse til tæt-lav og etageboligformål med mulighed for at opføre etageboligbyggeri op til 6 etage og op til 21 meter i Kommuneplan 2009.

Kommunen anfører, at lokalplanen fastlægger rammerne for anlægsarbejder i byzone og bygning af veje, hvorfor kommunen vurderer, at planen er omfattet af miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, nr. 1 jf. lovens bilag 4, punkt 10.

Kommunen anfører videre, at lokalplanen imidlertid kun omfatter anvendelsen af et mindre lokalt eksisterende byområde, hvilket i forvejen er lokalplanlagt til samme formål. Kommunen anfører, at der således alene er tale om en mindre ændring i forhold til den gældende planlægning, og for et mindre område på lokalt plan.

Skanderborg Kommune anfører, at kommunen vurderede, at muligheden for at bygge i op til 6 etager ville kunne medføre såvel visuelle gener som skyggegener for den kommende bebyggelse inden for lokalplanområdet, og til dels også i forhold til den omkringliggende bebyggelse, og at dette kunne udgøre en væsentlig påvirkning af miljøet.

Kommunen bemærker, at det i relation til de øvrige parametre i screeningen blev vurderet, at planen ikke ville bevirke en væsentlig indvirkning på miljøet. Kommunen bemærker, at det således også gjorde sig gældende for emnerne håndtering af overfladevand og udledning af spildevand samt i forhold til grundvand m.v.

Kommunen anfører, at den foretagne miljøvurdering indeholder en beskrivelse af den nuværende miljømæssige status, og at kommunen med hensyn til den sandsynlige udvikling, hvis planerne ikke gennemføres har taget udgangspunkt i anvendelsesmulighederne på grundlag af den tidligere lokalplan. Kommunen anfører, at dette er i overensstemmelse med praksis og lovens krav.

Kommunen anfører, at der ikke er grundlag for at anfægte kommunens faglige vurdering i relation til hvilke mulige miljøproblemstillinger, der skal behandles i miljøvurderingen jf. miljøvurderingslovens § 7, stk. 2. Kommunen anfører, at det allerede af den grund ikke er en mangel ved miljøvurderingen, at vandafstrømningen m.v. ikke er behandlet i miljøvurderingen.

Kommunen oplyser supplerende angående vandafstrømningen, at området i henhold til Skanderborg Kommunes Spildevandsplan 2009-2018 er udlagt til separat kloakering, således at overfladevand og spildevand skal adskilles.

Kommunen oplyser videre, at det er aftalt med bygherre, at der etableres et regnvands- og forsinkel-sesbassin på arealet vest for lokalplanområdet, og at overfladevand vil kunne tilledes dette bassin fra lokalplanområdet på nærmere angivne vilkår. Kommune oplyser, at bassinet på sigt også skal mod-

tage overfladevand fra områder i det centrale Skanderborg, der i henhold til spildevandsplanen vil blive separatkloakeret i de kommende år. Kommune anfører, at bassinet vil blive dimensioneret til at modtage overfladevand fra både disse områder og lokalplanområdet.

Kommunen anfører videre, at det af klager anførte om, at det vil være en tid før overfladevandet fra lokalplanområdet kan udledes til det kommende regnvandsbassin samt, at overfladevandet vil blive tilsluttet spildevandssystemet i mellemtiden, ikke er korrekt. Kommunen anfører, at spildevand og overfladevand skal separeres inden for lokalplanområdet. Kommunen anfører, at overfladevandet vil blive afledt til regnvandsbassinet, hvorfor der ikke vil ske en øget belastning af det eksisterende ledningssystem med overfladevand fra lokalplanområdet, da vandet afledes til regnvandsbassinet i en særskilt ledning.

Kommunen bemærker, at udledning af overfladevand til Lillesø kun kan ske efter tilladelse fra Skanderborg Kommunes Miljøafdeling i medfør af miljøbeskyttelseslovens regler, hvor kommunen har mulighed for at vurdere om de miljømæssige betingelser herfor er til stede.

Kommunen oplyser angående mulighederne for behandling af overfladevand, at forskellige muligheder har været drøftet med bygherren. Kommunen anfører, at beslutningen om hvorledes overfladevandet skal behandles beror på det konkrete projekt og de lokale forhold. Kommune anfører dog, at fælles for alle løsninger er, at der skal ske en særskilt, miljømæssig forsvarlig håndtering af overfladevandet fra gartnerigrunden, så det eksisterende system ikke belastes yderligere.

Skyggegener

Kommunen anfører, at lokalplanen muliggør opførelse af etageboliger på op til 6 etager inden for et afgrænset byggefelt, men at det i sidste ende vil være op til bygherren at bestemme, hvorvidt denne del af lokalplanen virkeliggøres med byggeri i 6 etager eller med færre etager.

Kommunen anfører, at det blev vurderet, at lokalplanen skulle miljøvurderes for skyggevirksomheden af det kommende byggeri. Kommunen anfører, at det ikke i den sammenhæng er et krav, at der skal udarbejdes egentlige visualiseringer til illustration af skyggevirksomheden, men at kommunen fandt det hensigtsmæssigt at indhente skyggediagrammer til illustration af især etagebyggeriets skyggevirksomhed på omgivelserne på forskellige tidspunkter af dagen og på forskellige årstider.

Kommunen oplyser, at skyggediagrammerne tager udgangspunkt i et byggeri med et etageantal på 3½ til 6 etager og en højde på 9 - 20,3 m. Kommunen oplyser, at skyggediagrammerne er indhentede fra bygherre, og tager efter det af bygherre oplyste udgangspunkt i det konkrete projekt, der forventes etableret. Kommunen oplyser, at terrænet der bygges på er stort set vandret med en højdeforskel på ca. 1 meter.

Kommunen anfører i den sammenhæng, at lokalplanen er en projektlokalplan, hvilket betyder, at de viste illustrationer og bebyggelsesplan er bindende, og at kun det viste projekt er muligt inden for lokalplanen.

Kommunen anfører, at det forhold, at diagrammerne ikke i fuldt omfang tager udgangspunkt i, at der kan etableres bebyggelse i op til 6 etager ikke i sig selv indebærer, at miljøvurderingen ikke lever op til miljøvurderingslovens krav. Kommunen anfører, at skyggediagrammerne i miljøvurderingen opfylder formålet, nemlig at illustrere den mulige skyggepåvirkning fra den planlagte etagebebyggelse på

forskellige tidspunkter af dagen og på året. Kommunen anfører videre, at det faktum, at illustrationerne er udarbejdet med udgangspunkt i det aktuelle projekts byggehøjde, der er lidt mindre end det, som lokalplanen giver mulighed for, ikke ændrer på, at lokalplanen er truffet på et fuldt ud forsvarligt oplysningsgrundlag, også i relation til miljøvurderingsloven.

Afværgeforanstaltninger

Kommunen anfører, at det følger af miljøvurderingslovens bilag 1, punkt g, at miljørapporten skal indeholde oplysninger om de foranstaltninger, der er planlagt for at undgå, begrænse og så vidt muligt opveje enhver eventuel væsentlig negativ indvirkning på miljøet af planens eller programmets gennemførelse. Kommunen anfører, at kravet har til formål at undgå eller begrænse negative miljøpåvirkninger.

Kommunen anfører videre, at miljøvurderingsloven ikke i sig selv fastlægger grænser for hvad en kommune kan beslutte, men alene opstiller krav til procedurerne og indholdet af grundlaget for beslutningerne forud for vedtagelsen af planer omfattet af loven. Kommunen anfører, at miljøvurderingsloven således ikke er til hinder for Skanderborg Kommunes ønske om, at der som følge af områdets centrale placering i bymidten, gives mulighed for, at der bygges tæt og bymæssigt i form af et etagebyggeri i 6 etager.

Kommunen bemærker, at lokalplanen udmønter det politiske ønske om fortætning af det eksisterende byområde, som allerede kom til udtryk i forbindelse med vedtagelsen af kommuneplan 09, hvor det for det aktuelle rammeområde 10.B.14 blev gjort muligt at opføre etageboliger med op til 6 etager inden for hele rammeområdet.

Kommunen anfører, at i en sag som den foreliggende, hvor den påvirkning, der skal miljøvurderes er skygge- og indbliksgener, vil afbødende foranstaltninger reelt udelukkende kunne bestå i fastsættelse af bestemmelser vedrørende det fremtidige byggeris placering og omfang.

Kommunen anfører, at de mulige skygge- og indbliksgener er vurderet i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse. Kommunen anfører, at det ved udformningen af bebyggelsesplanen jf. lokalplanens kortbilag 2 er sikret, at kun en mindre del af lokalplanområdet kan bebygges med etageboliger i op til 6 etager. Kommunen bemærker, at muligheden for at udlægge hele området til etageboliger i op til 6 etager, som følge af kommuneplanrammen, således er begrænset med lokalplanen. Kommunen anfører videre, at byggefeltet for etageboligerne er placeret mod vest, hvorved skygge- og indbliksgenerne i forhold til den omkringliggende bebyggelse er søgt afbødet og begrænset. Kommunen anfører videre, at der på den østlige side af etageboligerne er udlagt et areal til færdsels- og ankomstareal således, at der er sikret en vis afstand mellem etageboligerne, og den fremtidige bebyggelse med tæt-lav, der kan placeres mod øst inden for lokalplanens delområde A.

Kommunen anfører, at det forhold, at der til trods for de ovenfor nævnte afbødende foranstaltninger alligevel kan opstå visse skygge- og indbliksgener, er en nødvendig konsekvens af kommunens planmæssige og politiske ønske om, at sikre muligheden for tæt og bymæssig bebyggelse i bymidten i form af etageboliger med op til 6 etager. Kommunen anfører, at det som følge af det ovenstående ikke er i strid med kravene i miljøvurderingslovens § 7, stk. 2 jf. bilag 1, at der ikke i lokalplanen er fastsat yderligere afbødende foranstaltninger i forhold hertil.

Kommunen gør endvidere gældende, at miljøvurderingslovens krav om, at der for så vidt muligt skal fastsættes afbødende foranstaltninger, der opvejer eventuelle negative påvirkninger, ikke kan føre til, at det er udelukket for kommunen at planlægge for de ønskede etageboliger. Kommunen bemærker, at det forhold, at der ifølge klager vil kunne være konstrueret en alternativ bebyggelsesplan, som muliggør etableringen af 100 boliger uden etageboliger i op til 6 etager, ikke ændrer herved. Kommunen anfører, at visse skygge- og indbliksgener generelt vil være nødvendig konsekvens i bymæssig bebyggelse, herunder i forbindelse med byfortætninger.

Kommunen anfører, at miljøvurdering ikke indeholder afbødende foranstaltninger angående andre forhold, da kommunen har vurderet, at planen alene kan antages at have en væsentlig indvirkning på miljøet for så vidt angår skygge- og indbliksgener. Kommunen bemærker dog, at det er sikret, at eksisterende træer langs Sølundstien i videst muligt omfang bevares, ligesom det er sikret, at terrænregulering i forbindelse med byggemodning og bebyggelse ikke må føre til, at der kan ledes overfladevand til stien jf. lokalplanens § 7.1 og § 7.5.

Angående udledning af regn- og overfladevand til Lillesø anfører kommunen, at dette reguleres af miljøbeskyttelsesloven. Kommunen anfører videre, at der ikke er hjemmel i planloven til at fastsætte nærmere bestemmelser om, hvilke tekniske løsninger, der skal udføres eller vilkårene i forbindelse med en eventuel tilladelse.

Bygherres bemærkninger

Bygherren har den 13. maj via sin arkitekt bekræftet, at højderne, der ligger til grunde for de udfærdigede skyggediagrammer tager udgangspunkt i det konkrete projekt, der skal opføres.

Natur- og Miljøklagenævnets bemærkninger og afgørelse

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan Natur- og Miljøklagenævnet tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven. Det er et retligt spørgsmål, om lokalplanen er i strid med kommuneplanen, herunder kommuneplanrammen og kommuneplanens retningslinjer. Det er ligeledes et retligt spørgsmål om lokalplanens § 6.1 er så upræcist formuleret, at den ikke kan håndhæves som en bindende bestemmelse. Ligeledes er det et retligt spørgsmål, om den påklagede miljøvurdering overholder kravene i miljøvurderingsloven

Om planerne er hensigtsmæssige i forhold til klagers interesser er udtryk for et skøn, som Natur og Miljøklagenævnet ikke kan efterprøve.

Klager har anmodet om, at klagen angående endelig vedtagelse af kommuneplantillægget og lokalplanen tillægges opsættende virkning. Under hensyn til, at der træffes samlet afgørelse i sagen, har nævnet ikke fundet anledning til at træffe delafgørelse om dette spørgsmål.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Det følger af planlovens § 13, stk. 1, nr. 1, at en lokalplan ikke må stride mod kommuneplanen. Bestemmelsen er et udtryk for rammestyringsprincippet, som siden planlovgivningens start har været betragtet som det centrale princip i planlægningsystemet, idet det fastslår, at den mere detaljerede planlægning er begrænset af rammerne i den overordnede planlægning.

Bestemmelserne i kommuneplanens rammer er bindende for kommunen ved lokalplanlægning. Det vil sige, at rammebestemmelserne er afgørende for kommunalbestyrelsens lokalplankompetence.

Rammerne kan have karakter af generelle rammer, der gælder for større områder eller hele kommunen, og særlige rammebestemmelser for geografisk afgrænsede enkeltområder.

Der er for rammebestemmelse nr. 10.B.14 bl.a. fastsat bestemmelser om bl.a. anvendelse og byggemuligheder angivet i etageantal og byggehøjde. Derudover indeholder rammen en bestemmelse om, at byggeriets gavle mod Vestergade skal optage rytmen fra den eksisterende bebyggelse i Vestergade.

Klager har anført, at rytmen relaterer sig til bygningernes højde imens kommune har anført at rytmen relaterer sig til afstanden mellem husene, da højden er reguleret særskilt i rammen.

Planloven fastsætter ikke direkte krav til, hvor præcise en kommuneplans rammebestemmelser skal være. Kravet om lokalplanlægningens overensstemmelse med kommuneplanen må dog indebære, at kommuneplanen skal indeholde bestemmelser, der er så præcise, at de kan danne en meningsfuld ramme for lokalplanlægningen.

Nævnet finder ikke, at bestemmelsen i rammen om rytme opfylder dette krav. Bestemmelsen har således ingen selvstændig betydning i forhold de mere præcise bestemmelser i rammen angående bygningshøjde og etageantal.

Kommuneplan 2009 fastlægger i retningslinje 2.2, stk. 9 følgende bestemmelse:

Lokalplaner for nye byområder skal indeholde bestemmelser, der har til formål at mindske vandafstrømmingen fra byområderne.

Kommunen har gjort gældende, at lokalplanområdet ikke er omfattet af kommuneplanens retningslinje 2.2, da der ikke er tale om et nyt byområde i retningslinjens forstand. Under henvisning til lokalplanrådets beliggenhed som en del af Skanderborg midtby gør kommunen gældende, at lokalplanområdet derimod er omfattet af retningslinje 2.1 om byfortætning.

Natur- og Miljøklagenævnet finder ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens fortolkning af kommuneplanen således, at lokalplanområdet ikke er omfattet af kommuneplanens retningslinje 2.2. Nævnet har herved bl.a. lagt vægt på, at området er beliggende som en del af Skanderborg midtby og har været lokalplanlagt til boligformål siden 1987.

Natur- og Miljøklagenævnet finder således ikke, at lokalplan nr. 1042 er i strid med kommuneplanen, herunder kommuneplanramme nr. 10.B.14 og kommuneplanretningslinje 2.2, stk. 9.

Lokalplanens illustrationer og bestemmelser

Klager har gjort gældende, at lokalplanens § 6.1 ikke lever op til planlovens krav om præcision og entydighed. Klager har yderligere gjort gældende, at illustrationerne og dermed lokalplanens § 6.1 er i uoverensstemmelse med Skanderborg Kommunes parkeringsnorm, som er udmøntet i lokalplanens § 8.

Det følger af planlovens § 18, at bestemmelserne i en lokalplan er bindende over for borgerne. Det betyder, at dispositioner, der er i overensstemmelse med lokalplanen, er umiddelbart tilladt. Derimod forudsætter dispositioner, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, at kommunen kan og vil dispensere fra lokalplanbestemmelsen.

En bestemmelse i en lokalplan må derfor – for at kunne håndhæves som en bindende bestemmelse – være så klart og præcist formuleret, at der ikke kan herske tvivl om, hvorvidt den er overholdt eller ej.

Lokalplanens § 6.1 har følgende ordlyd:

Generelt

Da dette er en projektlokalplan skal byggeriet opføres i overensstemmelse med de viste illustrationer og planer.

Ny bebyggelse skal inden for hvert af områderne til hhv. etageboliger, tæt-lav boliger, og åben-lav fremstå ensartet med hensyn til bebyggelsesform, materialer og farver samt ensartet taghældning og tagudformning

Nævnet finder, at "byggeriet" må forstås som bygningerne når bestemmelsens 1. og 2. punktum læses i sammenhæng. Nævnet finder således ikke, at der er modstrid mellem lokalplanens § 6.1 og Skanderborg Kommunes parkeringsnorm i lokalplanens § 8.

Nævnet finder endvidere, at der er tale om en generel vejledning til lokalplaner på lokalplanens side 4-5.

Natur- og Miljøklagenævnet finder således ikke, at bestemmelsen er for uklar og præcis til at kunne håndhæves som en bindende bestemmelse.

Nævnet skal bemærke, at kommunen med bestemmelsen har begrænset de byggemuligheder lokalplanen ellers rummer. Der kan bl.a. henvises til illustrationerne på side 40 og side 60, der viser den kommende etagebebyggelse ud mod Vestergade. Etagebebyggelsen på illustrationerne side 40 og side 60 fremstår markant mindre end 6 etager. Kommunen har hermed begrænset den mulig der er for at bygge i op 6 etager med en højde på op til 21 m over terræn jf. lokalplanens § 5.4 for så vidt angår byggeriet ud mod Vestergade.

Miljøvurdering

Det er et retligt spørgsmål, om den påklagede miljørapport overholder kravene i miljøvurderingsloven.

Nævnet kan derimod ikke tage stilling til, om planforslagets indhold er hensigtsmæssigt. Endvidere fastlægger miljøvurderingsloven ikke grænser for, hvad myndighederne kan beslutte af politiske, økonomiske eller andre grunde, men stiller alene krav til procedurerne og indholdet af grundlaget for beslutningerne forud for vedtagelse af planer omfattet af loven.

Miljøvurderingslovens § 3, stk. 1, fastsætter hvilke planer og programmer, der skal udarbejdes en miljøvurdering for. Efter § 3, stk. 1, nr. 1, skal der udarbejdes en miljøvurdering for en række nærmere angivne planer og programmer, som er omfattet af lovens bilag 3 og 4, og efter § 3, stk. 1, nr. 2, for planer og programmer, som kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Efter miljøvurderingslovens § 4, stk. 2, skal der ved en screening tages hensyn til kriterierne i lovens bilag 2.

Skanderborg Kommune har vurderet, at planen er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 1 og § 3, stk. 2, idet planen kun omfatter et mindre område på lokalt plan. Kommunen har dog vurderet, at planforslaget kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det skal miljøvurderes jf. § 3, stk. 2.

Efter miljøvurderingslovens § 7 skal kommunen ved udarbejdelse af en miljøvurdering sørge for, at der udarbejdes en miljørapport, hvori den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet af planens eller programmets gennemførelse og rimelige alternativer fastlægges, beskrives og vurderes.

Miljørapporten skal ifølge § 7, stk. 2, indeholde de oplysninger, der er nævnt i lovens bilag 1. Miljørapporten skal dog kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder samt til, hvor detaljeret planen eller programmet er, hvad den indeholder, og på hvilken trin i et eventuelt planhieraki, planen eller programmet befinder sig.

Kommunen har på baggrund af den foretagne screening/scooping vurderet, at planforslaget kan have en væsentlig indvirkning på miljøet, med hensyn til:

- Skyggevirksomheder
- Visuelle gener

Klager har konkret gjort gældende, at miljøvurderingen ikke giver et retvisende billede af de maksimale skyggegener fra et kommende etagebyggeri, der udnytter den maksimale byggehøjde på 21 m jf. lokalplanens § 5.4.

Kommunen har oplyst, at skyggediagrammerne tager udgangspunkt i et byggeri med et etageantal på 3½ til 6 og en højde på 9 - 20,3 m. Kommunen oplyser, at skyggediagrammerne er indhentet fra bygherre, og tager efter det af bygherre oplyste udgangspunkt i det konkrete projekt, der forventes etableret.

Kommunen har gjort gældende, at skyggediagrammerne i miljøvurderingen opfylder formålet, nemlig at illustrere den mulige skyggepåvirkning fra den planlagte etagebebyggelse på forskellige tidspunkter af dagen og på året.

Natur- og Miljøklagenævnet finder ikke, at det er en mangel ved kommunens miljøvurdering, at skyggediagrammerne ikke giver et billede af skyggegenerne fra et etagebyggeri, der udnytter en byggehøjde på 21 meter. Nævnet har herved lagt vægt på, at lokalplan nr. 1042 er en projektlokalplan, og at illustrationerne i lokalplanen er bindende jf. lokalplanens § 6.1, herunder bl.a. illustrationerne på side 37, 40, 52, 54, 60 og 61. Lokalplanen begrænser således muligheden for at opføre etagebebyggelse i op til 6 etager, da der kun kan opføres et byggeri i overensstemmelse med lokalplanens illustrationer. Nævnet har endvidere lagt vægt på, at skyggediagrammerne, ifølge kommunen og bygherres rådgiver, er udarbejdet på baggrund af det konkrete projekt, der kan opføres i overensstemmelse med lokalplanens illustrationer.

Klager har gjort gældende, at miljøvurderingslovens krav ikke er opfyldt, da der ikke foreslås afbødende foranstaltninger.

Det fremgår af miljøvurderingslovens bilag 1, punkt g, at en miljørapport skal indeholde oplysninger om planlagte foranstaltninger for at undgå, begrænse og så vidt muligt opveje enhver eventuel væsentlig negativ indvirkning på miljøet af planens eller programmets gennemførelse.

Kommunen har gjort gældende, at afbødende foranstaltninger for så vidt angår skygge- og indbliksgener reelt udelukkende vil kunne bestå af bestemmelser angående placeringen og omfanget af det fremtidige byggeri. Kommunen har anført, at hensynet til skygge- og indbliksgener er indarbejdet i lokalplanen ved udformningen af bebyggelsesplanen så skygge- og indbliksgener er søgt afbødet og begrænset.

Kommunen har gjort gældende, at det forhold, at der til trods for de fastsatte afbødende foranstaltninger alligevel kan opstå visse skygge- og indbliksgener, er en nødvendig konsekvens af kommunens planmæssige og politiske ønske om, at sikre muligheden for tæt og bymæssig bebyggelse i bymidten i form af etageboliger i op til 6 etager. Kommunen har gjort gældende, at det derfor ikke er i strid med kravene i miljøvurderingslovens bilag 1, punkt g jf. § 7.2, at der ikke i lokalplanen er fastsat yderligere afbødende foranstaltninger i forhold hertil.

Natur- og Miljøklagenævnet finder ikke, at det i den konkrete sag er en mangel ved den udfærdigede miljøvurdering, at der ikke er foreslået afbødende foranstaltninger. Nævnet har herved lagt vægt på, at kommunen har oplyst at der ikke er nogen planlagte foranstaltninger jf. miljøvurderingslovens bilag 1, punkt g, da hensynet til skygge- og indbliksgener er indarbejdet i lokalplanen ved udformningen af bebyggelsesplanen, hvorved skygge- og indbliksgener er søgt afbødet og begrænset, og at der er et politisk ønske om at sikre muligheden for tæt og bymæssig bebyggelse i bymidten i form af etageboliger i op til 6 etager. Nævnet har herved lagt vægt på, at miljøvurderingsloven ikke fastsætter grænser for, hvad myndighederne kan beslutte af politiske, økonomiske eller andre grunde, men alene stiller krav til procedurerne og indholdet af grundlaget for beslutningerne forud for vedtagelse af planer omfattet af loven.



Lise Buhl
Ankechef



Mark Christian Walters
Fuldmægtig

Afgørelsen er sendt pr. e-mail til:

- Ole Møller Jensen, (Vestergade 53, 8660 Skanderborg), omj@os.dk
- Skanderborg Kommune, Staben for Kultur, Borgere og Planlægning, skanderborg.kommune@skanderborg.dk og cc: Troels.Munk-Olsen@skanderborg.dk
- Bygherre, Finn Birkjær Nielsen, finn@birkjaer.com