Sønderborg Kommune 30.06.12
Planafdelingen
Rådhuset 10
6400 Sønderborg

Indsigelse mod Sønderborg Kommunes lokalplanforslag nr. 4.9-4 og kommuneplantillæg 11 til kommuneplan 2009 – 2021

Lokalplanforslag nr. 4.9-4 omhandler industriområdet tidligere kendt som Tech-21 opkaldt efter Agenda 21 som handler om bæredygtig udvikling eller med andre ord udvikling i pagt med omgivelserne.

Det er ret tankevækkende at den oprindelige idé tilsyneladende er taget ud af det nye lokalplanforslag i en tid hvor Sønderborg profilerer sig både nationalt og internationalt som en foregangsby på miljøområdet.

Planens indhold for delområde 4, 4.9.001.E, hvor byggehøjden øges fra 8,5 m til 30 m er ikke just i pagt med omgivelserne, lokalmiljøet eller de eksisterende bygninger i nærområdet.

Set i en større kontext, i forhold til bla. Planloven har der sneget sig deciderede fejl ind i lokalplanforslaget i form af udeladelser og mangler:

Planloven §16, stk4: *" I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor."*

Der er ca. 200 m til Ormstoft landsby fra det planlagte højhusbyggeri og 1,5 km til nærmeste højere bygning, dvs. kraftvarmeværket. Det vil sige at der umiddelbart intet byggeri er i nærheden, der tilnærmelsesvis kan sammenlignes med en byggehøjde på 30 m.

Naturklagenævnet har i en klagesag udtalt, at redegørelsen indebærer pligt til at udarbejde visualisering, hvis byggeri og anlæg medfører en reel påvirkning af kysten.

Sammenholdt med Planlovens §5a: "*Landets kystområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.*"

...må man sige at et højhusbyggeri på det (næsten) højeste sted på Kær Halvø knap en km fra kysten, på åben mark, vil i høj grad påvirke kysten og bygningen vil kunne ses fra stort set hele Als.

- I Lokalplanforslag nr. 4.9-4 er der ikke givet begrundelse for byggehøjdens forøgelse fra 8,5 m til 30 m.

- I Lokalplanforslag nr. 4.9-4 er der ikke udarbejdet en visualisering af højhusbyggeriet.

- Hermed rejses indsigelse imod byggehøjden i delområde 4, 4.9.001.E., imod den manglende begrundelse og visualisering og den tætte beliggenhed til Ormstoft og Kær Landsbyer.

Sønderborg Kommune skriver i lokalplanforslag nr. 4.9-4:
"Konklusion
Lokalplanen vurderes at medføre mulighed for miljøpåvirkning inden for 4 emner: Visuel påvirkning, vand, befolkning og trafik. Der vil i lokalplanen blive stillet krav om bygningshøjder i den enkelte delområder, ligesom der vil blive stillet krav om bygningernes udformning for

derigennem at skabe et harmonisk område. Befæstede arealer medfører en større afstrømning af vand og der skal etableres regnvandsbassiner. Nye arbejdspladser vurderes som en positiv effekt. Den øgede trafik til og fra området ses ikke at udgøre et væsentlig problem. Området er beliggende i umiddelbar nærhed til omfartsvejen og vil ikke berøre naboområder.
I forlængelse af ovennævnte vurderes det sluttelig, at der ikke er behov for yderligere vurdering af miljøpåvirkningen hos andre berørte myndigheder, ligesom det vurderes, at der ikke er behov for yderligere miljøvurdering/miljørapport for projektet."

- Hvordan begrunder Sønderborg Kommune at opklassificeringen af erhvervsområdet fra 2-4 til 2-5, samt den dermed følgende forøgede miljøpåvirkning, når kommunen selv anfører at der er "*... miljøpåvirkningen vurderes **måske** at være væsentlig*"?
- Hvad menes med "måske"?
- Hvis Kommunen er usikker, skal der så ikke netop udarbejdes "... *yderligere miljøvurdering/miljørapport for projektet."?*

- Hermed rejses der indigelse imod lokalplanens manglende miljøvurdering/miljørapport.

Bortset fra de faktuelle fejl giver det ingen mening at placere et højhusbyggeri på åben mark, langt uden for bycentrum.

Højhusbyggerier begrundes traditionelt i mangel på byggeareal.
I dette tilfælde kan det umuligt være mangel på byggeareal.

Sønderborg Kommune afkræves således svar på hvad årsagen til den dramatisk forøgede byggehøjde er?
Spørgsmålet er også begrundet i Planlovens §16, stk4 som citeret ovenfor.

Byggehøjden for ethvert nybyggeri i umiddelbar nærhed af Ormstoft og Kær bør på intet tidspunkt overtrumfe et landsbymiljø, som kommunen selv betegner som bevaringsværdigt:

Lokalplan nr. 9-0109, Kær Ormstoft Landsbyområde:
" Lokalplanens hovedformål er at bevare det eksisterende landsbymiljø med gårde og huse langs Kær Bygade, samt Ormstoft og Honninghul. Helheden skal bevares og sikres på baggrund af en samlet planlægning, således at ændringer i landsbyen ikke alene reguleres gennem zonetilladelser.
...
Endelig er det lokalplanens formål at medvirke til at
fastholde og genskabe de kvaliteter, der er karakteristiske for Kær-Ormstoft.
...
Sammenfattet udgør området en smuk helhed med det omgivende landskab og indeholder sammen med resten af Kær-halvø stor kulturhistorisk værdi.

Kær-Ormstofts bebyggelsesstruktur fortæller om det åbne lands kulturhistorie. Bygninger, veje og tofter har deres oprindelige beliggenhed og det er muligt at genkalde sig landsbyens gamle struktur.
...
Samtidig er det vigtigt at ny bebyggelse ikke hindrer det frie udsyn over landskabet, som er karakteristisk ved Kær-Ormstoft."

Eller sat i perspektiv, bør et kulturhistorisk, bevaringsværdigt landsbymiljø ikke sættes i skyggen af et enkelt domicilbyggeri.

Og slet ikke i en kommune som ønsker at blive kulturhovedstad om føje år.

- Hermed rejses der indsigelse imod hele lokalplanforslaget og Sønderborg Kommune opfordres til at trække lokalplanforslag 4.9-4 tilbage og lade den oprindelige Tech-21 plan 9-0103 forblive som gældende lokalplan.

På vegne af en række borgere i
Ormstoft og Kær Landsbyer
Med venlig hilsen

Jens Andersen

Venligst også se vedlagte underskrifter.