



Silkeborg kommune
Teknik- og Miljøafdelingen
Søvej 3
8600 Silkeborg

Silkeborg d. 23.oktober 2020

Høringssvar til forslag til lokalplan 11-020 Byhaven, et etageboligområde ved Borgergade i Alderslyst

Skøn på Silkeborgs vision er blandt andet at skabe en by hvor mennesker trives, og en by hvor der stilles høje krav til planlægning af nye boligområder.

Ser man på forslag til lokalplan for Byhaven på Borgergade, falder det straks i øjnene at det her er tale om meget højt byggeri og meget tæt byggeri. Et byggeri hvor der vil være massive indbliksgener, hvor solen vil være en sjælden gæst og hvor den kølige danske vind vil forstærkes mellem blokkene. At byggeriet er placeret så tæt på en befærdet vej som Borgergade betyder også at støjniveauet vil være i den høje ende for et byggeri hvor der skal bo mennesker.

I lokalplansforslagets formål er kun nævnt at man ønsker at opføre boliger med attraktive udearealer, men intet om at formålet er attraktive boliger hvor mennesker ønsker at bo. Baggrunden for lokalplansforslaget er da også, at en bygherre ønsker at opføre etageboligbebyggelse med stor højde og tæthed.

Støj

Der foreligger som bilag til lokalplanen en trafikstøjsrapport der meget klart konkluderer at, citat *"facadestøjniveauet overskrides på store dele af de 4 bygninger nærmest Borgergade, samt på den 5. nærmeste bygning i enkelte punkter. Grænseværdien er overholdt på de resterende facader og altaner."*. Dette fortæller at byggeriet er meget belastet af trafikstøj, og det gælder især også en stor del af udearealet og haver der vender mod Borgergade og mod det grønne areal ved regnvandsbassinet.

Indbliksgener

Det er fuld forståeligt at man i tæt byggeri i bymiljøer ikke kan undgå indbliksgener og at de til en vis grad må accepteres. Men ved et så tæt byggeri som lokalplansforslaget muliggør, vil indbliksgenerne være massive. Det gælder både indblik fra lejlighed til lejlighed og indblik fra lejligheder til altaner. Indbliksgenerne skal specielt ses i lyset af at afstanden mellem bygningskroppene er nede på 12-13m, og bygningshøjden er op til 23m og 7 etager. Tilmed viser illustrationer at byggeriet får meget store vinduesflader. Til sammenligning er afstanden mellem boligblokkene på Lupinvej ca. 40m.

Udfoldelse

Med en bebyggelsesprocent på 120%, som derved muliggør plads til 100 lejligheder, må det forventes at en stor del af de kommende beboere er børn og unge. Det er nok ikke en helt forkert antagelse at der vil bo op imod hundrede børn og unge i boligerne. Børn der skal have mulighed for at komme ud i den friske luft, spille bold og lege forskellige former for udendørs lege. Men ser man på matriklen er der ikke meget plads til et par fodboldmål, en gynge eller rutsjebane, eller til en plads på plænen i solen med et tæppe og med sine dukker. Det udeareal der er på matriklen ser for det meste ud til at blive belagt med hårdt underlag, og skal kunne anvendes af redningskøretøjer.



I forslaget nævnes sammenhængen med det grønne areal syd for med regnvandsbassinet, som dog er uden for matriklen og som muligvis kan betegnes som en farlig legeplads pga. et regnvandsbassin.

Sol og skygge

Der er udfærdiget en miljørapport på baggrund af en miljøscreening. Miljørapporten nævner intet om sol og skygge, hvorimod skygger og vind, er nævnt kort i miljøscreeningen, hvor generne vurderes som "mindre væsentligt".

I en kommentar til temaet skygge- og vindforholdene i Miljøscreeningen kan man læse at, citat "*Der planlægges for punkthuse i op til 7 etager. Der vil primært være skyggegener på egne arealer, da den højeste bebyggelse er centreret på matriklen*".

Det kan egentlig undre at der ikke tages hensyn til skygger på egen grund, idet det er på egen grund hvor der skal bo mennesker. Det virker som om at emnet "skygger" i miljøscreeningen kun koncentrerer sig om de skygger der kastes ud af lokalplanområdet, og ikke omkring boligernes kommende beboer.

Det kan også undre at miljøscreeningen kun nævner "*at der er sporadisk skygger på naboarealet mod nord*". Boligblokkene på Tulipanvej 11, som er beliggende øst for det nye byggeri, vil ifølge vores beregninger få fratager aftensolen allerede fra kl. 18 og resten af aftenen (solens stilling d. 1. august). Dette forhold er ikke nævnt i rapporten.

For at illustrere skyggeforholdene inden for lokalplanområdet har vi opført en model af det kommende byggeri ud fra de data vi kan finde i lokalplansforslaget. Ud fra modellen har vi kørt en simulering af sol og skygger på tidspunkter hvor vi mener at skyggeforholdene er uacceptable.

Datoen for simuleringen er valgt til d. 1. august (eller 10. maj), idet der på denne dato er sommer i Danmark, og en dato hvor de fleste gerne vil nyde lyset og solen. Tidspunkterne er valgt ud fra den periode af dagen hvor flest har mulighed for at nyde lys og sol, og hvor flest har fået fri fra arbejde.

Ud fra skyggediagrammerne kan ses at allerede kl. 16 er de nederste 2-3 etager på de to nordlige blokke belagt med skygge. Kl. 18 ligger samtlige af de nederste etager på de østlige blokke i skygge, og skyggen er begyndt at dække Tulipanvej 11. Kl. 19 er hele boligområdet belagt med skygge.

Der er desværre en del uregelmæssigheder ved skyggediagrammerne i lokalplansforslaget. Diagrammer for d. 21. marts kl. 18 passer ikke med virkeligheden, og generelt er der ikke oplyst hvilke tidszoner der benyttes. Er det UTC+0, UTC+1 eller UTC+2, eller med andre ord, Greenwich Mean Time, sommertid eller normaltids.

Generelt

Foruden Skøn på Silkeborgs visioner om at skabe en by hvor mennesker trives, er det vel også klart for enhver, at de ønsker vi alle har til vores boliger, er et sted hvor der er ro og fred, lys og sol, læ, privatliv og mulighed for at udfolde os. Vi kan som regel ikke altid få alle disse behov dækket og må ofte gå på kompromis, men det er desværre ikke godt nok at et nyt planlagt boligområde i Silkeborg fratager borgere så mange af de basale behov. Boligbehov som vi alle ønsker os.

Specielt gældende for denne matrikel, vil vi til sidst referere en sætning fra kommuneplan 2017, hvor det står at der vil ved bedømmelsen af nye byggeprojekter blive lagt vægt på kvaliteten af bebyggelsen fremfor kvantiteten.



Forslag til ændringer

Bedre støvjærn, evt. i form af liberale erhverv mod Borgergade.

Mindske mængden, og ændre opstillingsmønstret af bebyggelsen således at indbliksgener reduceres.

Mere plads til fælles åbent plæneareal og legeplads.

Bygninger placeres mere optimal med henblik på lys og sol til flest lejligheder.

Reducer byggehøjden til max. 4 etager. Vil være det optimale for Alderslyst.

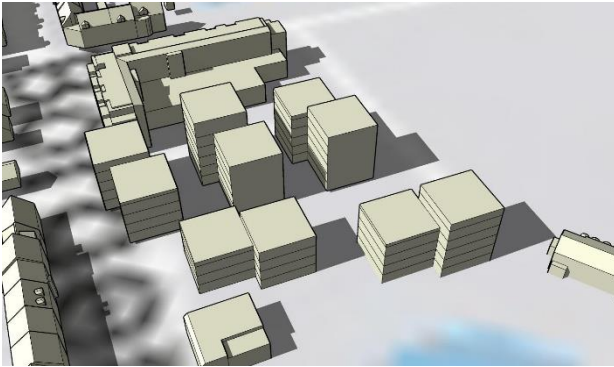
Parkering under jorden

Større arkitektonisk udfordring.

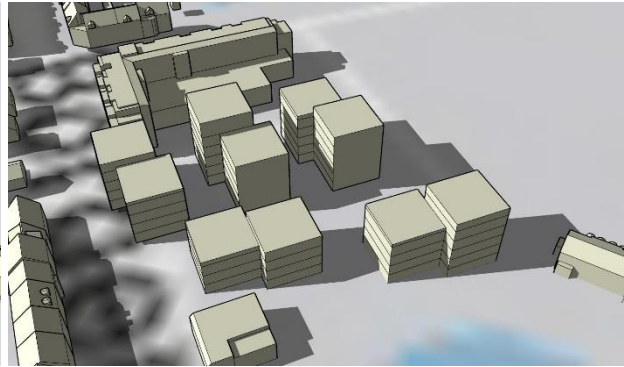
Foreningen

Skøn på Silkeborg

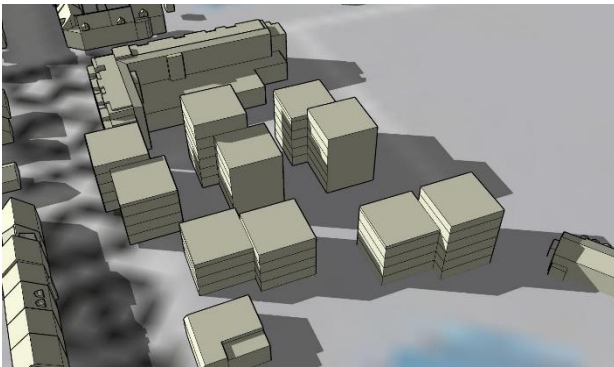
Skyggediagrammer med solens stilling d. 1. august



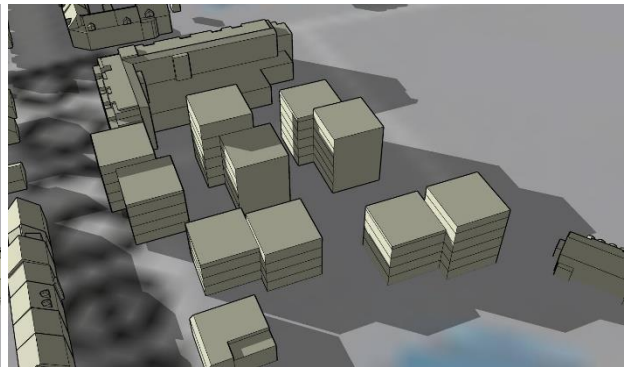
KI. 16



KI. 17



KI. 18



KI. 19

Tidszonen for skyggediagrammer er dansk sommertid (UTC+2)