

Høringssvar fra Skøn på Silkeborg til forslag til kommuneplantillæg 14 og lokalplan 13-025 for et boligområde i Resen, Gødvad

Tema: Ekspropriation, vejadgang, natur, etager mod det åbne land.

Indledning

I grundlovens § 73 stk. 1 står: *Ejendomsretten er ukrænkelig. Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det. Det kan kun ske ifølge lov og mod fuldstændig erstatning.*

Blandt det anførte i den konkrete tekst i grundloven er der her særligt disse tre punkter, der har interesse. En ekspropriation skal være lovlig, den skal også være nødvendig, og den skal tjene almenvellets interesser.

Skøn på Silkeborg (i det efterfølgende SpS) mener, at en del af Silkeborgs politikere og administration i denne sag, der har været længe undervejs, endnu ikke i tilstrækkelig grad har undersøgt og overvejet alle relevante forhold omkring mulighederne før en ekspropriation, vejadgang, natur, etager mv., og at dette bør finde sted, inden kommuneplantillæg 14 og lokalplan 13-025 bringes for byrådet til endelig afgørelse.

Kommunens Plan- og Vejudvalg har således tidligere udtalt:

Plan- og Vejudvalget tilkendegiver, at Silkeborg Kommune meget nødtigt griber til at ekspropriere til vejadgangen i lokalplanen til gene for privat grundejer/virksomhed. På denne baggrund udsætter Plan- og Vejudvalget behandlingen af sagen til udvalgsrådet senest 6. juni 2023 med det formål, at Birch GM Ejendomme som bygherre/udvikler og Inge og Erik Madsen / Lindegårdens Rideklub som grundejer/virksomhed sikres tid til endelig afklaring af evt. køb/salg af areal til vejformål i lokalplansområdet. I det tilfælde, at en af de to parter endeligt afviser aftale, eller at der ikke senest 26. maj 2023 er opnået aftale om køb/salg af areal de to parter imellem, agter Plan- og Vejudvalget at fortsætte behandlingen af lokalplansforslaget.

Den 26. maj 2023 var der ikke opnået enighed mellem parterne og lokalplanprocessen blev derfor fortsat.

Ekspropriation.

SpS kan derfor pt. ikke udtale sig om, om Silkeborg Byråd efter en endelig vedtagelse af kommuneplantillægget og lokalplanen vil vedtage og iværksætte en ekspropriationsproces, men vi mener, at flere af betingelserne for en sådan proces ikke er til stede.

Lovlig.

Enhver ekspropriation skal være lovlig, dvs. at den have baggrund i og være iværksat på baggrund af en række bestemmelser i en lov, f.eks. planloven, vejloven eller lignende.

Nødvendig.

SpS mener således ikke, at en ekspropriation af Lindegårdens arealer til brug for vejadgang til lokalplanområdet er nødvendig, idet der findes alternative muligheder, der til trods for flere henvendelser til kommunen ikke er undersøgt, herunder vejadgange over arealer i lokalplan 13-006 tilhørende et af René Birchs selskaber.

Der er tidligt i processen undersøgt en række mulige vejadgange til lokalplanområdet 13-025, men forudsætningen for disse vejadgange var, da de blev undersøgt, at de alle skulle munde ud i Gødvad Kirkevej og ikke i det nu i forhold til dengang indskrænkede og vedtagne lokalplanområde vest for Gødvad Kirkevej.

Derfor er der ikke til dato foretaget undersøgelser af andre alternative vejadgange fra henholdsvis Gøteborgvej og vejen Tusindfryd direkte ind i lokalplanområdet via lokalplanområdet 13-006 ejet af et af René Birchs selskaber.

Forløbet omkring udbygningsområdet startede den 6. juli 2020 da René Birch via et af sine selskaber indgik en betinget aftale om køb ejendommen Gødvad Kirkevej 11 med henblik på bebyggelse af hele ejendommens areal.

Året efter, den 10. september 2021, afgav René Birch tilbud på at købe lokalplanområdet 13-006 af Silkeborg kommune (det område vest for udbygningsområdet, hvor der nu af Birch selskabet GMB er opført rækkehusbyggeri), og den 12. oktober 2021 bekræftedes handlen ved at tidligere borgmester Steen Vindum og kommunaldirektør Lone Lyrskov underskrev aftalen.

I forbindelse med købsaftalen blev der udfærdiget en tillægsaftale, som René Birch underskrev den 8. oktober og Steen Vindum og Lone Lyrskov den 12. oktober 2021. I denne af de tre underskrevne tillægsaftale accepterede René Birch, at der skulle være mulighed for vejadgang til udbygningsområdet i Resen over hans ejendom under lokalplan 13-006.

Tillægsaftalens indhold er bl.a. følgende:

Køber er bekendt med og accepterer at Gøteborgvej evt. skal forlænges mod øst, for at vejbetjene et nyt lokalplanområde i Resen. Forlængelse af vejen vil evt. berøre den sydlige del af storparcellen, matr. nr. 4S Gødvad By, Gødvad. Køber opfordres til at tage hensyn til ovenstående i projekteringen af de kommende boliger på parcellen. Køber kan ikke hverken nu eller senere rette et krav mod Silkeborg Kommune desangående. Silkeborg Kommune yder ikke erstatning for evt. afståelse af areal til vej. Øvrige vilkår er uændret.

Den 1. april 2022 satte René Birch sin underskrift på salget alle sine aktier i Birch Ejendomme til det engelske selskab Aermont Capital. I salget indgik udbygningsarealet til ejendommen Gødvad Kirkevej 11, Resen. René Birch var med salget til den udenlandske kapitalfond ude af sagen om udbygningsarealet ved Gødvad Kirkevej 11 – men han fortsatte med at udvikle og bebygge arealet i naboområdet lokalplan 13-006 ved Tusindfryd med de nuværende, opførte rækkehuse, tilsyneladende uden at der blev taget hensyn til en evt. kommende vejføring over arealet.

Da ingen af parterne, der har underskrevet tillægsaftalen, det vil sige hverken tidligere borgmester Steen Vindum, kommunaldirektør Lone Lyrskov, Rene Birch eller repræsentanter for kapitalfonden Aermont Capital, i perioden fra oktober 2021 til d.d. med et eneste ord har nævnt denne tillægsaftale om vejadgang uden om Lindegårdens arealer, finder vi i SpS, at en ekspropriation af Lindegårdens arealer ikke er nødvendig og ikke bør finde sted, før disse alternativer er tilbundsående undersøgt.

Der er i det hele taget skærpede krav til nødvendigheden af en ekspropriation, når den påtænkes gennemført til fordel for private. Som det er tilfældet i den foreliggende sag, skal ekspropriation i særlig grad være nødvendig og rimelig. Disse krav er efter vores opfattelse slet ikke opfyldt.

Almenvellet – eller almene saglige samfundsinteresser.

SpS mener ikke, at *almenvellet kræver*, at Lindegården ved en ekspropriation skal pålægges at afstå en del af deres ejendom/virksomhed til fordel for, at en udenlandsk kapitalfond kan opføre privat boligudlejningsbyggeri.

Under hele projektføreløbet har der i lokalområdet været et utal af demonstrationer og vandringer imod projektet, og der er tillige indsamlet mere end 650 underskrifter, som er afleveret til borgmester Helle Gade.

Endelig er der på grund af den mest uhæmmede vækst på boligområdet i de seneste år nu flere hundrede ledige lejeboliger i Silkeborg og nærmeste omegn.

Yderligere er der i nærområdet mere centralt beliggende end Resen projekteret en betydelig infrastrukturudvikling, med byggeri af boliger, butikscenter, institutioner, skole mv. Resen er derimod placeret udenfor dette område, som en lomme/vedhæng i en skøn natur med kirke, slugter og Gødvad fredningen som nærmeste nabo.

Vejadgang.

SpS foreslår derfor, at Plan og Vejudvalget og Byrådet genovervejer og skrinlægger forslaget til vejføring over rideskolens arealer.

I stedet foreslår vi, at man igen ser på et af de tidligere forslag, hvor man placerer vejføringen til Resen længere mod nord, således at indkørslen til området finder sted ved at tilkoble tilkørselsvejen til vejen Tusindfryd i et 90 graders T-kryds placeret mellem bebyggelsen Tusindfryd og den nye bebyggelse i lokalplan 13-006.

I sit første ideoplæg til bebyggelsen i Resen - udarbejdet for bygherren Birch Ejendomme af Sweco - foreslås på side 11 netop denne vejadgang direkte ind i bebyggelsen fra Tusindfryd – linjeføringsforslag 4, figur 18.

Ejeren af den nævnte bebyggelse i lokalplan 13-006 har, da han købte arealet af kommunen, accepteret anlæggelse af en adgangsvej over sit areal til bebyggelsen i Resen. (se førnævnte tillæg til købsaftale).

Gennemførelsen af dette forslag betyder:

- at vejadgangen til området kan anlægges med 2 stk. 90 graders sving og derefter direkte indkørsel i bebyggelsens stamvej, hvilket vil nedsætte hastigheden og dermed øge trafiksikkerheden. Vejen inde i bebyggelsen kan anlægges som en stamvej med de nødvendige stikveje ind i de enkelte enklaver. Overalt i Silkeborg kommunes boligområder ses tilsvarende 90 grader T-vejkryds med ubetinget vigepligt – bl.a. længere fremme af vejen Tusindfryd.
- at den nuværende stiadgang fra boligområderne mod vest til rideskolen vil kunne bevares uændret.
- at terrænreguleringen til vejanlæggelsen vil blive væsentlig mindre.
- at terrænreguleringen og spærringen vil påvirke Gødvaddalen i betydelig mindre grad.
- at en lang ekspropriationsproces vil blive undgået.
- at rideskolen vil undgå værdiforringelse, afgivelse af jord, evt. minimering af hestehold og dermed ringe mulighed for udvidelse og risiko for lavere indtjening.

Natur

I arbejdet med udfærdigelse af lokalplan 13-025 for Resen, herunder vejadgangen til området, som i forslaget foreslås at gå fra Gøteborgvej ved Tusindfryd og videre mod øst i en bue ind over den nordvestlige del af jorden tilhørende ejendommen/Rideskolen Lindegården på Gødvad Kirkevej 9, påvirkes naturen i Gødvaddalen ganske betydeligt.

Hvis dette forslag gennemføres vil det betyde:

- at vejføringen vil medføre betydelige og længere terrænreguleringer tværs gennem Gødvaddalen fra Gøteborgvej og ind i udstykningen.
- at terrænreguleringen/dæmningen med vejen vil skabe en spærring tværs over Gødvaddalen og dermed forringe fornemmelsen og synsindtrykket af den lange dybe naturlige slugt, som danner dalen.
- at terrænreguleringen/vejen, hvis ikke der indbygges en faunapassage, dermed spærrer for den naturlige passage for dyrelivet fra Gødvaddalen til områderne ved Nebel Bæk.
- at vejføringen i forlængelse af Gøteborgvej over en bakketop og i en blød bue mod nord ind over rideskolens arealer vil medføre risiko for motorkøretøjer med høj hastighed og dermed en fare for trafiksikkerheden – særligt for de bløde trafikanter, der dagligt skal fra de store boligområder mod vest ned til rideskolen.
- at jorden til vejføringen skal eksproprieres, idet ejer af jorden, ikke ønsker af sælge/afgive jord til vejføringen.
- at ekspropriationen vil forringe værdien af ejendommen/rideskolen.
- at ekspropriationen vil formindske ejendommen/rideskolens areal.
- at ekspropriationen jfr. lovgivningen vil minimere muligheden for hestehold i den nuværende størrelse og mulighed for fremtidige udvidelser.
- at børn og mindre øvede rytteri af sikkerhedsmæssige årsager ikke ville kunne benytte rideskolens arealer i nærheden af den nye trafikerede vej.
- at ekspropriationen vil minimere muligheden for rideskolens indtjening.
- at ekspropriationen vil medføre en lang proces, med usikkerhed, ventetid mv. inden endelig afgørelse.

Grønne kiler

I kommuneplantillægget 14.s redegørelse under punktet baggrund og formål og forudgående høringer står der bl.a.:

Tilføjelse og omformulering i tekst under afsnittet "Opholds- og friarealer":

Der skal etableres grønne landskabskiler ind i området fra rammeområde 13-R-08 og det åbne land. Landskabskilerne skal friholdes for bebyggelse.

Ved gennemgang af lokalplanen 13-025, herunder dens redegørelse og illustrationsplanen vist på kortbilag 4, kan det imidlertid konstateres, at det i kommuneplantillægget anførte:

Der skal etableres grønne landskabskiler ind i området fra rammeområde 13-R-08 og det åbne land, kun er delvis opfyldt.

Der ses således kun vist grønne kiler fra området 13-R-08 ud for bebyggelsen Tusindfryd mod vest, men ikke fra det åbne land. Der er således ikke vist grønne kiler og dermed ikke planlagt med henblik på at efterleve kommuneplantillægget ved at etablere de forlangte grønne kiler ind i området fra hverken nord eller syd – dvs. fra dalen mod Nebel Bæk og Gødvaddalen omkring Lindegården. Mod øst er der også åbent land, og der ses ingen grønne kiler vist, men kun muligvis et grønt område på det sted, hvor ejendommen Gødvad Kirkevej 11 fortsat er beliggende.

SpS ønsker, at der anlægges grønne kiler, så der etableres overensstemmelse mellem kommuneplantillæg 14 og lokalplan 13-025, idet lokalplanen naturligvis ikke må stride mod kommuneplanen.

Etager.

I den gældende kommuneplan under kommuneplanramme 13-B-34 for området står anført:

Bebyggelsesomfang

Bebyggelse skal trappes ned mod det åbne land og den nærmeste bebyggelse mod det åbne land må alene være i 1 etage.

I kommuneplantillæg 14 er der under kommuneplanramme 13-B-34 anført en række efterfølgende vedtagne ændringer, men der er intet anført om, at bebyggelsen som anført i kommuneplanen ikke længere skal nedtrappes mod det åbne land.

I lokalplan 13-025 er der nu under bestemmelser/bebyggelsens omfang og placering i punkt 7.2 anført:

Bebyggelse må opføres i maks. 1 etage. Inden for udstykningsfelt A og B må bebyggelse etableres med kælder/parterre. For kælder/parterre må maksimalt én facade være fri af terræn. Øvrige facader skal være helt eller delvist indbygget i terræn.

Som kommentar til punkt 7.2 er anført:

Der gives mulighed for kælder/parterre i udstykningsfelt A og B fordi det naturlige terræn er meget skrånende. Kælder/parterre giver mulighed for at bebyggelsen kan indbygges i eller tilpasses terrænet, og man derved mindsker behovet for terrænregulering. Ved bestemmelser om at maksimalt én facade skal være fri af terræn, sikres det, at bebyggelsen ikke betragtes som 2 etager.

SpS ønsker, at den overordnede bestemmelse i kommuneplanen om, at bebyggelse skal trappes ned mod det åbne land og, at den nærmeste bebyggelse mod det åbne land alene må være i 1 etage, skal indføres i beskrivelsen i kommuneplantillægget og lokalplanen således, at der er overensstemmelse mellem de nævnte planer, og således at bebyggelsen mod det åbne land reelt opføres i henhold til disse bestemmelser.

27. september 2023

Skøn på Silkeborg