

Aalborg Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Stigsborg Brygge 5  
9400 Nørresundby

Vedr. Redegørelse for kommuneplantillæg 1.019 for Strøbyrbergs Palæ,  
Aalborg Midtby

### **Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan**

Kommuneplantillægget skal sikre, **ct.** *'at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og det aktuelle projekt for byggeri i centerområdet 1.1. D2 Nyhavnsgade m.fl. og den igangværende lokalplanlægning for en del af rammeområdet.'*

Der henvises således i redegørelsen for tillæg 1.019 for Strøbyrbergs Palæ, Aalborg Midtby til **ct.** *'det aktuelle projekt for byggeri.....'*. Et sådant projekt bør fremlægges i lokalplanen, hvilket ikke er tilfældet. Hvis projektet ikke eksisterer, bør det ikke henvises til i redegørelsen for ændring af tillægget 1.019 til den gældende kommuneplan.

Tillægget ændrer på byggemuligheder for følgende matrikelnumre:

Matr.nre.	Max. Bebyggelsesprocent jf. gældende kommuneplan	Foreslået ændret til
518g og 518k	325 og 100	350 for begge
518q og 519b	0 og 185	320 for begge

Det fremgår heraf, at bebyggelsesprocenten på Gammel Havn 1 (matr.nr. 519b) øges markant til knapt den dobbelte bebyggelsesprocent.

Endvidere vil en ubebygget parcel matr.nr. 518q ejet af Aalborg Kommune få øget sin bebyggelsesprocent fra 0 til 320. Denne forøgelse af byggemassen på Gammel Havn 1 og naboparcel vil bevirke en væsentlig skrævvridning af det nuværende bygningskompleks med Nyhavnsgade 9 som hovedbygning og Gammel Havn 1 som sidebygning.

Den foreslåede mulighed for bebyggelsens placering og massive omfang ned langs Gammel Havn vil betyde, at der skabes baggårdsforhold og lysforhold, man ved hjælp af saneringslove og byfornyelsesmidler har kæmpet for at fjerne i bl.a. Aalborg de sidste 30 år.

*Der gøres indsigelse mod de foreslåede markante forøgelser af bebyggelsesprocenter på Matr.nre. 518q og 519b.*

Med venlig hilsen  
TWT Aalborg A/S

Peter Torpet  
Bushøjvænget 31  
8270 Højbjerg

Aalborg Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Stigsborg Brygge 5  
9400 Nørresundby

Vedr. Forslag af juni 2012 til:

## Lokalplan 1-1-107, Erhverv og Bolig, Strøbyrbergs Palæ Aalborg Midtby

### Resumé

Strøbyrbergs Palæ har siden år 1900 været den eneste eksisterende bebyggelse nord for Nyhavnsgade. Den karakteristiske hvide, bevaringsværdige bygning danner sammen med Aalborghus Slot hjørnepunkterne i det z-formede vejforløb af Nyhavnsgade og Slotspladsen. Forslag til Lokalplan 1-1-107 Strøbyrbergs Palæ vil ændre betydeligt på værdien af denne historiske bygning bl.a. med hensyn til sidebygningens omfang og derved forringe lys- og skyggeforhold for hovedbygningen samt tillade en smal baggård med indbliksgener. Den gældende Lokalplan for området 10-082 Utzonparken og Slotspladsen tillader de eksisterende byggefelter at bygge i 4½ etage højde. Det foreliggende forslag til Lokalplan 1-1-107 vil tillade nye byggefelter inkl. placeringer som skaber gener. Forslaget begrundes med et projekt til ny bebyggelse, men forslaget visualiseres hverken med snit- eller facadetegninger, hvordan et byggeri kan se ud. Det er derfor ikke muligt at bedømme konsekvenserne af et muligt nybyggeri i lokalplanområdet. En sådan visualisering har været praksis i både den gældende lokalplan og for andre lokalplaner for byggeri i delområde 1.1.D2 Aalborg Midtby.

Der gøres følgende indsigelser:

- Manglende fremlæggelse af byggeprojekt (baggrund for Kommuneplantillæg 1.019)
- Mangelfuld visualisering af ny bygning (delområde B)
- Byggefeltet og byggeretterne for delområde B skal begrænses
- Matr.nr. 518q tilhørende Aalborg kommune skal udtages af lokalplanforslag
- Vejadgang til Nyhavnsgade fra både øst og vest skal sikres i lokalplanens tekstdel

### Redegørelse

#### Lokalplan 1-1-107: Erhverv og Bolig, Strøbyrbergs Palæ, Aalborg Midtby

### Indledning

Siden seneste lokalplan forslag, januar 2012, er der bl.a. foretaget mindre ændringer, som foreslået af os. Dette hilser vi naturligvis velkommen med glæde. Vores forslag til mulig ny bebyggelse i byggefelt B blev fremlagt på et møde 21. april 2012 i Forvaltningen for Teknik- og Miljøforvaltningen, Aalborg med deltagelse af medarbejdere Teknik- og Miljøforvaltningen og Vej og Teknik, ejeren af Gammel Havn 1 med sin samarbejdspartner fra Nellesmann og Bjørnkjær, samt ejerne af Nyhavnsgade 9 med deres arkitekt.. Dette forslag har til formål at begrænse konsekvenser af mulig ny bebyggelse i lokalplanområdet.

Det nye Lokalplanforslag 1-1-107 favoriserer fortsat ejeren af byggefelt B og er således behæftet med store uoverensstemmelser, samt fejl og mangler, som anført nedenfor.

## Generelle betragtninger

Der er i redegørelse for tillæg 1.019 for Strøbybergs Palæ, Aalborg Midtby for ændring af gældende kommuneplan angivet, at dette tillæg skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og **ct. 'det aktuelle projekt om byggeri i centerområdet 1.1.D2 Nyhavnsgade m.fl. og den igangværende lokalplanlægning for en del af rammeområdet.'**

I det foreliggende lokalplanforslag af juni 2012 er der imidlertid ikke angivet et byggeprojekt. Hvis der eksisterer et sådant projekt bør det fremgå af lokalplanforslaget. Hvis det ikke gør, bør lokalplanforslaget i væsentligt højere grad sætte rammerne for en ny bebyggelse, så både politikere og borgere kan få indsigt i et muligt kommende byggeri.

En mindre ubebygget parcel matr.nr. 518q er ejet af Aalborg Kommune og er beliggende lige nord for matr.nr. 519b, Gammel Havn 1. Det forekommer besynderligt, at denne parcel kan indlemmes i lokalplanforslag med bebyggelsesprocent ændring fra 0 til 320. Vi er blevet oplyst om, at nuværende ejer af Gammel Havn 1 har fået forkøbsret af denne parcel af kommunen uden at den har været i offentligt udbud. Dette forhold er stærkt kritisabelt og også ulovligt, da erhvervelsen af parcellen vil medføre en betragtelig mængde byggeretter for køber.

Ejendommen Gammel Havn 1 har i længere tid været til salg (EDC). I salgsprojektet er der allerede indregnet godkendelse af Lokalplan 1-1-107 hvilket forekommer besynderligt med mindre planen også har som formål at tilvejebringe flest mulige byggeretter til Gammel Havn 1.

Nedenfor fremsættes bemærkninger, indsigelser og ønsker i form af ændringsforslag til redegørelsen, lokalplanen og tilhørende bilag. Disse forslag vil medføre, at hele bebyggelsen i lokalplanområdet dvs. Strøbybergs Palæ også fremover vil kunne fremstå som en harmonisk helhed.

## Lokalplanens baggrund og formål (p. 5)

Det fremgår bl.a. af redegørelsen, at lokalplanens formål skal/er

**Ct. 'sikre at ny bebyggelse udformes under hensyntagen til den eksisterende bevaringsværdige bygning .....'**

**Ct. 'at sikre den bevaringsværdige bebyggelse i området'**

Der er ikke præciseret om nye bygninger skal fremstå således at der skabes en bestemt harmoni med eksisterende anlæg. Det er derfor uklart hvorledes lokalplanbestemmelser kan sikre, at mål fastholdes/opnås.

Det fremgår ikke af redegørelsen at formålet med lokalplanen også er at lovliggøre allerede etableret virksomhed med service. Allerede fra før fremsættelsen af det første forslag til Lokalplan 1-1-107 maj 2010 har der været etableret ejendomsmæglervirksomhed i Gammel Havn 1. Aalborg Kommune har siden givet tilladelse til en dør på den skrå hjørneafskæring af Nyhavnsgade og Gammel Havn. Dette fremgår ikke af det mindst 2 år gamle foto, som er anvendt som illustration på forsiden af lokalplanen, hvilket antyder at forslaget er udarbejdet på et ikke opdateret grundlag.

*Der gøres indsigelse mod den uklare og utilstrækkelige formulering af formålet.*

## Lokalplanens indhold (p. 6-7)

Delområde B: bevaringsværdig sidebygning samt et byggefelt mod nord.

*Ct. 'Med hensyn til udformning mv. skal ny bebyggelse opføres i harmoni med eksisterende bebyggelse, men gerne i nutidig arkitektonisk formsprog.'*

Forslaget er mangelfuldt med hensyn til retningslinjer, der sikrer, at det bevaringsværdige kompleks ikke skændes til ukendelighed. Denne foreslåede forøgelse af byggemassen på Gammel Havn 1 og naboparcel vil bl.a. bevirke en markant skrævvridning af det nuværende bygningskompleks mellem hovedbygning og sidebygning til Strøbybergs Palæ og indebære utidssvarende baggårds- og lysforhold.

*Der gøres indsigelse mod den uklare formulering med hensyn til udformning.*

## Vores forslag vedr. mulig ny bebyggelse i byggefelt B

Indenfor byggefelt B kan der opføres en helt ny selvstændig bygning med grundareal på 9 x 9 m. Denne nye bygning styres af et udlagt byggefelt. Bygningen skal som min. have en facade i byggefeltets afgrænsning mod vej. Vore bemærkninger vedrørende 1. placering, 2. omfang og 3. udseende.

Ny bebyggelse skal efter vores opfattelse

1. Placeres med ca. 4 meters afstand til nuværende bebyggelse. Afstanden skal være stor nok til, at brandvæsenets redningskøretøjer kan passere til gården. Herved bliver det muligt at bibeholde de nuværende vinduer i nordgavlen på Gammel Havn 1, samt at skabe acceptable lys og indsigtsforhold for ejendommen Nyhavnsgade 9. Princippet overføres til markeringen af byggefelterne på Bilag 2 (arealanvendelse), så der markeres en friholdelse af bygninger i ca. 4 m's længde efter nuværende bygning i Gl. Havn 1.
2. Må ikke være højere end 2 etager i etagehøjder svarende til Gammel Havn 1, samt tagetage. Den nye bygning skal udføres med afvalmet sadeltag med en hældning på 50 grader og opskalket tagudhæng.
3. Den nye bygning skal fremstå som en moderne tolkning af en palæbygning (fx med moderne højisolerede vinduer og lysindtag som i Utzon Centret), der følger sig til og supplerer hele det nuværende Strøbybergs Palæ. Bygningens facader skal være pudsede eller udført som elementer i beton. Taget skal dækkes med sorte, glaserede tagsten som på Gl. Havn 1. Ventilations- og klimaanlæg skal indrettes skjult i tagkonstruktioner og må ikke anbringes synligt eller på flade tage.

Tegningsforslag til nyt Bilag 3 er vedlagt som vores bilag 1.

I vores vedlagte bilag 2 ses visualisering af den af os foreslåede nye bygning på reduceret (9 x 9 m) byggefelt set fra Nyhavnsgade 9, 3.sal TH.

*Der gøres indsigelse mod de ovennævnte forhold i redegørelsen, lokalplanen og tilhørende bilag.*

### **Manglende visualisering**

Det først fremlagte lokalplanforslag af maj 2010 var ledsaget af en visualisering, hvorved det blev muligt at danne sig et indtryk af de byggemuligheder, som lokalplanforslaget indeholder. Den udførte visualisering var behæftet med grundlæggende fejl og mangler m.h.t. brændvidder, billedstørrelser og skiftende visualiseringspunkter.

I det tidligere lokalplanforslag januar 2012 og nuværende juli 2012 lokalplanforslag har man helt udeladt visualiseringer. Der ønskes som minimum visualisering fra gaden i Gammel Havn og fra Bygningen Nyhavnsgade 9. 2. og 3. sal, nordfløjens østside, "spisestuen".

*Der gøres indsigelse mod manglende visualiseringer af byggemuligheder.*

### **Manglende indtegning af trappe- og elevatorårn**

I det foreliggende lokalplanforslag er der beskrevet muligt trappe- og elevatorårn nord for Nyhavnsgade 9. Dette bør tilføjes og vises i forslag til disponering af lokalplanområdet (p. 7) og vises i Bilag 3.

*Der gøres indsigelse mod de manglende indtegninger af trappe- og elevatorårn.*

### **Mangelfuld overskrift på servitut (p. 12)**

Servitut tinglyst 24.03.1959 omhandler både matr.nr. 518i og 518g. Begge matr.nr. skal angives i overskriften.

*Der gøres indsigelse mod den manglende angivelse af matr.nr.518i i overskriften*

## **Planbestemmelser: Lokalplan 1-1-107**

*Bemærkninger, indsigelser og forslag til ændringer*

## **2 Område og zonestatus**

### **2.1 Lokalplanens område (Bilag 1)**

#### **Lokalplanområdets udstrækning, delområde A (udvidelse mod nord med matr.nr. 518o)**

Der gøres indsigelse mod afgrænsningen af lokalplanområdet mod nord, idet matr.nr. 518o ønskes indlemmet. Denne matrikel er ved deklaration hæftet på Nyhavnsgade 9 til anvendelse som parkeringsareal for ejendommen.

*Der gøres indsigelse mod at udelade denne parcel (matr.nr. 518o) i lokalplansområdet.*

#### **Lokalplanområdets udstrækning (indskrænkning mod nord, udelade matr.nr. 518q)**

Der gøres indsigelse mod afgrænsningen af lokalplanområdet mod nord, idet matr.nr. 518q ønskes udeladt. Den ubebyggede parcel matr.nr. 518q er ejet af Aalborg Kommune. Det forekommer besynderligt, at denne parcel kan indlemmes i lokalplanforslag med bebyggelsesprocentændring fra 0 til 320.

Vi er blevet oplyst om, at den nuværende ejer af Gammel Havn 1 har fået forkøbsret af denne parcel af kommunen uden at den har været i offentligt udbud. Dette forhold er stærkt kritisabelt og også ulovligt, da erhvervelsen af parcellen vil medføre en betragtelig mængde byggeretter for køber.

*Der gøres indsigelse mod at medtage denne parcel (matr.nr. 518q) i lokalplansområdet.*

## 5 Bebyggelsens placering og omfang

### 5.1 Byggefelter

Byggefeltet i område B ønsker vi begrænset af et ca. 4 m bredt ophold mellem nuværende bygning langs Gammel Havn og ny bygning. Dette kan give adgang for udrykningskøretøjer til gården, samt bevirke, at lys og indsigtsforhold til ejendommen Nyhavns-gade 9 mød øst blive acceptable. Byggefeltet reduceres til ca. 9x9 m. Det nye byggefelt svarer nogenlunde til arealet af nuværende garage og fritliggende bygning mod nord.

*Der gøres indsigelse mod det store byggefelt i delområde B. Det ønskes reduceret til ca. 9x9 m.*

### 5.6 Bebyggelsesprocent, delområde B

En byggeprocent på 320 vil bevirke, at det bevaringsværdige kompleks kommer til at fremtræde uharmonisk hvad angår volumen, at det etableres baggårds slum, og at lys og indsigtsforhold forringes i væsentligt grad for østsiden af Nyhavns-gade 9 og vestsiden af Gammel Havn 1.

*Der gøres indsigelse mod den markante øgning i bebyggelsesprocent i delområde B.*

### Byggemuligheder

Dette punkt skal tilpasses forhold, som vi har anført ovenfor under vores forslag til bebyggelse under 1. Redegørelse for lokalplan 1-1-107 (p. 3).

### Udsigt og lysforhold

Nybygningen i delområde B, som anført i forslaget (Juni 2012), vil medføre en meget væsentlig forringelse af lysforholdene og udsigtsmulighederne fra østsiden af Nyhavns-gade 9. Det vil endvidere medføre indbliksgener, og forringe muligheden for at udleje de attraktive lokaler i denne fløj med økonomisk tab til følge.

Af nedenstående fig.1 fremgår det, at 25 vinduer i Nyhavns-gade 9 ved mulig etablering af ny bygning i delområde B ikke har udsyn i nordøstlig retning. Dette finder vi klart uacceptabelt, ikke mindst i betragtning af at denne udsigtsmulighed var fastholdt i gældende lokalplan nr. 10-082 Utzonparken og Slotspladsen fra 2006. Det forekommer derfor mere end overraskende, at denne udsigtsmulighed pludselig fratages ejerne af Nyhavns-gade nr. 9.



Fig. 1 Lokalplanområdet set fra nordøst

I vores vedlagte bilag 3 ses visualiseringer og lysforhold og sigtelinjer fra Nyhavns-gade nr. 9 før og efter realisering af ny bebyggelse mod Gammel Havn

*Der gøres indsigelse mod at planbestemmelserne medfører stærkt forringede udsigts- og lysforhold i lejlighederne th. i Nyhavns-gade 9*

## 6. Bebyggelsens udseende

### 6.4 Facader

Der gøres indsigelse mod, at facader skal fremtræde i blank mur af teglsten. Ikke blot er dette i modstrid med LP pkt. 6.3 farver, der angiver, at facader og vinduer kun må fremstå i lyse farver af hvide nuancer, men også ved, at området udmærker sig ved at være i ikke murede facader.

*Der gøres indsigelse mod, at facader skal fremtræde i blank mur af teglsten*

### 6.10 Skilte på facader

Skiltning skal kunne fortsætte som hidtil (kulturtræk). Lokalplanen bør tilføjes bestemmelse om, at mindre skilte på pladematerialer (38 x 80 cm) fortsat må opsættes i tilknytning til indgangspartier, således som det er gammel skik på ejendommen Nyhavnsgade 9. Skiltene skal opsættes, så de respekterer/friholder de vandrette fuger (refendfugningen) i facaden.

*Der gøres indsigelse mod, at skiltning skal udføres uden anvendelse af baggrundsplade*

### 6.6-6-9 Tagflader: Ventilation m.v. på tagflader

Lokalplanen bør tilføjes, at ventilations- og klimaanlæg på nybygning skal indrettes skjult i tagkonstruktioner og må ikke anbringes synligt eller på flade tage.

*Der gøres indsigelse mod manglende retningslinjer vedr. placering af ventilations- og klimaforhold*

## 8 Veje, stier og parkering

### 8.1 Vejadgang mod både øst og vest

I nuværende lokalplanforslag er der i bilag 2 angivet vejadgang til Nyhavnsgade 9 fra både øst og vest. Dette svarer til de nuværende forhold, som endvidere er sikret gennem tinglyste deklARATIONER. Teksten i lokalplanforslaget 8.1. gør det muligt at misforstå dette, da der er anvendt ordet **ct.** 'eller'. Som ny tekst foreslås: *Vejadgang til Nyhavnsgade 9 skal ske fra både øst og vest, som vist på Bilag 2.*

Som tidligere nævnt sikres herved fortsat adgang til areal nord og vest for Nyhavnsgade 9, som er nødvendig for adgang til areal og kældernedgang mod vest, samt adgang til nordgård med P-plads, carport, affaldscontainere og bagtrappe. Adgang til østgård fra øst er nødvendig for at få adgang til parkeringspladser, cykelparkering, garager og kældernedgang.

*Der gøres indsigelse for at præcisere vejadgang til Nyhavnsgade 9 fra både øst og vest*

## Bilag

### Lokalplan 1-1-107

#### Arealanvendelse: Bilag 2

Byggefelt A:

Bilag 2 rettes i overensstemmelse med Bilag 2 i gældende lokalplan 10.082 m.h.t. signaturen byggefelt, således at garagebygningen på østsiden af Nyhavnsgade 9 fortsat forbliver byggefelt.

Byggefelt B:

Byggefeltet for delområde B i Bilag 2 bør tilpasses det mindre omfang idet Matr.nr. 518q ikke skal omfattes.

Der bør markeres en bygningsfriholdelsezone på ca. 4 m's længde efter nuværende bygning i Gammel Havn 1, som anført i vores forslag til ny bebyggelse.

På Bilag 2 skal garage tilhørende Gammel Havn 1 indtegnes og markeres som: bygning, der skal fjernes.

**Illustrationsskitse: Bilag 3**

I Bilag 3 bør byggefeltet tilpasses størrelse og den under bilag 2 beskrevne bygningsfriholdelseszone efter nuværende bygning.

I Bilag 3 skal nyt trappe- og elevatortårn til Nyhavnsgade 9 indtegnes.

*Der gøres indsigelser mod de til Bilag 2 og 3 angivne punkter*

Med venlig hilsen  
TWT Aalborg A/S  
P.b.v.

Peter Torpet  
Bushøjvænget 31  
8270 Højbjerg

Vedlagt: bilag 1, 2 og 3





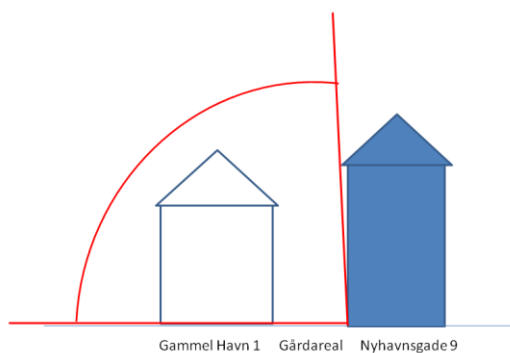
**FORSLAG:** Nyt byggefelt på 9 x 9 m ved Gl. Havn og nyt byggefelt på 3,5 x 9 m ved Nyhavnsgade 9

Bilag 2      Visualisering af byggemulighed som nævnt i denne indsigelse.  
Udsigt fra Nyhavnsgade 9, 3.sal TH

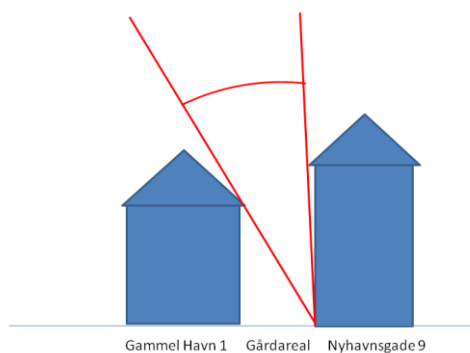


Bygningsomfang, der friholder udsigten til vandet og som minimerer indbliksgenerne og slipper lys ind i gården

## Bilag 3 Snit og planer om lysforhold og sigtelinier for Nyhavns­gade 9 før og efter ny bebyg­gelse ud mod Gammel Havn jvf. Lokalplan 1-1-107

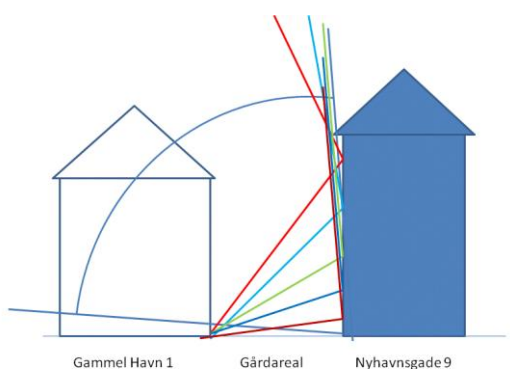


Lodret snit. Nuværende forhold. Gammel Havn 1 uden forlængelse og Nyhavns­gade 9's sidebygning. Viser nuværende lysforhold i gården mellem husene.

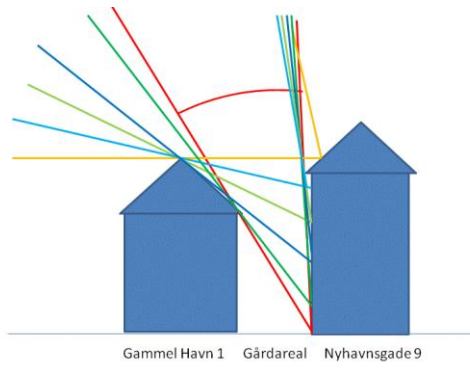


Lodret snit. Gammel Havn 1 med forlængelse og Nyhavns­gade 9's sidebygning. Viser lysforhold i gården mellem husene ifølge Lokalplan 1-1-107.

### Lodrette snit, der viser lysforhold i gården før og efter forlængelse af Gammel Havn 1

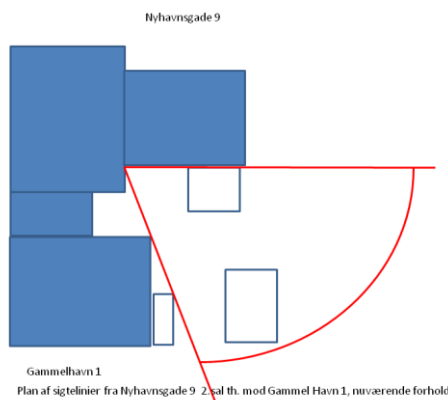


Lodret snit. Nuværende forhold. Gammel Havn 1 uden forlængelse og Nyhavns­gade 9's sidebygning. Viser nuværende lysforhold på etagerne i Nyhavns­gade 9.

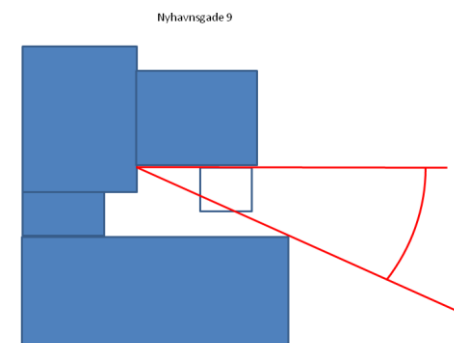


Lodret snit. Gammel Havn 1 med forlængelse og Nyhavns­gade 9's sidebygning. Viser lysforhold på etagerne ifølge Lokalplan 1-1-107.

### Lodrette snit, der viser lysforhold på etagerne i Nyhavns­gade 9 før og efter forlængelse af Gammel Havn 1



Gammel Havn 1  
Plan af sigtelinier fra Nyhavns­gade 9 2. sal th. mod Gammel Havn 1, nuværende forhold.



Gammel Havn 1  
Plan af sigtelinier fra Nyhavns­gade 9 2. sal mod Gammel Havn 1, efter udvidelse ifølge Lokalplan 1-1-107.

### Planer af sigtelinier fra Nyhavns­gade 9 før og efter forlængelse af Gammel Havn 1

## **Indsigelser til**

### **FORSLAG TIL LOKALPLAN 1-1-107, Erhverv og bolig, Strøbybergs Palæ, Aalborg Midtby.**

#### **A. Konkret projekt**

Under orienteringen af Byrådet om Kommuneplantillægget fremgår det, at lokalplanforslaget skal bane vejen for et konkret projekt for tilbygning til Strøbybergs Palæ. Der står - citat:

**"Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan**

**Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplanen og det aktuelle projekt for byggeri i centerområdet 1.1.D2 Nyhavnsgade m.fl. og den igangværende lokalplanlægning for en del af rammeområdet".**

Når der findes et konkret/aktuelt projekt for tilbygning, skal dette fremgå af lokalplanens redegørelse, således som det var tilfældet ved det første forslag til samme lokalplan.

Efterfølgende skal lokalplanens bestemmelser om ydre fremtræden mv. samt tilhørende bilag sikre denne udforming.

**1. Der gøres indsigelse mod, at lokalplanen ikke indeholder og orienterer om det projekt, som ligger til grund for lokalplanforslaget.**

#### **B. Overensstemmelse med Kommuneplanen**

I orienteringen til byrådet Byrådet oplyses, at lokalplaforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne. Dette er ikke korrekt, da der som oplyst i lokalplanens redegørelse er udarbejdet et tillæg til Kommuneplanen for at opnå denne overensstemmelse. Så længe dette tillæg ikke er endeligt vedtaget er lokalplanforslaget **ikke** i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan.

**2. Der gøres indsigelse mod den fejlagtige og vildledende orientering af byrådet, der kan have påvirket medlemmernes holdning til forslaget.**

#### **C. Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål 1.2 er ugyldigt.

Der står:

**"Lokalplanens formål er at sikre, at ny bebyggelse opføres under hensyntagen til den eksisterende bebyggelse."**

På korrekt dansk omhandler bestemmelsen den måde, hvorpå nye bygninger skal "opføres" = byggeprocessen.

Selv om det er almindeligt kendt, at Strøbybergs Palæ ikke tåler grundvandssænkninger og piloteringer, kan disse forhold ikke lovligt optages i en lokalplan.

Hvis meningen er, at nye bygninger i form og facader skal fremstå på en måde, så der skabes en bestemt harmoni med det eksisterende anlæg, er det dét, der skal stå i formålet.

Efterfølgende skal lokalplanbestemmelserne sikre, at dette mål fastholdes/nås.

Det kan ske gennem præcise anvisninger i lokalplanbestemmelser og med henvisning til snit og illustrationer i redegørelsen og på bindende bilag.

**3. Der gøres indsigelse mod den uklare og utilstrækkelige formulering af formålet.**

**D. Lokalplanen indeholder kompetencegivende bestemmelser.**

Lokalplanens formål vedr. bevaringshensyn er som påpeget formuleret på dårligt dansk og er utilstrækkeligt til at sikre de bevaringshensyn, som en lokalplan for et sådant anlæg skal indeholde.

De efterfølgende lokalplanbestemmelser er generelle og kompetencegivende, idet det ikke er muligt for hverken offentligheden eller en kommende bygherre at danne sig et indtryk af, hvad der er muligt med lokalplanen.

Tanken er tydeligvis, at kommunens forvaltning skal være "smagsdommer" i et fremtidigt byggeprojekt. Dette er ikke holdbar lokalplanlægning i 2012.

I henhold til planloven skal en lokalplan være så detaljeret, at offentligheden kan danne sig et indtryk af, hvad der vil kunne opføres efter planen. Det kunne også være en hjælp for kommunen selv.

**4. Der gøres indsigelse mod de løse og kompetencegivende lokalplanbestemmelser, der ikke gør det muligt at danne sig et indtryk af, hvad der muliggrøes ved denne lokalplan.**

Med venlig hilsen



Gunnar Munk Jørgensen