

## Indstillingsnotat

### Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 109 - Storetorv 7 og kommuneplantillæg nr. 30

## Høringsperiode

Et forslag til Lokalplan nr. 109 og forslag til Kommuneplantillæg nr. 30 har været i offentlig høring i perioden fra den 9. juli til den 3. september 2019.

## Overordnet Resumé

Der er indkommet 8 høringssvar.

## Resumé af emner indeholdt i høringssvar

- Relevante punkter

## Liste over høringssvar

### Myndigheder

1. Banedanmark
2. Museum Sønderjylland
3. Haderslev Stift

### Organisationer

4. Aabenraa Bridge Center, Søndergade 1, 1. sal, 6200 Aabenraa /v. Jørn Jeppesen på vegne af 329 medlemmer

### Virksomheder

5. Hvilehøj Ejendomme A/S, Kystvej 20A, 6200 Aabenraa /v. Kjeld Holm. Indsiger har fremsendt et høringssvar til forvaltningen og et til byrådet.
6. JJN Holding, Søndergade 7, 6200 Aabenraa, /v. Jens Jørgen Nielsen
7. René Damkjær, Lindevej 16, 6100 Haderslev. Ejendommejer af: Storetorv 4, Storegade 36, Storegade 38, Vestergade 3, Vestergade 5

## **Borgere**

8. Hans Lembrecht Madsen, Slotsgade 9, 6200 Aabenraa

## **Følgende hørings svar har givet anledning til ændringer**

2 og 5.

## **Gennemgang af hørings svar**

### **1 BaneDanmark**

#### **Resumé af hørings svar**

- a) Banedanmark har ingen kommentarer til planforslaget.

#### **Forvaltningens bemærkninger**

- a) Ingen bemærkninger

### **Plan, Teknik & Miljø indstiller**

**at hørings svaret tages til efterretning**

### **2 Museum Sønderjylland**

#### **Resumé af hørings svar**

- a) Da planområdet dels ligger inden for kulturarvsarealet og dels tæt på det fredede Brundlund Slot og Slotsmøllen er det Museets vurdering, at der vil være høj risiko for at træffe på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde under fortovsniveau inden for det berørte planområde. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse af området forud for eventuelt anlægsarbejde under fortovsniveau. Da planområdet er beliggende i middelalderbyen skal udgifterne til forundersøgelsen - jf. Museumslovens § 26.2 - afholdes af bygherre.

#### **Forvaltningens bemærkninger**

- a) Der er for nærværende ikke planlagt anlægsarbejder i området. Museets vurdering tilføjes i lokalplanens redegørelse til orientering, så fremt anlægsarbejde senere bliver aktuelt.

## **Plan, Teknik & Miljø indstiller**

- a) at ovenstående vurdering indsættes i lokalplanens redegørelse.

## **3 Haderslev Stift**

### **Resumé af hørings svar**

- a) Stiftsøvrigheden har vurderet, at forslaget til lokalplan og kommuneplantillæg ikke berører Sct. Nicolai Kirkes landskabelige eller kirkelige interesser, hvorfor Stiftsøvrigheden på det foreliggende grundlag ikke finder anledning til at gøre indsigelse mod planforslaget.

### **Forvaltningens bemærkninger**

- a) Ingen bemærkninger.

## **Plan, Teknik & Miljø indstiller**

- a) at hørings svaret tages til efterretning.

## **4 Aabenraa Bridge Center (AaBC)**

### **Resumé af hørings svar**

- a) AaBC beklager og ærgrer sig over den lovliggørende lokalplan. De ejer 52 % af den pågældende ejendom og vil nu i fremtiden skulle leve med de gener og værdiforringelse af ejendommen, som et diskotek medfører og som ikke var forventet jf. den gældende lokalplan M79.
- b) AaBC anfører, at, byrådet dækker en tidligere dårlig beslutning ved at lave en ny lokalplan, som igen er kreativ ved kun at dække en ejendom, idet lokalplaner bør gælde for områder og ikke enkelte ejendomme.
- c) Det er udmærket, at der er steder for unge mennesker, men der kommer betydeligt færre gæster på diskoteket, end de 500 personer der har deres ugentlige gang i AaBC. Generne for naboer samt Storetorvs fremtoning er store.
- d) AaBC mener at kommunen bør anvise en anden beliggenhed til disko-

teket. På mødet den 29. november 2018 blev der fra flere sider fremført, at en placering af et diskotek i Campusområdet eller i området Rådhusgade-Madevej-Gasværksvej ville være optimalt.

- e) Jævnfør Miljøministeriets vejledning skal diskoteker placeres i en afstand på mindst 100 m fra boliger, hvilket ikke er tilfældet for AaBCs ejendom, der har beboelsejendomme som naboer. Diskoteket hører ifølge vejledning til i Miljøklasse 4 og ikke i miljøklasse 1-3, som angivet i Lokalplan nr. 109.
  
- f) Værdien af AaBCs lokaler er faldet betydeligt efter indretning af diskoteket. Der er kun ganske få erhverv, der ville kunne acceptere generne fra et diskotek, og lokalerne vil nu være totalt uegnet til boligformål. Den nuværende lokalplan M79 accepterer, at AaBCs lokaler kan anvendes til boligformål, hvis lokalerne er velegnet hertil. Den nye lokalplan tillader kun, at lokalerne kan anvendes til erhverv. Det indskrænker mængden af potentielle købere, hvis AaBC ønsker at sælge lokalerne på et senere tidspunkt. AaBC kan derfor imødesee et stort fald i værdien på ejendommen, og i værste fald er denne nu usælgelig. AaB ønsker oplyst hvorledes Aabenraa Kommune vil kompensere Aabenraa Bridge Center for værditabet på ejendommen pga. Lokalplan nr. 109.

## **Forvaltningens bemærkninger**

- a) Tages til efterretning. Se behandling af værdiforringelse nedenfor.
  
- b) Lokalplaner kan omhandle én eller flere ejendomme. Lokalplaner for én ejendom ses typisk for enkeltstående projekter. Udarbejdes lokalplanen for flere ejendomme, vil disse evt. opnå en større regulering i dag ligesom formålet med udarbejdelse af lokalplanen kan risikere at blive uklar af hensyn til reguleringen af andre ejendomme. Formålet med denne lokalplan er dels en lovliggørelse og dels at sikre offentlighedens mulighed for at blive hørt og at mindske påvirkningerne på omgivelserne.
  
- c) Det er en politisk afvejning, om man ønsker et diskotek i midtbyen med de gener, det medfører for naboer og torvets fremtoning. Det kan tænkes, at diskotekets ejer ikke har ønsket at foretage investeringer i fremtoningen på facade mv. grundet usikkerhed om, hvorvidt diskoteket lovliggøres.
  
- d) Det er en politisk afvejning, om man ønsker et diskotek i midtbyen.

Fremadrettet kan diskoteker henvises til fx Rådhusgade/Madevej/Gasværksvej, men område ned mod Søndertorv som jo i dag rummer et diskotek (Marleys).

- e) Jf. Håndbog om Miljø & Planlægning, befinder restauranter, og herunder diskoteker i miljøklasse 1-4 afhængig af indendørs lydniveau og udendørs aktiviteter. Forvaltningen har vurderet, at der kan gives tilladelse til diskoteker i op til miljøklasse 3 i området. I og med, at støjniveau er reguleret i lokalplanen, ligesom der ikke kan etableres udendørs opholdsarealer, vurderer forvaltningen, at det nuværende diskotek ligger i en miljøklasse 3.

Miljøstyrelsens oplyste afstande til boliger er udelukkende vejledende og kun retvisende, hvis der ikke foretages afværgeforanstaltninger, som det er tilfældet her via plombering af lydanlæg og regulering af døråbninger.

Støj uden for virksomheden kan ikke reguleres i lokalplanen via Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Ved støj og uro på gader mv., kan der rettes henvendelse til Politiet.

Et diskotek har besøgende i de sene aften- og nattetimer, hvilket ikke er uforeneligt med de fleste erhvervsvirksomheder, klinikker og foreninger. Anvendelsen er dog ikke forenelig med boligformål i samme ejendom, hvorfor denne mulighed er fjernet i Lokalplan nr. 109.

- f) Lokalplaner betragtes som udgangspunkt, som en erstatningsfri regulering, medmindre ganske særlige omstændigheder gør sig gældende. Der henvises til en afgørelse fra Højesteret, hvor det ved en ny lokalplan blev fastsat, at en ejendom, der hidtil havde været udnyttet til hotel, kun måtte anvendes til hotelvirksomhed og lignende erhverv. Ifølge den tidligere lokalplan, måtte området anvendes til boligformål. Højesteret lagde vægt på, at ejendommen både før og efter vedtagelsen af den nye lokalplan havde været anvendt til hotelvirksomhed og at det ikke var godtgjort, at ejendommen ikke fortsat kunne anvendes økonomisk forsvarligt inden for rammerne af lokalplanen (U2009.188H/MAD2008.1835H).

## **Plan, Teknik & Miljø indstiller**

**at høringssvaret a-f) ikke imødekommes, idet lokalplanen vedtages endeligt.**

## **5 Hvilehøj Ejendomme (HE)**

## Resumé af Høringssvar

### Høringssvar fremsendt til forvaltningen

#### *Lokalplan*

- a) I § 3.1 nævnes at diskoteket kommer til at ligge i miljøklasse 1-3, hvilket er en forkert placering, idet der i Vejledning om miljøklasser tydeligt kan bevises at et diskotek skal ligge i Miljøklasse 4, hvilket betyder at afstanden til beboelse skal være mindst 100 meter.
  
- b) I § 4.2 står der: "Der skal etableres parkeringspladser i henhold til kommunens gældende parkeringsregulativ." Og her er underforstået at det skal være det regulativ som gjaldt på tidspunktet for kommunens udstedelse af byggetilladelsen. Det vil blive umuligt for ejeren af diskoteket, idet han kun disponerer over 4 parkeringspladser i baggården, som mit selskab Hvilehøj Ejendomme A/S ejer, og lovgivningen giver ham så mulighed for at købe sig til de manglende parkeringsarealer. HE ønsker ikke at ejeren får mere lempelige vilkår, end alle andre virksomheder i byen, hvilket med overvejende sandsynlighed også vil blive underkendt i en eventuel erstatningssag.
  
- c) I § 7.1 står der: "ligesom der ikke må etableres ophold og rygerum i gårdrummet". Det kan det ikke, da denne matrikel ikke ejer udeareal. Men denne passus skriger til himlen idet Aabenraa Kommune i tillæg nr. 30 til kommuneplan for 2015, som lige er sendt til høring, på side 5 under "Opholds og friarealer" står: " Udendørs opholdsarealer skal min. udgøre 10 % af det samlede erhvervsareal og 20 % af boligarealet"
  
- d) § 8.1 henviser til støj, og her kan man konstatere at den eneste gang den lovbestemte støjgrænse blev overholdt, var da Aabenraa Kommune lavede støjmåling i dagtimerne, hvor diskoteket havde monteret den lovbefalede "støjbe grænser" på diskoteket, og fordøren til diskoteket var lukket mod gaden, og vinduerne i vore lejligheder i ejendommen Søndergade 3 skulle være lukkede. HE bemærker, at sådan forgår det ikke om natten når diskoteket kører og at det efterfølgende kan bevises hvis det kommet til en retslig tvist.
  
- e) På side 15 Miljøscreening har i placeret den i den forkerte ramme, som tidligere beskrevet.

### *Kommuneplantillæg*

- f) På side 5 under "Specifik anvendelse" står " at der må etableres erhverv og anlæg, der ikke giver anledning til nævneværdig eller kun ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser". Jeg nægter at tro, at alle beboer og alle involverede parter, herunder samtlige medlemmer i byrådet, ikke er enige med mig i at denne passus vil være en umulighed for diskoteket at opfylde.
  
- g) På side 5 under Miljøforhold, skriver I at der kun kan etableres virksomheder i miljøklasse 1-3, og her skriver kommunen: " Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhverv eller industriområde, evt. randzonen tættes ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand til boliger 50 m." Kommunen prøver fejlagtigt at placere diskoteket i klasse 3, men selv ikke i denne klasse, kan man overholde afstandskravet til vore boliger.

### *Miljøvurdering*

- h) Under Indledning påpeger man at diskoteket ganske rigtigt kan forventes at få væsentlige indflydelser på miljøet, naturligvis med de bivirkninger jeg tidligere har beskrevet. I sidste passus under stk. 3.3 skriver man i rapporten " Udendørs støj fra gæster minimeres ved at forbyde udeservering og stille krav til placering af opholds og rygearealer". I miljørapporten er beskrevet krav til opholds og rygearealer, men som tidligere beskrevet findes der ingen opholds og rygearealer og de kan heller ikke etableres, idet det ikke findes friareal som tilhører Storetorv 7, stuen. Aabenraa.
  
- i) Under mødet "Invitation til workshop" som blev afholdt torsdag d. 29. november 2018 på Aabenraa Rådhus, gav HE udtryk for, at den Hvilehøj Ejendomme gerne ville medvirke til at finde en anden og mere hensigtsmæssig placering til diskoteket, idet der naturligvis er respekt for kommunens ønsker, om at etablere et godt miljø for de unge i byen. HE bemærker at tilbuddet fortsat står ved magt.

*(Forvaltningen bemærker, at det ikke vides om tilbuddet fra Hvilehøj Ejendommen fortsat gælder.)*

### *Høringssvar fremsendt til daværende byråd (2017-21)*

- j) HEs høringssvar omhandler ovenstående punkter vedr. placering i miljøklasse og tilhørende afstandskrav, parkeringsregulativ, udendørs opholdsarealer og støj.

- k) HE opfordrer byrådspolitikerne til at gennemlæse lokalplanforslag, kommuneplantillæg og miljøvurderingen grundigt.
  
- l) HE finder, at kommunen ikke vil få medhold i en retssag om erstatning, som HE agter at anlægge med baggrund i, at virksomheden har været nødsaget til at nedsætte huslejen betydeligt i lejlighederne, ligesom de løbende, ved genudlejning må gøre lejerne opmærksom på støj fra diskoteket, og fra gæsterne som løber rundt i baggården og larmer om natten. HE har foreløbigt nedskrevet værdien af sin ejendom Søndergade 3 med omkring 1 million kroner, som HE mener den har mistet i investoværdi. Den endelige vurdering heraf vil fremkomme af en uvildig i en eventuel kommende retssag. HE er bekendt med andre ejere af ejendomme i området, som har samme opfattelse af værditab.
  
- m) Byrådet finder måske at værditab på ejendomme omkring diskoteket ikke er et problem de kan løse. Men her vil HE gøre opmærksom på, at alle som stemmer for noget, som de er blevet gjort opmærksom på er ulovligt, men alligevel efterfølgende stemmer for en godkendelse, kan ifølge loven blive gjort personligt økonomisk ansvarlig for fejlen.

## **Forvaltningens bemærkninger**

- a) Se bemærkninger til høringssvar nr. 4, pkt. e.
  
- b) Bygningsreglementet regulerer krav til antal til P-pladser medmindre der er vedtaget et lokalt parkeringsregulativ, hvilket er tilfældet her. Parkeringsforhold blev vurderet under den tidligere byggesagsbehandling af det daværende diskotek. Her henvises til en vedtaget sag i Økonomiudvalget som har reduceret kravet til P-pladser for diskoteker. Dette medfører at den ændrede anvendelse til diskotek i ejendommen ikke medfører krav om nye P-pladser, hvorfor der konkret heller ikke er krav om indbetaling til P-fonden for evt. manglende antal.
  
- c) Lokalplanen og kommuneplantillægget regulerer en fremtidig situation hvor nuværende bygning nedrives og der etableres nyt, hvorfor bestemmelsen er relevant. Dog kan der ved indretning af diskotek fastsættes bestemmelse om, at der ikke må etableres udendørs opholdsarealer, for at mindske evt. støjgener fra dette. Forvaltningen foreslår derfor, at der indskrives i lokalplan og kommuneplantillæg, at der ved etablering af diskotek ikke må etableres udendørs opholdsarealer.
  
- d) Lydanlægget på det daværende diskotek var plomberet, og virksomheden kunne derfor ikke selv skrue op for lydniveauet. Lokalplanen



indeholder bestemmelser for, at virksomheder ikke må støje over Miljøstyrelsens gældende grænseværdier i omkringliggende boliger mv. Såfremt grænseværdierne overskrides, vil der kunne tages kontakt til Aabenraa Kommunes miljømyndighed, hvorved der kan meldes påbud om at bringe forholdet i orden.

- e) Forvaltningen går ud fra, at der her menes miljøklasse, der er beskrevet på side 14 i lokalplanen. Se bemærkninger til høringssvar nr. 4, pkt. e.
- f) Idet de vejledende grænseværdier for støj skal overholdes, vil gener fra et diskotek være begrænsede. Opleves der gener på gaden, kan der tages kontakt til Politiet.
- g) Se behandling af høringssvar nr. 4, pkt. e.
- h) Der kan ikke etableres udendørs opholds- og rygearealer for at minimere påvirkningen på miljøet omkring diskoteket. Se desuden pkt. c.
- i) Tages til efterretning.
- j) Se kommentarer til øvrige punkter.
- k) Ingen bemærkninger.
- l) Om der kan kræves erstatning for gener som følge af vedtagelse af en lokalplan afhænger af, om den naboretlige tålegrænse er overskredet. Dvs. om generne går ud over hvad der må forventes som led i den almindelige samfundsudvikling. Forvaltningen vurderer, at disse tålegrænser er overholdt, idet Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal være overholdt.
- m) Det er alene det kommunale tilsyn eller kommunalbestyrelsen som kan gøre et erstatningskrav gældende mod kommunalbestyrelsesmedlemmer. Private borgere eller virksomheder har ingen søgsmålskompetence. Dette betyder, at en borger eller en virksomhed ikke kan rejse et krav mod det enkelte kommunalbestyrelsesmedlem, men alene rejse et krav mod kommunen som juridisk enhed. Hvis kommunen så dømmes til at betale erstatning, er det herefter op til det kommunale tilsyn eller kommunalbestyrelsen om der skal gøres et krav gældende mod det enkelte medlem.

## Plan, Teknik & Miljø indstiller

**at § 7.2 tilføjes: Ved nybyggeri skal udendørs opholdsarealer min. udgøre 10 % af det samlede erhvervsareal. Opholdsarealerne skal indrettes, så der opnås kvalitetsmæssigt gode forhold med hensyn til lys og skygge, læ, indbliksgener, beplantning og belægning. Ved indretning af diskotek må der i tilknytning til dette ikke indrettes udendørs opholdsarealer.**

**at der ligeledes tilføjes i Kommuneplantillæg nr. 30, at der ikke må indrettes udendørs opholdsarealer i tilknytning til indretning af diskotek.**

## 6 JJN Holding

### Resumé af hørings svar

- a) JJN påpeger at nattestøj har betydning for sundheden og leder til forøget risiko for slagtilfælde, diabetes og blodpropper og vedlægger bilag, der beskriver dette.
- b) JJN gennemgår de vejledende beskrivelser af virksomheder i hhv. miljøklasse 3 og 4 jf. Håndbog om Miljø & Planlægning, samt de vejledende afstande til beboelse (hhv. 50 og 100 m). Da diskotek Seven ikke kan overholde afstanden på miljøklasse 3 på 50 meter til beboelse og langt mindre til miljøklasse 4, som JJN finder relevant, med 100 meter til beboelse, mener JJN, at byrådets flertalsgruppe ikke kan godkende Lokalplan nr. 109.

*(Forvaltningen bemærker at i forhold til benævnelsen "flertalsgruppen", så er der efter valget i 2021 et nyt byråd med en anden politisk sammensætning)*

- c) JJN gør opmærksom på, at hvert byrådsmedlem i "flertalsgruppen" har fået tilsendt ovenstående materialer ved mail af 07.12.2018 og derfor i en eventuel fremtidig retssag ikke vil kunne påberåbe sig, at være uvidende herom.

*(Forvaltningen bemærker at i forhold til benævnelsen "flertalsgruppen", så er der efter valget i 2021 et nyt byråd med en anden politisk sammensætning).*

## Forvaltningens bemærkninger

- a) Tages til efterretning, idet der må forventes et vist støjniveau i bymidten natten igennem. I lokalplanen stilles der krav om at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes for de omkringliggende boliger.
- b) Der henvises til bemærkninger til høringssvar nr. 4, pkt. e. samt nr. 5 pkt. d.
- c) Tages til efterretning.

## Plan, Teknik & Miljø indstiller

**at høringssvaret ikke imødekommes, idet lokalplanforslaget vedtages endeligt.**

## 7 Rene Damkjær (RD)

### Resumé af høringssvar

- a) Storetorv har en god placering med ejendomme hele vejen rundt om torvet, som gør det muligt at indrette restaurationslokaler og skabe et unikt miljø med mulighed for events og udeservering. Storetorv har med områdefornyelsen fået en ny identitet. Og tomme bygninger omkring Storetorv er ikke optimalt og skal selvfølgelig aktiveres, men er diskotek bedre end tomme lokaler? Er det en begyndende glidebane der på sigt udhuler noget af den kvalitet som Stortorv kunne blive i fremtiden? Der er investeret i gode leje- og ejerboliger i området og endnu flere kan komme til. Men der er overordentlig stor risiko for at nye investeringer i området udebliver, hvis området også skal acceptere de weekendgener der følger med at have natteliv i området. RD henviser i denne forbindelse til de diskoteker som engang lå i området. RD mener, at sagen udelukkende handler om at lovliggøre en forkert beslutning, idet RD ikke mener, at diskoteket tilfører noget værdi for området og ungdomskulturen.
- b) RD mener at diskoteket gør omkringliggende boligejendomme mindre attraktive. RD og andre ejendommejere investerer i god tro til de planer og lokalplaner der er i området og ville måske ikke have foretaget disse disponeringer, hvis der kunne etableres diskotek i området. RD vil indhente en uvildig vurdering af påvirkningen på sine ejendommers værdi og vil i det omfang der sker en værdiforringelse, kræve kompensation af Aabenraa Kommune.

- c) RD deltog på workshoppene om diskoteker i midtbyen og fandt, at de unge forsvarede sig mod lukning/flytning af diskoteket og områdets beboere og investorer ønskede at nattelivet placeres hvor generne var mindst mulige.
- d) RD mener at byens unge fortjener nogle rammer der løfter ungdomskulturen, så de unge i vore nabobyer kommer på besøg fordi udbuddet er bedre. RD tilbyder at han, sammen med andre samarbejdspartnere og investorer kan opføre en 400-500 m<sup>2</sup> stor hal-bygning til diskoteksbrug ved Gasværksvej, der med støtte fra kommunen også kunne bruges som spillested, øvelokaler, værested m.v. hvor unge uden at genere andre, kan udfolde kreativitet, fællesskab og støjende aktiviteter.
- e) RD mener, at kommunens ressourcer i stedet skulle bruges på andre frivilligt drevne projekter, der understøtter bylivet, såsom Julehjertebyen.
- f) RD mener, at diskoteker og lignende burde placeres i området fra Maadevej til Gasværksvej, hvor ingen boliger berøres.

## **Forvaltningens bemærkninger**

- a) En by med liv kræver et varieret udbud af f.eks. restauranter og bevertninger. Et diskotek understøtter dette og er med til at gøre byen attraktiv for unge. Formålet med denne lokalplan er dels en lovliggørelse og dels at sikre offentlighedens mulighed for at blive hørt og at mindske påvirkningerne på omgivelserne.
- b) Om der kan kræves erstatning for gener som følge af vedtagelse af en lokalplan afhænger af, om den naboretlige tålegrænse er overskredet. Dvs. om generne går ud over hvad der må forventes som led i den almindelige samfundsudvikling. Forvaltningen vurderer, at disse tålegrænser er overholdt, idet Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal være overholdt.
- c) Det er en politisk afvejning om man ønsker et diskotek i midtbyen.
- d) Tages til efterretning.
- e) Tages til efterretning.

- f) Det er en politisk afvejning om man ønsker et diskotek i midtbyen.

## **Plan, Teknik & Miljø indstiller**

**at høringssvaret ikke imødekommes, idet lokalplanforslaget vedtages endeligt.**

## **8 Hans Lembrecht Madsen**

### **Resumé af høringsvar**

- a) HLM ønsker at gøre indsigelse imod lokalplanen. HLM har boet med familien i Slotsgade i 36 år. HLM har forståelse for og glæder sig over, at man vil arbejde for en positiv byudvikling forhåbentlig til glæde for alle borgere, unge som gamle.
- b) Etableringen af et diskotek på adressen Storetorv 7, er desværre en misforståelse og en rigtig dårlig idé. Diskoteket ligger ud til et centralt gadekryds i den indre by. Diskoteksgæsterne står til ulempe på gader og fortove. Der ryges og skoddes cigaretter i massevis. Der ligger plastikkrus og madrester på fortovene. Diskotekets placering gør nærmeste naboer i beboelsesejendommene utrygge. Ejendomsværdierne på nærmeste boliger falder. Under henvisning til tidligere beværtninger i området, har der været musikstøj, rudeknuseri, hærværk og graffitismøreri på husene i nærområdet. Der kommer jo mere "gang i den" i den indre by på godt og ondt. HLM kan konstatere, at musikstøj, rudeknuseri og graffitismøreri er i gang igen i den indre by. Det er naturligvis forbundet med udgifter for de ramte ejere af ejendommene i nabolaget, hvilket synes ganske urimeligt. Man kan jo ikke sige, at ulemperne er diskotekets skyld, men erfaringerne gennem mange år siger HLM, at der er en klar sammenhæng mellem ulemperne og tilstedeværelsen af et diskotek.
- c) I lokalplanforslaget forsøger man sig med et argument, der siger, at diskoteker understøtter de andre restauranter. De unge spiser på restauranterne/caféerne, hvorefter de går på diskotek. Hvor ved man det fra? Det forholder sig nok snarere sådan, at de unge "varmer op" og spiser – og drikker hjemme for omkring midnat eller senere at gå på diskotek.
- d) Kommunen har lige ofret millioner på en renovering af pladser, gader og fortove. De fleste ejendomme i nærheden bruges der kræfter og penge på at holde i orden, så området med mange fredede huse fremstår smukt i bybilledet for lokale borgere og turister. Og så ligger

underetagen på Storetorv 7 hen som "slum". Det er trist at se på.

- e) "Gazzværket" er et godt eksempel på en placering, for selvfølgelig skal de unge også have et godt sted at være.

## **Forvaltningens bemærkninger**

- a) Tages til efterretning.
- b) Disse sideeffekter er naturligvis beklagelige. Forvaltningen opfordrer til at tage kontakt til politiet, hvis der opleves denne type gener. Det er dog en politisk afvejning om man ønsker et diskotek i midtbyen.
- c) En by med liv kræver et varieret udbud af f.eks. restaurationer og be-  
værtninger. Et diskotek understøtter dette og er med til at gøre byen  
attraktiv for unge.
- d) Ejendommen Storetorv 7 er fra 70'erne og er således i sin udformning  
anderledes end det bevaringsværdige bymiljø i midtbyen. Lokalplanen  
sætter krav til at der opsættes folier på vinduerne ved indretning af  
diskotek, for at aktivere facaden så meget som muligt, selvom denne  
er aflukket.
- e) Tages til efterretning.

## **Plan, Teknik & Miljø indstiller**

**At høringssvaret ikke imødekommes, idet lokalplanforslaget  
vedtages endeligt.**