

25.9.2008

Indsigelse vedr. lokalplanlægning for "Vores By" v. Carlsberg:

"Vores By" medfører et vedvarende tab af energiresourcer for naboejendommene.

Planlove og planlægning regulerer bl.a. naboforhold angående nutidens udnyttelse af energiresourcer og deraf følgende miljøgener. Med nutidens stærkt voksende interesse for udnyttelse af vedvarende energi, af udvikling af 0-energi-bygninger (Passiv-huse m.v.) er det spørgsmålet om lovgivning og dermed planlægning er justeret til nutidens krav. Er der mulighed for og pligt til at varetage interesserne for såvel bygherre som nabo i fordelingen af adgangen til udnyttelse af solenergi? – Eller handler det simpelthen om at komme først til mølle?

Fordelingen af ressourcer og minimeringen af gener ved nye bygninger og/eller energianlæg aktualiserer i stigende grad behov for en fornuftig regulering af forholdet mellem naboer, mellem matrikler med forskellige ejere. Til hver matrikel eksisterer / må der eksistere en tilsvarende rettighed til solenergien som ressource.

Fremtidens energiforsyning vil i stedse højere grad blive baseret på vedvarende energikilder, fx solenergi. Adgang til solenergi vil blive en stadig mere kostbar ressource. Men gives der i planlove og planlægning en fyldestgørende regulering af adkomsten til ressourcen?

Lokalplanforslaget for Carlsbergs "Vores By" viser, at disse problemer ikke nødvendigvis behøver at være medtænkte i denne aktuelle planlægningsproces. Men hensigten med planlovgivningen i Danmark, at regulere udviklingen med fornuftig afvejning af alle interesser, bør inddrages i denne proces. Det kan forventes, at der i samfundet vil komme flere og flere konflikter mellem nabomatrikler om denne ressource.

Her opridses problemstillingen i vores indsigelse mod "Vores-By"-planerne:

Tankegangen og planeringen af "Vores By" er stærkt præget af, at "Vores By" forventer at udnytte solenergien. Der kalkuleres med gevinst gennem denne udnyttelse.

Carlsbergs projekt, "Vores By", skaber gennem nye højhuse og randbebyggelser af større højde end naboens et vedvarende økonomisk tab på energiområdet for disse naboer.

Problemet er således, at en del af denne solenergi hidtil har tilhørt / tilfaldet nabomatriklerne – og bør gøre det i fremtiden.

Det naboretslige grundlag for at dele udnyttelsen af solenergi kan ikke være baseret på "først til mølle", altså først med højt byggeri.

Energi-tabet i energimålestok - for naboerne - kan beregnes:

1. v. en fysisk/geografisk beregning af mængden af tilført solenergi pr. kvadratmeter matrikel,

2. v. korrektion for eksisterende bebyggelser, samt
3. v. korrektion for "Vores-By"-planer.

Energi-tabets økonomiske konsekvenser kan beregnes lige så vel som "Vores By" kan opstille regnskab for økonomiske gevinster.

Der er i 2008 fremkommet tekniske og handelsmæssige løsninger for udnyttelse af solenergi fra skifertage – uden facadeændring. Mange husejere i f.eks. Humleby (Husejerforeningen v. Vester Fælledvej) har afventet denne løsning før investering i vedvarende energi.

Energi-gevinsten i den fremtidige "vores By" opnås således delvist ved energi-tab for naboerne – uden for "Vores By". Dette energi-tab har en varig karakter grundet byggeriet.

Energi-tabet kan medføre økonomiske tab på flere måder:

1. Ejendomme i sol – med mulighed for udnyttelse af solenergi mv. – sælger bedre – jf. "Vores-By"-markedsføringen af dette attraktive moment.
2. Ejendomme i skygge - må følgelig sælge dårligere.
3. Ejendomme i sol kan i fremtiden sikkert undgå en række mulige energiafgifter gennem udnyttelse af vedvarende energi.
4. Ejendomme i skygge kan ikke undgå sådanne mulige afgifter.
5. Ejendomme i sol – har mulighed for at udnytte fremtidens udvikling på solenergi-området.
6. Ejendomme i skygge har ikke denne mulighed.

Vi ønsker således:

1. at "Vores By" ikke skaber nogen ny solskygge for nabomatriklerne,
2. at naboerne selv udnytter solens energi.

Men skulle planlægningen åbne mulighed for, at "Vores By" kan overtage solskinnet, så ønsker vi,

3. En beregning af energi-tab i Joule (fysiske størrelser) for naboejendommene til "Vores By".
4. Et krav om og en model for en vedvarende økonomisk erstatning til naboejendommene som følge af tabte muligheder for udnyttelsen af den solenergi, som hidtil har tilhørt / tilfaldet nabomatriklerne.

Såfremt kommuneplan, lokalplaner og "Vores-By"-planer skulle indebære mulighed for en bemægtigelse af solenergi på naboernes bekostning, dvs. en faktisk ekspropriation af den økonomiske ressource, vil "Foreningen Ra" støtte alle naboer til "Vores By", som måtte ønske at prøve afgørelserne gennem retssystemet.

Der er i 2008 givet erstatning til naboejendomme, der har fået værdiforringelse som følge af generende vindmølle anlæg. – Dette viser, at planlægning og planlove har svært ved at hamle op med udviklingen.

I den aktuelle lokalplanlægning for "Vores By" drejer sagen sig primært om den fremtidige adgang til overhovedet at udnytte solens energi, en ressource, der er en stadigt voksende og betydelig økonomisk faktor for samfundet – men også for nabomatrikler til en privat entreprenør! Der kan derfor være særdeles gode grunde til at fastholde adgangen til solenergien – på et vedvarende grundlag.

På vegne af FORENINGEN "RA" – FOR UDNYTTELSE AF SOLENERGI":

Med venlig hilsen

Lars Winther Larsen

Tlf. 22 40 16 07

