

Notatark

Sagsnr. 01.02.05-P16-11-13

Sagsbehandler
Leni Petersen

17.2.2014

Bilag 2 - indsigelsesnotat

Lokalplan 1083 for en dagligvarebutik i Hornsyld

Der er i høringsperioden for forslag til lokalplan 1083 for en dagligvarebutik i Hornsyld indkommet en enkelt henvendelse vedrørende lokalplanforslaget. Henvendelsen indeholder bemærkninger, indsigelser, forslag og spørgsmål fremsendt af Stephan Hoyos, Bakkevej 3 i Hornsyld på vegne af også Anna Hoyos, Erik og Pia Albrechtsen samt Christina og Peter Ryom.

Henvendelsen er vedlagt som bilag 3 til dagsordenen.

Det fremsendte har samlet givet anledning til, at administrationen foreslår følgende mindre justeringer af lokalplanens bestemmelser:

- 1. Den maksimale bygningshøjde i lokalplanområdet reduceres fra 7,5 m til 6 m.*
- 2. Erhvervsmæssig skiltning rettet mod kunder kun må etableres ud mod Apotekerbakken og butikkens kundeparkering, og der må kun etableres mindre henvisningsskilte på maksimalt 1,5 m² til orientering om butikkens varelevering ud mod Bakkevej. Skiltning ud mod Bakkevej kun må belyses med små og velafskærmede lyskilder, som er direkte rettet mod skiltet.*
- 3. Levende hæk, fast hegn eller eventuel støjafskærmning, som etableres i skel mod naboejendomme, må maksimalt have en højde på 1,80 m målt fra færdigt terræn.*
- 4. Erhvervsaffald skal opbevares i lukkede containere, og der skal opstilles mindst 1 affaldsspand til kundernes brug på parkeringsarealet.*
- 5. § 6.3, som fastlægger, at aftræk fra køle- og ventilationsanlæg mv., som afgiver lyd, ikke må etableres i facader, der vender ud mod skel mod naboejendommene matr.nr. 11-bx og 11-r, Hornsyld By, Nebsager, suppleres med: matr. nr. 11 by.*

Det fremsendte har derudover givet anledning til, at administrationen foreslår følgende supplement til lokalplanens redegørelse:

- 6. Et skema med miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj og en forklaring til forståelse af skemaet.*

De mange bemærkninger, indsigelser, forslag og spørgsmål til lokalplanforslaget er på de næste sider for overskuelighedens skyld søgt inddelt skematisk i emneområder og på dette grundlag kommenteret emnevis af administrationen.

Bemærkninger, indsigelser, forslag og spørgsmål	Administrationens bemærkninger/svar
<p><u>Bemærkninger vedr. butikkens størrelse:</u> Indsigerne så gerne en lidt mindre forretning end en butik på 1000 m² og finder 600-800 m² passende og stadig af en størrelse, der efter deres mening kunne leve op til en moderne butik i en mindre by som Hornsyld. Indsigerne mener, at en mindre butik, giver bedre mulighed for afvikling af varetransporter, som så ikke behøver at skulle bakke ind, for at komme af med varer. Dette kan medføre meget farlige situationer for vores børn og unge, der bruger samme vej som skolevej både morgen og eftermiddag. Indsigerne mener, at 200 m² lyder som rigtig mange m² til personalefaciliteter.</p> <p><u>Spørgsmål vedr. butikkens størrelse:</u> Er der loft for, hvor mange der må arbejde i den største forretning? Er der regler for, hvor stor en del af de 1000 m² der skal være lager, henholdsvis butik? Er der andre planer i eller omkring dette byggeri, der ikke er kommet frem i forbindelse med etableringen af 1000 m² butik. Har man overvejet at en butik i denne størrelse, vil kræve en større omsætning for at overleve, og vurderes det, at der på sigt kan overleve 2 store dagligvare butikker? Er personale rummet udelukkende til administrative opgaver, eller må det også bruges til lager? Er der tiltænkt andre formål end 1 butik i denne bygning? Der har tidligere været talt om et butikstorv i Hornsyld. Har det noget på sig, eller kunne der være tale om at både apotek og slagter kommer til at indgå som en butik i butikken?</p>	<p>Planloven fastlægger, at lokalplaners bestemmelser generelt skal være planlægningsmæssigt begrundede. I et område udpeget til centerområde (lokalcenter) i kommuneplanen, vurderes der ikke at være relevant planlægningsmæssig begrundelse for at stille krav til at bygherren om at ændre på et projekt, som er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning for det pågældende centerområde 3.C.01 og som i øvrigt ikke afviger fra tilsvarende butiksprojekter i tilsvarende byområder.</p> <p>Loftet for bruttoetageareal til dagligvarebutikker i et lokalcenter er i planlovens detailhandelsbestemmelser fastlagt til 1.000 m², hvilket også er SPAR-kædens arealbehov til deres koncept for den tidssvarende butiksindretning. Der vurderes ikke at være en planlægningsmæssig begrundelse for at indskrænke butikkens mulige størrelse i forhold til planlovens maksimale grænse og kommuneplanens retningslinjer.</p> <p>At hindre konkurrence i forhold til andre butikker er således ikke formålet med planloven eller en planlægningsmæssig begrundelse. Generelt er det erfaringen, at jo bredere dagligvareudbuddet i et mindre bysamfund er, jo mere attraktivt bliver byens centerområde og jo mere vil de lokale handle i deres egen by.</p> <p>Der er ikke regler for, hvor meget af de maksimalt 1.000 m² muligt butiksareal, der skal anvendes til henholdsvis salgsareal, kontor, lager, køle-fryserum ect., men alle disse arealer skal medregnes i butikkens maksimale areal på 1.000 m², hvis de indgår i samme bygning.</p> <p>De op til 200 m², lokalplanen fastlægger som grænse for det areal, der må etableres til personalefaciliteter, uden at dette skal medregnes med til selve butiksarealet, er ligeledes i overensstemmelse med det loft, planlovens detailhandelsbestemmelser fastlægger herfor. Areal, som ikke skal medregnes til butiksarealet, fordi det er til personalefaciliteter, må udelukkende anvendes til kantine, bad, omklædning, rygerum, fitness mv. for personalet og må ikke tages i brug til butikkens drift. Bygherren har ikke aktuelt planer om at etablere 200 m² til sine personalefaciliteter, men der er ingen planlægningsmæssig begrundelse for i lokalplanen at indskrænke muligheden i forhold til, hvad planloven tillader.</p> <p>Der er ikke et loft for, hvor mange der må arbejde i en forretning, men det er usandsynligt, at en butiksindehaver i sit budget afsætter lønsum til flere mandetimer end nødvendigt. Hvor mange, der i alt vil blive ansat i den kommende SPAR afhænger af de pågældendes timetal/ ansættelsesaftaler og det kan der ikke lokalplanlægges for.</p> <p>Lokalplanen fastlægger udtrykkeligt, at der i området kan etableres detailhandel med dagligvarer på maksimalt 1.000 m² butiksareal og administrationen er ikke bekendt med, at der skulle være planer om andet end en SPAR købmand.</p>
<p><u>Bemærkninger vedr. bebyggelsens omfang:</u> synes at bygningen virker meget markant, og ikke er hverken harmonisk eller veltilpasset, med facader på op til henholdsvis 27 og 50 meter og højde op til 7½ meter høj lodret mur hele vejen rundt kommer det til</p>	<p>Planloven fastlægger, at lokalplaners bestemmelser generelt skal være planlægningsmæssigt begrundede. I et område udpeget til centerområde (lokalcenter) i kommuneplanen, hvor der ikke er udpeget kulturmiljøer eller nært beliggende bevaringsværdige bebyggelser, vurderes der ikke at være re-</p>

at se meget voldsom ud. Er således ikke enig i, at denne bygning vil undgå en ændring af udseendet som er væsentligt i forhold til den tidligere bygning, som indikerer mener, en negativ indvirkning.

Ser gerne en bygning med et tag som eksisterende bygning og lidt lavere vægge og mener, at den planlagte bebyggelse kommer til at fremstå som en stor mastodont, der burde ligge i industrikvarteret og ikke i byens centrum.

Ønsker præciseret, at der ikke ændres på byggekoten, således at den maksimale højde er 7,5 m fra nuværende terræn. Da grunden skråner en del vil vi gerne sikre os imod påfyldning så byggekoten i princippet ændres.

Spørgsmål vedr. bebyggelsens omfang:
Må der virkelig iht. loven bygges op i 7,50 meter kun 2½ meter fra Skel?

Bemærkninger vedrørende støj:
Mener, at lokalplanen bør sikre, at der under alle omstændigheder etableres støjafskærmning mod omkringliggende parceller, hvor dette ønskes så der undgås indbliksgener samt støjgener.

Foreslår konkret støjafskærmning hele vejen ind mod matrikel nummer 11r + 11bx + 11by samt gerne et par meter ind ved matr.11bæ i skellet mellem 11br og 11bæ - dels for at reducere støj fra varetransporter, dels for at reducere støj ind på matrikel 11by + 11bx + 11r når der parkeres.

Spørgsmål vedrørende støj:
Hvor finder vi miljøstyrelsens vejledende grænseværdier: Vejledning 5/1984?
Hvordan sikres det, at disse grænseværdier overholdes og hvorledes skal det tolkes, at grænseværdierne er afhængige af naboernes bebyggelse og deres anvendelse?
Hvordan afgøres støjgener? er det i gennemsnit pr dag? eller er det blot en overtrædelse af et givent støjniveau og i så fald hvilket?
Aftræk fra kølerum og ventilation, hvor meget må det larme og er det underordnet, om det er i dag eller aften-natte timerne det larmer?
Kan vi forlange, at ovennævnte aftræk placeres på midten af taget, såfremt det er den bedste og mest hensigtsmæssige placering af hensyn til støj gener?
Også selvom det evt. ikke er den billigste løsning?
Var det ikke en bedre ide, at få støjafskærmning etab-

levant planlægningsmæssig begrundelse for at stille krav til at bygherren om at ændre på et projekt, som er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning for det pågældende centerområde 3.C.01 og som i øvrigt ikke afviger fra tilsvarende butiksp projekter i tilsvarende byområder.

Ligesom for andre kædebutikker, er det butikskædens koncept for en tidssvarende butiksinretning, som bestemmer bebyggelsens længde, bredde og højde. Den eneste facade, som ligger eksponeret mod offentlig vej (Apotekerbakken) vil i øvrigt ikke i højde og bredde blive væsentligt afvigende fra dimensionerne i den øvrige bydels butiksbegyggelse.

Dagligvarebutikker og udvalgsvarerbutikker kan ifølge planloven ikke placeres i erhvervs- /industriområder.

Netop det faktum, at terrænet skråner en smule, nødvendiggør bestemmelsen om, at byggekoten skal godkendes i byggesagsbehandlingen med udgangspunkt i eksisterende terræn.

Maksimal bygningshøjde 2,5 m fra skel er ifølge gældende byggelovgivning 3,5 m, men via lokalplanlægning er det muligt lovligt at fastlægge en anden bygningshøjde, end den ifølge byggelovgivningen almindeligt gældende.

Administrationen indstiller, at den maksimale bygningshøjde reduceres til 6 m i den endeligt vedtagne lokalplan, hvilket kan accepteres af bygherren og giver en mindre bygningshøjde end mange andre bebyggelser i nærområdet.

Planloven fastlægger, at lokalplaners bestemmelser generelt skal være planlægningsmæssigt begrundede. I et område, som er udpeget til centerområde (lokalcenter) i kommuneplanen, og hvor det vurderes, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier sandsynligvis vil kunne overholdes, er der ikke en planlægningsmæssig begrundelse for at stille krav om etablering af en støjafskærmning, medmindre konkrete støjmålinger påviser, at grænseværdierne rent faktisk ikke kan overholdes.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier er angivet som det A-vægtede ækvivalente korrigerede støjniveau. Det ækvivalente støjniveau er støjens middelværdi over et lænere tidsrum (om dagen 8 timer, om aftenen 1 time og om natten ½ time).

Områdetype	Mandag - fredag kl. 07 - 18 og lørdag kl. 07 - 14	Mandag - fredag kl. 18 - 22, lørdag kl. 14 - 22, søn- og helligdag kl. 07 - 22.	Alle dage kl. 22 - 07
1. Erhvervs- og industriområder	70 dB	70 dB	70 dB
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55 dB	45 dB	40 dB
4. Etageboligområder	50 dB	45 dB	40 dB
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder	40 dB	35 dB	35 dB

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

<p>leret fra start. Det må være et krav fra start af, at der etableres støjafskærmning, langs skel mod Matr. 11r + 11bx + 11by.</p> <p>Hvilken højde vil man etablere støjafskærmning i, og hvad er gældende lov? Hvor høj må en støjafskærmning være i skel?</p>	<p>Støjgrænseværdierne er forskellige alt efter om nabobebyggelsen ligger erhvervsområde, boligområde eller centerområde, om det er på almindelige arbejdsdage eller helligdage og hvilken tidsperiode i løbet af et døgn, der er tale om.</p> <p>Grænseværdierne skal overholdes som et gennemsnit over et tidsrum, som varierer alt efter, hvornår på døgnet, støjen forekommer. Grænseværdierne skal overholdes i skel mod den ejendom i den områdetype, for hvilken grænseværdien er angivet – se skema.</p> <p>Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier: Vejledning 5/1984 er meget let at finde på miljøstyrelsens hjemmeside.</p> <p>Der er ingen lovgivning om støjafskærmingers højde, men ifølge hegnsløvgivningen må hegn i skel maksimalt være 1,80 m høje.</p> <p>På baggrund heraf indstiller administrationen, at lokalplanen suppleres med en bestemmelse, som fastlægger en maksimal højde for såvel støjafskærmning som hæk eller fast hegn på maksimalt 1,80 m, da en større højde ikke vurderes at kunne blive relevant i forhold til afskærmning mod de mulige støjkilder i lokalplanområdet.</p> <p>Vedr. støj fra aftræk såsom kølemaskiner er ventilation, så er moderne maskiner meget støjsvage, og vurderes ikke at give anledning til genevirkninger. Lokalplanen fastlægger allerede i § 6.3, at aftræk fra køle- og ventilationsanlæg mv., som afgiver lyd, ikke må etableres i facader, der vender ud mod skel mod naboejendommene matr.nr. 11-bx og 11-r, Hornsyld By, Nebsager.</p> <p>For at mindske evt. tvivl og bekymring hos naboerne, indstiller administrationen, at bestemmelsen om afkastenes placering suppleres med: matr. nr. 11 by.</p> <p>Desuden indstilles det, at lokalplanens redegørelse suppleres med skemaet med miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj og en forklaring til forståelse af skemaet.</p>
<p><u>Spørgsmål om andre miljøpåvirkninger:</u></p> <p>Hvor ofte vil der blive tømt for affald? Hvad med lugt gener herfra? Kommer der skadedyrs forebyggelse? Hvor mange skraldespande vil der blive opsat på parkeringspladsen, for at tilskynde kunder, at affald ikke blot skal placeres i hækken eller efterlades, hvor det ikke bør ligge?</p>	<p>SPAR anvender lukkede containere til affald, som tømmes om formiddagen 2 gange hver uge og lugtgener forventes ikke.</p> <p>SPAR har rutinemæssigt skadedyrsforebyggelse i form af mange fælder og tilsyn, og da affald opbevares i lukkede containere, vurderes der ikke at være anledning til at forvente en forøget forekomst af skadedyr.</p> <p>Det er generelt ikke i butikkers interesse, at der ligger affald og flyder, da det virker frastødende på kunder.</p> <p>For at mindske evt. tvivl og bekymring hos naboerne, indstiller administrationen, at lokalplanens bestemmelser suppleres med, at det konkret fastlægges, at erhvervsaffald skal opbevares i lukkede containere og at der skal opstilles mindst 1 affaldsspand til kundernes brug på parkeringsarealet.</p>
<p><u>Bemærkninger vedrørende varelevering:</u></p> <p>Mener at Bakkevej i forvejen er trafikbelastet og at der i forvejen køres for hurtigt på strækningen hvorfor det ikke er hensigtsmæssigt at bakke ind herfra. Mener, at bakkealarm vil give gener, såfremt der leveres varer inden kl 07.00 om morgenen, og at det vil skabe køkørsel hvis det sker senere.</p>	<p>SPAR-kædens vareleverancer er ikke et anslået antal transportere, men ensartet og velkendt for butikstypen. Øget omsætning vil ikke betyde flere lastbilleverancer for en dagligvarebutik af den planlagte størrelse, men bare at den enkelte leverance medbringer flere varer. SPAR oplyser, at rugbrød leveres ved 2 tiden om natten, at mælk leveres ved 6 tiden og at det øvrige varesortiment leveres i dagtimerne.</p>

<p>For at sikre bedre trafik afvikling foreslås det, at der reduceres i størrelsen / længden af butikken, således at der kunne køres ind med varer fra Apotekerbakken og bruges stort set samme placering for vareindlevering. Efter levering kunne der så køres ud via Bakkevej. På den måde skal der ikke bakkes på en trafikkeret vej.</p> <p>foreslår, at bygningens størrelse - såfremt den ikke kan reduceres - placeres på en sådan måde, at der vil være ca. 4,5 til 5 m plads mellem vest facade og matrikel 11bx. På den måde kan en lastbil køre ind den ene vej og ud igen den anden, uden at skulle bakke på noget tidspunkt.</p> <p><u>Spørgsmål vedrørende varelevering:</u> 4-6 lastbiler pr. dag er det max? Hvad sker der, hvis dette øges til det dobbelte eller bare med 50 %, hvis forretningen går væsentligt bedre end forventet? Skal vi så bare acceptere det dobbelte antal tunge og store lastbiler? I hvilket tidsrum kommer vareindleveringen? Var den en ide, endeligt at få en sat en forhøjning op på Bakkevej så farten reduceres? Hvordan forstås det med manøvrering af vareleverancer på egen grund? Vil det sige, at lastbiler skal vende rundt på selve pladsen så de kan køre lige ind og køre lige ud igen uden at bruge Bakkevej til at bakke ind fra? Eller er det som beskrevet, at de vil bakke ind fra Bakkevej? På baggrund af, at vareleverancer til Brugsen i forvejen bakker ind fra Bakkevej, vil indsigerne gerne vide, hvilke tiltag der vil blive foranstaltet, for at sikre en sikker skolevej både til Hornsyld Skole og til SIM skolen, da Bakkevej bruges af rigtig mange som skolevej. Hvilke lyskilder vil blive benyttet ved varelevering, når det er mørkt? Vil der blive etableret en varegård, som der kan køres ind i, og aflæsses i, så det ikke vil genere støjmessigt?</p>	<p>Det forudsættes netop, at butikken kan få leveret varer, uden at det er nødvendigt at bakke på offentlig vej, og det er kontrolleret med kørekurver for lastbiler, at byggefeltets placering ikke hindrer, at der er plads til, at de nødvendige bakke-manøvrer kan foregå på egen grund ned langs med bygningens nordfacade.</p> <p>Det fremgår tydeligt af lokalplanens redegørelse, at der ikke må bakkes ind med vareleverancer fra offentlig vej (Bakkevej) og politimyndigheden vil i øvrigt heller ikke længere tillade bakning med vareleverancer ind fra offentlig vej i forhold til nyetableringer af butikker.</p> <p>Det har netop været væsentligt at hindre gennemkørende trafik mellem Bakkevej og Apotekerbakken, som foregår henover lokalplanens område og at adskille kundetrafik og varelevering, da en del af varerne leveres i butikkens åbningstid.</p> <p>Når der netop ikke bakkes på offentlig vej, vurderes det ikke at udgøre en væsentlig trafiksikkerhedsmæssig ændring eller trussel, 4-6 lastbiler i døgnet kører ind til og ud fra lokalplanens område via områdets overkørsel til Bakkevej. Det vurderes således ikke, at butikken vil give anledning til, at det blive mere nødvendigt end hidtil at etablere trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger i Hornsyld – heller ikke ved en forøgelse af kundernes antal, og der kan ikke i en lokalplan fastlægges bestemmelser for anlæg udenfor lokalplanens område. Det afvises dog ikke, at trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger i Hornsyld generelt kunne være hensigtsmæssige og denne del af bemærkningerne videregives derfor til nærmere vurdering i Drift & Anlæg.</p> <p>Den kan forventes, at der vil være nærlys på lastbilerne samt lys tændt indendørs, hvor vareleverancerne afleveres, hvilket der ikke kan lokalplanlægges for. Der vurderes ikke at være planlægningsmæssig begrundelse for, at lokalplanen skulle hindre, at tændes orienteringslys på eller ved indkørslen eller facaden, når der leveres varer, mens det er mørkt, når der er mulighed for at etablere samme type belysning til private boliger.</p> <p>Lokalplanen hindrer ikke etablering af en varegård, der kan køres ind i ved varelevering, men der vurderes ikke at være tilstrækkelig planlægningsmæssig begrundelse for at stille krav om en sådan på grund af 4-6 varetransporter i døgnet.</p>
<p><u>Bemærkninger vedrørende parkering:</u> Da byggekoten ligger væsentlig højere på matr. 11bz, ønskes det, at de 2 parkeringspladser nærmest matr. 11bx + 11by erstattes med buske og træer dels af hensyn til privatlivet dels fordi indsiger mener, at der kan opstå væsentlige problemer med lys fra billygter ind på 11by og 11bx, når der køres ind på parkeringspladsen i den mørke tid. Vurderer, at den nye butik vil få en øget omsætning og at der derfor vil ske en væsentlig trafikforøgelse.</p> <p><u>Spørgsmål vedrørende parkering:</u> Vil der blive sat parkering forbudt skilte op på Bakkevej og Apotekerbakken i passende afstand til butikken, så folk ikke blot lader deres biler stå på vejen,</p>	<p>Det er i butikkens egen interesse, at der er en form for hegn i skel mod nabobebyggelse og det vurderes at være mest hensigtsmæssigt, at hegnets type og fremtræden aftales naboerne imellem på baggrund af hegnsløvgivningens almindelige regler herfor.</p> <p>For at mindske evt. tvivl og bekymring hos naboerne, indstiller administrationen, at lokalplanen suppleres med en bestemmelse, som fastlægger, at hæk, fast hegn eller eventuel støjafskærmning, som etableres i skel mod naboejendomme, maksimalt må have en højde på 1,80 m målt fra færdigt terræn.</p> <p>Det er hensigten med flytningen og udvidelsen af SPAR butikken at opnå en øget omsætning. Butikkens placering midt i Hornsyld gør det dog usandsynligt, at omsætningsforøgelsen vil komme fra kunder, som ikke bor eller alligevel har ærinde</p>

<p>mens de handler, som det er tilfældet ved Brugsen?</p>	<p>i Hornsyld. Omsætningsforøgelsen forventes alt overvejende at komme fra folk, som bor i Hornsyld, men som i dag handler i en anden by f.eks. i forbindelse med arbejdskørsel eller kunder som allerede i dag handler i byens andre butikker i samme område. Det drejer sig derfor overvejende om trafikanter, som i forvejen bidrager til trafikken i byen. Derfor vurderes det, at der godt kan opleves en forøgelse af trafikken lige omkring butikken, navnlig i butikkens mere travle perioder, men at denne trafikforøgelse kun i ubetydeligt omfang vil komme fra trafikanter, som ikke alligevel ville færdes i Hornsyld.</p> <p>Evt. parkeringsforbud beror på politimyndigheden og det vurderes tvivlsomt, om de øvrige butikker og serviceerhverv langs Apotekerbakken, som måske ikke alle har lige så gode private parkeringsfaciliteter som den kommende SPAR butik, vil kunne tilslutte sig et generelt parkeringsforbud.</p>
<p><u>Bemærkninger vedrørende skiltning:</u> mener at skiltningen i den grad vil udskille sig fra den tidligere bygning, der kun havde et mindre, ikke oplyst skilt med information om, at det var lægehus. Udtrykker bekymring ang. neobelysning i aftentimerne mod matr. 11r + 11bx + 11by. Mener, at facadebelysning ikke må virke forstyrrende for naboerne på Matr. 11r – 11bx – 11by – 11bæ – 11cb – 11ac – 11ar- 11as -11at.</p> <p><u>Spørgsmål vedr. skiltning:</u> Er der en grænse for, hvor store skilte der må bruges på bygningen, så vi ikke risikerer skiltning hele vejen rundt om forretningen, eller i hvert fald på de 3 af bygningssiderne, som beskrevet i projektet? Hvem bestemmer hvad der er harmonisk og veltilpasset mht. skiltningen? Kan vi få disse planer at se inden de opføres, da vi er bekymret for netop denne del med facadelængder på henholdsvis 27 og 50 meter. Er der regler for neonbelysning, så der ikke er lys på hele aftenen og natten?</p>	<p>Det vurderes ikke at være hverken rimeligt eller planlægningsmæssigt begrundet, at en butik skal fungere med samme skiltning som et lægehus. Det vurderes samtidig at være yderst tvivlsomt, om det på forhånd kan sikres med bestemmelser for skiltes placering eller maksimale størrelse, at de virker harmoniske i forhold til en bebyggelse.</p> <p>I byggesagsbehandlingen vil det blive vurderet, om bebyggelsens udformning og skiltninger i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og dermed vil det også på grundlag af det konkrete byggeprojekt blive vurderet, om skiltningen er veltilpasset og harmonisk.</p> <p>Detailprojektet for bebyggelsen vil kun komme i naboorientering, hvis der samtidig med byggetilladelse ansøges om dispensation fra lokalplanens bestemmelser.</p> <p>For at mindske evt. tvivl og bekymring hos naboerne, indstiller administrationen, at lokalplanens bestemmelser suppleres med, at erhvervsmæssig skiltning rettet mod kunder kun må etableres ud mod Apotekerbakken og ud mod butikkens kundeparkering. Det indstilles ligeledes, at bestemmelserne suppleres med, at kun kan etableres mindre henvisningsskilte på maksimalt 1,5 m² til orientering om butikkens varelevering ud mod Bakkevej samt at skiltning ud mod Bakkevej kun må belyses med små og velafskærmede lyskilder, som er rettet direkte mod skiltet.</p>
<p><u>Spørgsmål vedrørende servitutaflysning:</u> Vi har forstået, at der er en gammel servitut, der har givet lægehuset dispensation til at drive erhvervsvirksomhed. Såfremt denne stadig eksisterer, kan den umiddelbart overføres til den nye butik uden nogen restriktioner eller indvendinger. Vi kan se, at der lægges op til, at denne servitut annulleres. Hvad dækker denne servitut? Kan tidligere servitutter tinglyst 16.11.1973 blot annulleres?</p>	<p>Servituten er udarbejdet af den daværende Juelsminde Kommune i forbindelse med udstykning og byggemodning af et dengang kommunalt ejet areal, som omfattede såvel lokalplanens område som flere andre parceller vest herfor – herunder bl.a. 11 br, 11 by og 11 bx. Deklarationen forpligter køberne til at opføre et parcelhus indenfor 2 år og til oprettelse af en grundejerforening og forhindrer bl.a. at der holdes grise og høns. Deklarationen skulle dengang erstatte udarbejdelse af en lokalplan for området. Som påtaleberettiget angiver deklARATIONEN Juelsminde Kommunalbestyrelse, hvilket betyder, at Hedensted Byråd i dag er påtaleberettiget. Deklarationen er ikke i overensstemmelse med lokalplanen, bl.a. fordi den pålægger ejer at opføre et parcelhus. Butiksanvendelsen er uanset servituten fuldt ud i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægning og planloven fastlægger, at lokalplaner skal være over-</p>

	ensstemmelse med kommuneplanens rammer samt at en lokalplan vil tilsidesætte servitutten. Da det er noget roderi, hvis servitutten alligevel i tingbogen fortsat står angivet som gældende for matr. nr. 11 bz, aflyses den indenfor lokalplanens område jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 16 i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse i byrådet.
--	--

