

## **Indsigelsesnotat til Lokalplan 1079 for den sydlige del af Bygmarken i Hedensted**

I notatet er hovedindholdet af indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger listet op, og efterfølgende har administrationen kommenteret på hver enkelt.

### **1. Indsigelse**

#### **Samlet indsigelse fra ejerne af Bygmarken 1, 3, 5, 7, 11, 13, 15 og 17**

**1 A)** Indsigerne påpeger at lokalplan 1079 er i strid med rammerne i Kommuneplanen, da denne udelukkende er udlagt til boligformål.

**1 B)** Indsigerne påpeger, at den oprindelige lokalplan har en bebyggelsesprocent for åben – lav bebyggelse på 25 samt 30 for institutionen. En bebyggelsesprocent på 40 giver mulighed for en større grad af bebyggelse på grunden og dermed en mere tæt bebyggelse af området som helhed.

Der er ligeledes åbnet op for højere bebyggelse i skel. Det vurderer indsigerne ligeledes vil påvirke området og bebyggelsens karakter.

**1 C)** Indsigerne er imod, at der bliver mulighed for bofællesskab, da området vil blive opfattet som institutionsområde og ikke et boligområde. Indsigerne mener, at de usolgte byggegrunde måske vil blive inddraget til mindre boligfællesskaber. Området vil dermed blive et større institutionsområde med et mindre boligområde.

**1 D)** Indsigerne stiller spørgsmålstejn ved, om deres indsigelser fra borgermøde den 25. juni 2013 er blevet fremlagt for udvalget, således at sagen er blevet fuldt belyst. Indsigerne beklager den ringe dialog fra Kommunens side.

**1 E)** Indsigerne vil køre sagen videre hos Natur – og miljøklagenævnet, såfremt lokalplanforslaget vedtages.

**1 F)** Forslag til ændringer fra indsigerne. Det kan overvejes, om der kan laves en større adskillelse f.eks. selvstændig vejadgang, adskillende beplantningsbælter m.v. som funktionelt ved en selvstændig grundejerforening (bilag A) Det er indsigerens forslag, at der beplantes /afskærmes fra den eksisterende institution mod det eksisterende boligområde. Ankomstvejen får desuden et 6 m bredt beplantningsbælte mod den nye institution. Der er forslag til at etableres endnu en ankomstvej, som servicerer den sydlige del af lokalplanområdet.

**1 G)** Der påpeges fra indsigerne, at der omkring den eksisterende institution er støjende trafik, dårlige parkeringsforhold og udsigtsgener fra boligerne grundet de mange parkerede biler. Der er meget trafik til institutionen. Jf. lokalplan 194 skulle der være anvist 50 parkeringspladser, det vurderer indsigerne, ikke er opfyldt. Der er ikke foretaget høringer ved naboerne mht. denne afvigelse.

**1 H)** Den. 14. november 2013 holdt indsigerne et møde omkring lokalplanforslaget. En række politikere blev kontaktet og der var 3 politikere, der deltog. Der var en positiv dialog.

**1 I)** Indsigerne håber på en dialog med Kommunen omkring mulige løsninger/ændringer, der kan imødekomme indsigelserne.

#### **Ad 1. Administrationens bemærkninger til indsigelse nr. 1**

**Ad 1 A)** Et bofællesskab er også en beboelsesform og derfor stemmer det overens med rammebestemmelserne i Kommuneplanen for et blandet boligområde i byzone.

**Ad 1 B)** En bebyggelsesprocent på 40 er ikke atypisk for tæt lav bebyggelse. Derfor anbefaler administrationen en bebyggelsesprocent på max. 40, som det fremgår i forslaget for delområde A. Det er normalt i boligområder, at tæt lav og åben lav bebyggelse er blandet, det skaber en god variation i bebyggelsen.

Det nye bofællesskab kan holde en bebyggelsesprocent på under 30.

I lokalplansforslaget 1079 under fællesbestemmelser 7.10 (side 12) beskrives bestemmelserne omkring garager, carporte, udhuse, redskabsskure, cykelskure, overdækninger og lignende kan placeres nærmere naboskel end 2.5 meter. Bilag C viser lokalplansforslags bestemmelser, som åbner op for en større grad af varierende arkitektur med en skrå højdegrænseplan. Der er ligeledes skitseret de gældende bestemmelser i lokalplan 194 samt bestemmelserne i bygningsreglementet BR.10. kap.2, således at der er muligt at se forskellene.

Administrationen anbefaler, at bestemmelserne i lokalplansforslag 1079 fastholdes, men det kan ændres til bestemmelserne i lokalplan 194, såfremt det er et ønske.

**Ad 1 C)** Det er svært for administrationen at vurdere, om området kommer til at fremstå med en karakter af institutionsområde eller boligområde. Det vil først være muligt at give en kvalificeret vurdering af hele området, når der er fuld udbygget samt der er etableret beplantning i området.

Det er korrekt, at man ved indkørselen til området møder den eksisterende institution Bo-Hedensted afd. Bygmarken og det nye bofællesskab.

**Ad 1 D)** I forbindelse med principgodkendelsen af Lokalplan 1079 den 3. juni 2013 kom der to bemærkninger fra hhv. Bygmarken 5 og Bygmarken 17.

De to bemærkninger blev fremlagt for Teknik- og Miljøudvalget, men fremgår ikke af dagsordenen, da dagsordenen på det tidspunkt var sendt ud. Det blev dengang oplyst, at de to bemærkninger vil indgå i den videre behandling af lokalplanen. Det vil sige, at administrationen behandler de to bemærkninger som indsigelser til lokalplansforslaget. Indsigelser til lokalplansforslag behandles på Teknik- og Miljøudvalget i forbindelse med den endelige vedtagelse af en lokalplan.

Endvidere henviser administrationen til, at det var på baggrund af disse to henvendelser fra Bygmarken 5 og 17, at der blev indkaldt til møde med alle naboerne i Bygmarken den 25. juni 2013. På borgermødet blev der orienteret om de aktuelle planer for Bygmarken og naboerne fik mulighed for at komme med bemærkninger. På Teknik- og Miljøudvalgsmødet den 2. september 2013 blev udvalget orienteret om borgermødet.

**Ad 1 E)** Indsigere har ifølge Planloven mulighed for at påklage den vedtagne lokalplan til Natur- og Miljøklagenævnet. Det er kun de retslige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed.

**Ad 1 F)** Administrationen anbefaler at der fastholdes en udlagt sti i en bredde på minimum 6 meter mellem den eksisterende institution Bo-Hedensted afd. Bygmarken og det nye bofællesskab. I forbindelse med etableringen af stien, skal der desuden opføres et buskbånd, som skal imødekomme indsigelserne samt sikre beplantning i området. Indkørslen til området skal desuden justeres og gøres 0.5 meter bredere, men da Daugårdvej er klasse 2 vej, vil det være uforsvarligt at etablere endnu en indkørsel til den sydlige del af området.

**Ad 1 G)** Ifølge lokalplan 194 skal der etableres 50 p-pladser ved den eksisterende institution Bo-Hedensted afd. Bygmarken. Administrationen vurderer, at der ikke er anlagt

tilstrækkelig med p-pladser ved institutionen, hvilket fremgår af de medsendte billeder fra indsigerne (bilag B). Administrationen stiller spørgsmål ved, om der ved etablering af i alt 50 p-pladser løser parkeringsbehovet. Der bør undersøges om, jf. oplysninger på borgermødet den 25. juni 2013, den eksisterende institution Bo-Hedensted anvender fælleshuset til arrangementer og kurser af folk uden for Bo-Hedensted afd. Bygmarken. Dette forhold bør undersøges, da kursusvirksomhed ikke er tilladt jf. lokalplanen. Det kan være forklaringen på de utilstrækkelige p-pladser.

Dette punkt bør derfor behandles som en separat sag.

Administrationen kan oplyse, at der er vurderet på parkeringsforhold til det nye bofællesskab og det er tilstrækkeligt med 1 p-plads pr. bolig til bofællesskabet. Derudover er der udlagt areal til et supplerende parkeringsareal svarende til ½ p-plads pr. bolig, for at sikre tilstrækkelige p-pladser i forbindelse med arrangementer eller lignende. Dette areal må udlægges som græsareal. Al parkering skal ske på egen grund, hvilket bygherren er blevet gjort bekendt med. Det er for at undgå, at der er parkerede biler på vejene.

**Ad 1 H)** Administrationen har ingen bemærkninger.

**Ad 1 I)** Administrationen har ingen bemærkninger.

## **2. Indsigelse**

### **Bygmarken 3, Henriette Ludvigsen og Anders Schulz Ludvigsen**

Indsigelsen er tillæg til indsigelse 1.

**2 A)** Indsigerne er imod, at der bliver mulighed for bofællesskab, da området vil blive opfattet som et institutionspræget kompleks og ikke vil give indtryk af et villaområde/kvarter.

**2 B)** Indsigerne påpeger, at stisystemerne i dag ikke kan håndtere den nuværende trafik og det finder lokalplan 1079 ikke en løsning på.

**2 C)** Den eksisterende vejs dimensioner kan ikke håndtere den trafikale situation i dag, skriver indsigerne.

**2 D)** Indsigerne skriver, at der er mudrede veje grundet Kommunens håndtering af jordopfyldning og asfaltdepoter ved indkørslen til Bymarken.

**2 E)** Indsigerne spørger om, hvordan Kommunen har tænkt sig, at der kan etableres en grundejerforening med to institutioner, som belaster økonomisk mht. snerydning, saltning, asfaltering og lignende.

**2 F)** Indsigerne mener at en gennemførelse af lokalplan 1079 vil give en klar værdiforringelse af deres bolig. Indsigerne vil gøre krav på erstatning.

**2 G)** På borgermødet den 25. juni blev der lovet, at beoerne ville blive informeret om, hvornår forslaget kom i høring samt mulighed for indsigelser. Indsigerne i Bygmarken 3 skriver, at de ikke har modtaget denne information.

### **Ad 2 Administrationens bemærkninger til indsigelse nr. 2**

**Ad 2 A)** Et bofællesskab er også en boligform. Området vil komme til at fremstå med blandede boligformer.

Se desuden bemærkningerne i punkt Ad 1 A og Ad 1 C.

**Ad 2 B)** Det er korrekt, at stisystemerne ikke kan løse den nuværende trafik og dette bør løses. Administrationen har taget dette med i redegørelsen samt påpeget det i sagsfremstillingen til lokalplansforslaget 1079. Der er skrevet i forslaget, for at skabe god kontakt mellem lokalplanens boligområde og den øvrige by samt sikre, at de bløde trafikanter kan komme sikkert til eksempelvis Hedensted bymidte skal der etableres stiforbindelse til de planlagte stier i naboområderne. De eksisterende stisystem er flere steder ikke sammenhængende som ønsket – en problemstilling, der kan blive forstærket med denne lokalplan. Såfremt lokalplanområdet realiseres, vurderes det derfor, at det af trafikikkerhedsmæssige årsager er hensigtsmæssigt at etablere foranstaltninger, der sikre en mere sammenhængende stiforbindelse mod især Hedensted bymidte.

**Ad 2 C)** Vejen er dimensioneret i forhold til de gældende regler i henhold til vejregler. Støjvoldene på begge sider af indkørselsvejen kan dog få vejen til at syne smallere end den ren faktisk er. *Administrationen anbefaler, at indkørselsvejen udvides med 0.5 meter for at imødekomme indsigelserne.*

**Ad 2 D)** Indsigelsen omkring mudret veje, har administrationen noteret. I forbindelse med byggemodningen vil der blive ryddet op i området.

**Ad 2 E)** Administrationen har kendskab til mange grundejerforeninger med forskellige ejer typer og boligformer. Det er et velkendt fænomen med sådanne sammensætninger af grundejerforeninger. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 75 % af de udstykkede grunde er solgt eller når byrådet kræver det. Hvis det er et ønske, kan administrationen opstarte etablering til grundejerforeningen snarest.

**Ad 2 F)** Administrationen har ingen bemærkninger.

**Ad 2 G)** Ifølge vores udsendelsessystem er Bygmarken 3 blevet informeret omkring forslaget samt muligheder for indsigelser.

### **3. Indsigelse**

#### **Bygmarken 5, Susanne Dalsgaard og Heinrich Dalsgaard**

Bygmarken 5 har indsendt 3 indsigelser:

- 3.1 En indsigelse i forbindelse med principgodkendelsen af lokalplanen på Teknik- & Miljøudvalgsmødet den 3. juni 2013,
  - 3.2 En indsigelse som tillæg til indsigelse 1.
  - 3.3 En indsigelse pr. mail den 14. november 2013.
- (3.2 og 3.3 er identiske)

**3 A)** Indsigerne er imod lokalplan 1079, da der vil blive opført endnu en institution. Indsiger skriver at de købte byggegrunden på Bygmarken med lokalplan om en institution og parcelhuse grunde på resten af området.

**3 B)** Indsigerne mener, at det bliver svært at sælge deres bolig i et institutionsområde og ikke et parcelhusområde samt at huspriserne vil falde.

**3 C)** Indsigerne påpeger, at den nuværende trafik er belastende samt der er mangel på parkeringspladser. Der bliver parkeret rundt om Bygmarken nr. 17. Der er dårlige over-  
sigtsforhold, det er problematisk i forhold til legende børn. Med endnu en institution, er  
indsigerne bekymret omkring trafikken.

#### **Ad 3 Administrationens bemærkninger til indsigelse nr. 3**

**Ad 3 A)** Der er korrekt at da indsigerne købte byggegrunden var der planlagt en institu-  
tion i lokalplansområdet. Men det er en kommunalbestyrelses ret at ændre en lokalplan  
jf. Planloven. Ændringerne i lokalplanforslaget 1079 indebærer opførelse af et nyt bofæl-  
lesskab, som ligeledes er en boligform. Se bemærkninger i punkt Ad 1 A, Ad 2 A og Ad 1  
C.

**Ad 3 B)** Administrationen har ingen bemærkninger.

**Ad 3 C)** Administrationen har noteret dette og anbefaler at problematikken behandles i  
separat sag. Se bemærkninger i Ad.1 G.

#### **4. Indsigelse**

##### **Bygmarken 11, Anne-Marie Bank Nielsen**

Indsigelsen er tillæg til indsigelse 1.

**4 A)** Indsigeren henviser til Kommuneplanens rammeområde 1.B.36 som beskriver en bebyggelse med almindelige familieboliger. Indsigeren skriver, at det er uacceptabelt at ændre disse planer med endnu en institution i Bygmarken. Enfamiliehusene vil blive integreret i et institutionsområde, mener indsigeren.

**4 B)** Indsigeren mener, at det bliver endnu vanskeligere at etableres en grundejerforening med endnu en institution, som belaster økonomisk mht. hyppige snerydning og saltning, således, at personalet kan komme på arbejde.

**4 C)** Indsigeren mener, at huspriserne vil falde i området, hvis så stor en del bebygges med institutioner.

**4 D)** Indsigerne har et nyt forslag, hvis Kommunen ikke vil flytte institutionen (bilag A). En anden mulighed er at flytte institutionen til Rugmarken.

Indsigeren har et forslag som kan afhjælpe problemet omkring sideparkering på indkørselsvejen, nemlig at beplantningsbælte / afskærmning mellem vejen og skellinjen til grundene, der er vedhæftet bilag B med billeder taget af indsigerne.

**4 E)** Indsigeren skriver, at administrationsbygningen på den eksisterende institutionsbygning bliver brugt til arrangementer med mange deltagere, som parkerer foran institutionens bygninger idet der ikke er opført de 50 parkeringspladser, som der anvises i lokalplan 194. Indsigeren skriver at man tilsyneladende har opført en bredere indkørselsvej med sideparkering langs boligernes havearealer. Det skaber støj og mere trafik end på en almindelig villavej – vedhæftet som bilag B med billeder taget af indsigerne.

**4 F)** Indsigerne generes af de opstillet høje gadelamper, som er placeret 2 meter fra skellinjen på indkørselsvejen. Lokalplan 194 har sat begrænsninger for placering af parabolanter med en afstand til skel på 2,5 meter og en højde på 2,5 meter. Det er uforståeligt for indsigeren, at disse gadelamper er opsat 2 meter fra skel. Indsigeren skriver det vil skabe større helhed med samme lavere lamper som dem ved institutionsområdet.

**4 G)** Indsigerne er ikke tilfreds med placeringen af en carport med åbning overfor indsigerens bolig. Carporten er ikke anvist i lokalplan 194. Carporten anvendes til kassevogn, oplagring af fliser, paller, affaldssække m.v. Jf. lokalplan 194 må affaldscontainers ikke være synlige fra gaden. Indsigeren ønsker carporten lukket med en port.

#### **Ad 4 Administrationens bemærkninger til indsigelse nr. 4**

**Ad 4 A)** Se bemærkning i punkt Ad 1 A.

**Ad 4 B)** Se bemærkning i punkt Ad 2 E. Spørgsmål vedrørende vintervedligeholdelse indgår ikke i lokalplaner. Det er spørgsmål omkring den daglige drift af området, som skal løses i et samarbejde med ejerne i området.

**Ad 4 C)** Administrationen har ingen bemærkninger.

**Ad 4 D)** Hvis bofællesskabet skal flyttes til Rugmarken, vil det kræve ny lokalplan. De eksisterende trafikale forhold samt forslag omkring beplantning bør behandles i en separat sag.

**Ad 4 E)** Administrationen har noteret dette og problematikken skal behandles i separat sag. Se bemærkninger i punkt Ad.1 G.

**Ad 4 F - G)** Administrationen har ingen bemærkninger.



## **5. Indsigelse**

### **Bygmarken 13, Anders Holmbo Mikkelsen og Vibeke Holmbo**

Bygmarken 13 har indsendt 2 indsigelser:

- 5.1 En indsigelse som tillæg til indsigelse 1.
- 5.2 En indsigelse pr. mail den 27. oktober 2013.

**5 A)** Indsigerne er imod, at der skal etableres endnu en institution, da området vil ændre karakter fra villakvarter til institutionskvarter. Indsigerne vil ikke have købt byggegrunden, hvis de var bekendt med forslaget. Med placering af to institutioner i området er det ikke muligt at give brugerne en oplevelse af en almindelig hverdag, skriver indsigerne. Indsigerne er uforstående overfor, at man kan ændre en tinglyst lokalplan.

**5 B)** Indsigelse imod at hæve bebyggelsesprocenten.

**5 C)** Indsigelser imod det nye byggeri, idet at byggeriet i kraft af dets placering, giver et indtryk af, at man kører ind i et institutionsområde. Kommunens arkitekttegninger, mener indsigerne er misvisende. Indsigerne har lavet en kollage, som ifølge indsigerne, giver et mere realistisk billede af projektet.

**5 D)** Indsigerne mener, at boligerne vil falde i værdi, det har lokal ejendomsmægler samt realkreditinstitut tilkendegivet. Indsigerne skriver, at det er 9 husstande, som får en økonomisk lussing. Indsigerne overvejer at flytte, da grundlaget for at bo i Hedensted ikke længere er så attraktivt.

**5 E)** Indsigerne skriver, at der er uhensigtsmæssig støj fra eksisterende institution. De er bekymret for øget støj fra den nye institution fra mobile beboer samt trafik.

**5 F)** Indsigerne er bekymret for, at området ikke bliver attraktivt og de nye grunde ikke kan sælges. Indsigerne frygter at Kommunen anvender disse grunde som udslusningshjem.

**5 G)** Indsigerne skriver, at der omkring den eksisterende institution ikke har tilstrækkelige parkeringspladser. Der er indsat billeder med parkerede biler i området (bilag B). Med et forslag i lokalplan 1079 med en bredere vej vil områdets karakter ændres, indsigerne mener desuden, at den brede vej er en tilkendegivelse af, at en alm villavej ikke kan bære trafikken.

**5 H)** Der er talt om etablering af grundejerforening og der er blevet drøftet saltning om vinteren. Der er lagt vægt på at reducere saltning i området grundet miljøpåvirkning. Indsigerne skriver, at institutionen smider salt i store mængder. Den høje trafik i området er ligeledes en miljøpåvirkning.

**5 I)** Indsigerne skriver, at i salgsmaterialet fra Kommunen står der at "kvarterets præg af villakvarter ikke brydes". Indsigerne mener, lokalplan 1079 er en overtrædelse af salgskontrakten. Der henvises til lignende sag i Esbjerg Kommune.

**5 J)** Indsigerne skriver, at det er umuligt at etablere en grundejerforening grundet de forskellige interesser mellem private, regionale og kommunale tilgange. Der efterlyses en tilbagemelding på forslag til etablering af grundejerforening, der er sendt for over et år siden.

**5 K)** Indsigerne mener, at høringen kun er formaila og lokalplan er vedtaget grundet jordbundsundersøger og rygter fra handicaprådet.

**5 L)** Indsigerne foreslår en anden placering på en af Kommunens grunde f.eks. ved Rema grunden – Overholmvej 1 i Hedensted – hvor der er god infrastruktur.

**5 M)** Indsigerne påpeger de dårlige forbindelser med offentligt transport samt manglende samt dårlige stisystemer i området.

**5 N)** Indsigerne påpeger, at der etableres klynger af institutioner fra Bøgely til Bygmarken på venstre side af vejen. Indsigerne skriver, at det vil være mere optimalt at sprede institutionerne.

**5 O)** Indsigerne har et nyt forslag, hvis Kommunen insisterer på, at der skal være en institution mere i området, nemlig at flytte institutionen til Rugmarken.

**5 P)** Der etableres et bredt beplantningsbælte, som afslutter Bygmarken. Den nye institution placeres i næste udstykningsområde ved Rugmarken. Bækken i området bevares, området får et grønt præg, ikke institutionskvarter, ingen værdiforringelse af boliger, Bygmarkens beboer får det de købte, mens Rugmarkens kommende køber kan tage stilling, nemmere at etablere grundejerforening, de to institutioner kan stadig samarbejde, Kommunen kan spare penge på etablering af veje, der opnås større parceller, et større grønt område og bedre stiforbindelse.

**5 Q)** Indsigerne mener, at det er usmageligt og henviser til borgmesterens valglogan "velfærdsløsninger i respekt for borgere og medarbejdere".

#### **Ad 5 Administrationens bemærkninger til indsigelse nr. 5**

**Ad 5 A)** Se bemærkning i punkt Ad 2 A og punkt Ad 3 A.

**Ad 5 B)** Se bemærkning i punkt Ad 1 B.

**Ad 5 C)** Se bemærkning i punkt Ad 1 C.  
Tegningsmaterialet i lokalplan 1079 er kun en del af materialet fra arkitektkonkurrencen. Administrationen har ingen grund til at tro, at de oplysninger, der er kommet fra arkitekten kan være misvisende.

**Ad 5 D - F)** Administrationen har ingen bemærkninger.

**Ad 5 G)** Vej anlægget er dimensioneret efter vejreglerne. Efter udbygningen af området vil vejene i boligområdet fortsat have lavintensitets trafik.  
Se bemærkninger i punkt Ad 1 G.

**Ad 5 H)** Se bemærkning i punkt Ad 4 B.

**Ad 5 I)** Administrationen har ingen bemærkninger.

**Ad 5 J)** Se bemærkning i punkt Ad 2 E.

**Ad 5 K)** Administrationen har ingen bemærkninger.

**Ad 5 L)** Overholmvej 1 i Hedensted er udlagt som et erhvervsområde. Boliger i dette område vil indskrænke erhvervsområdet og sætte begrænsninger for udførelse af erhvervsmæssige formål.

**Ad 5 M)** Social & Sundhed har vurderet dette område som egnet til bofællesskabet.

**Ad 5 N)** Administrationen har ingen bemærkninger.

**Ad 5 O - P)** Hvis bofællesskabet skal flyttes til Rugmarken, vil det kræve ny lokalplan.

**Ad 5 Q)** Administrationen har ingen bemærkninger.

## **6. Indsigelse**

### **Bygmarken 15, Mads Bjerg Jensen**

Bygmarken 15 har indsendt 2 indsigelser:

- 6.1 En pr. mail den 23. oktober 2013.
- 6.2 En som tillæg til indsigelse 1.

**6 A)** Indsigeren er imod, at der skal etableres endnu en institution, da området vil ændre karakter fra villakvarter til institutionskvarter. Lokalplan 194 er allerede tinglyst og godkendt. Indsigerne vil ikke have købt byggegrunden, hvis de var bekendt med forslaget.

**6 B)** Indsigelse imod at hæve bebyggelsesprocenten.

**6 C)** Indsigelser imod det nye byggeri, idet at byggeriet i kraft af dets placering, giver et indtryk af, at man kører ind i et institutionsområde. Kommunens arkitekttegninger, mener indsigeren er misvisende. Indsigerne har lavet en kollage, som ifølge indsigeren, giver et mere realistisk billede af projektet.

**6 D)** Indsigeren mener, at boligerne vil falde i værdi, det har lokal ejendomsmægler samt realkreditinstitut tilkendegivet. Indsigeren skriver, at det er 9 husstande, som får en økonomisk lussing. Indsigerne overvejer at flytte, da grundlaget for at bo i Hedensted ikke længere er så attraktivt.

**6 E)** Indsigeren skriver, at der er uhensigtsmæssig støj fra eksisterende institution. Han er bekymret for øget støj fra den nye institution fra mobile beboer samt trafik.

**6 F)** Indsigeren er bekymret for, at området ikke bliver attraktivt og de nye grunde ikke kan sælges. Han frygter, at Kommunen anvender disse grunde som udslusningshem.

**6 G)** Indsigeren skriver, at der omkring den eksisterende institution ikke har tilstrækkelige parkeringspladser. Der er indsat billeder med parkerede biler i området (bilag B). Med et forslag i lokalplan 1079 med en bredere vej vil områdets karakter ændres, indsigeren mener desuden, at den brede vej er en tilkendegivelse af, at en alm villavej ikke kan bære trafikken.

Indsigeren føler sig generet af pårørende og beboerne på institutionen Rugmarken.

**6 H)** Der er talt om etablering af grundejerforening og der er blevet drøftet saltning om vinteren. Der er lagt vægt på at reducere saltning i området grundet miljøpåvirkning. Indsigerne skriver, at institutionen smider salt i store mængder. Den høje trafik i området er ligeledes en miljøpåvirkning.

**6 I)** Indsigeren skriver, at i salgsmaterialet fra Kommunen står der at "kvarterets præg af villakvarter ikke brydes". Indsigeren mener den lokalplan 1079 er en overtrædelse af salgskontrakten. Der henvises til lignende sag i Esbjerg Kommune.

**6 J)** Indsigeren skriver, at det er umuligt at etablere en grundejerforening grundet de forskellige interesser mellem private, regionale og kommunale tilgange. Der efterlyses en tilbagemelding på forslag til etablering af grundejerforening, der er sendt for over et år siden.

Indsigeren mener, at høringen kun er formaila og lokalplan er vedtaget grundet jordbundsundersøger og rygter fra handicaprådet.

**6 K)** Indsigeren foreslår en anden placering på en af Kommunens grunde f.eks. ved Rema grunden – Overholmvej 1 i Hedensted – hvor der er god infrastruktur.

**6 L)** Indsigeren påpeger, at der etableres klynger af institutioner fra Bøgely til Bygmarken på venstre side af vejen. Indsigerne skriver, at det vil være mere optimalt at sprede institutionerne.

**6 M)** Indsigeren påpeger, at der er flere forslag til ændringer. Indsigeren forslår, at der ikke placeres to institutioner ved siden af hinanden og den nye institution kan flyttes til Rugmarken. Der bør etableres et bredt beplantningsbælte som afslutning på Bygmarken. Indsigeren mener desuden stadig, at det må være muligt at etablere to indkørsler til området, hvis institutionen skal være i området (bilag A).

**6 N)** På borgermødet den 25. juni 2013 finder indsigeren ikke, at der var en god dialog fra Kommunens side, derfor vil indsigeren gerne appellere til at mødes med beslutningstager fra Kommunen.

**6 O)** Ingen ønsker projektet, skriver indsigeren og alle boligejer i området vil gå hele vejen for at stoppe det.

### **Ad 6 Administrationens bemærkninger til indsigelse nr. 6**

**Ad 6 A)** Se bemærkning i punkt Ad 5 A.

**Ad 6 B)** Se bemærkning i punkt Ad 5 B.

**Ad 6 C)** Se bemærkning i punkt Ad 5 C.

**Ad 6 D - F)** Administrationen har ingen bemærkninger.

**Ad 6 G)** Problematikken omkring de manglende parkeringspladser samt trafik ved Bo-Hedensted afd. Bygmarken bør behandles i separat sag. Se bemærkning i punkt Ad 1 G. Vedr. eventuelle gener fra beboerne på den eksisterende institution har Administrationen ingen bemærkninger.

**Ad 6 H)** Se bemærkning i punkt Ad 4 B.

**Ad 6 I)** Administrationen har ingen bemærkninger.

**Ad 6 J)** Se bemærkning i punkt Ad 2 E.  
Administrationen har ingen bemærkninger.

**Ad 6 K)** Se bemærkning i punkt Ad 5 L.

**Ad 6 L)** Administrationen har ingen bemærkninger.

**Ad 6 M)** Se bemærkning i punkt Ad 5 O og punkt Ad 1 F.

**Ad 6 N - O)** Indsigere har ifølge Planloven mulighed for at påklage den vedtagne lokalplan til Natur- og Miljøklagenævnet. Det er kun de retslige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

## **7. Indsigelse**

### **Bygmarken 17, Kim Schreiber og Tanja Schreiber**

Bygmarken 17 har indsendt 3 indsigelser:

- 7.1 En i forbindelse med principgodkendelsen af lokalplanen på Teknik- & Miljøudvalgsmødet den 3. juni 2013,
- 7.2 En pr. mail den 20. oktober 2013  
(indsendt den 20., 21., 25., 27., og 28. oktober)
- 7.3 En som tillæg til indsigelse 1.

**7 A)** Indsigerne skriver, at lokalplan 194 beskriver området som et sted, hvor der er lagt vægt på "villaområde". Med ændringerne i lokalplan 1079 overvejer indsigerne om de ønsker at bo i et "institutionskvarter". De forstår ikke at man kan ændre i en tinglyst lokalplan.

**7 B)** Indsigerne er bekymret for, at området ikke bliver attraktivt og de nye grunde ikke kan sælges. Han frygter, at Kommunen anvender disse grunde som udslusningsfaciliteter i form af rækkehuse og lignende.

**7 C)** Indsigerne mener, at Kommunen har grebet sagen forkert an. Da de har hørt fra nære kilder, at brugere allerede er lovet plads på institutionen. Der er desuden fortaget jordbundsundersøgelser.

**7 D)** På borgermødet den 25. juni 2013 blev der fremlagt flere forslag, som der ikke er taget med i det videre arbejde. Ingen på Bygmarken ønsker en institution mere.

**7 E)** Der er et forslag med en 6 meter bred beplantningsbælte mellem den nuværende institution og den nye institution, og dermed bevare den eksisterende bæk i det område. Den nye udstykning får egen indkørsel og kaldes Rugmarken. Men det optimale er at institutionen slet ikke opføres.

**7 F)** Med lokalplan 1079 er indsigerne bekymret for den øget trafik, idet området allerede er belastet af trafik. Med et forslag i lokalplan 1079 med en bredere vej vil områdets karakter ændres, indsigerne mener desuden at den brede vej er en tilkendegivelse af, at en alm villavej ikke kan bære trafikken og Kommunen er i gang med at ændre området karakter.

**7 G)** Indsigerne forstår ikke at Kommune ikke finder et bedre passende område til placeringen af institutionen. Området lokalplan 1079 har dårlige offentlige forbindelser samt stisystemer til bymidten.

**7 H)** Indsigerne mener at boligerne vil falde i værdi, det har ejendomsmægler tilkendegivet. Uden afskærmning fra institutionen mod boligerne vil det forringe huspriserne. Indsigerne ønsker at Kommunen giver en kompensation for tabet.

**7 I)** Indsigerne ser dette som et kontraktbrud.

**7 J)** Der vil komme et juridisk efterspil skriver indsigerne. Bygmarken vil gå hele vejen.

**7 K)** I lokalplan 194 er der lagt op til et godt stort grønt areal som reduceres betydeligt i lokalplan 1079.

### **Ad 7 Administrationens bemærkninger til indsigelse nr. 7**

**Ad 7 A)** Se bemærkning i punkt Ad 2 A og punkt Ad 3 A.

**Ad 7 B - C)** Administrationen har ingen bemærkninger.

**Ad 7 D)** Se bemærkning i punkt Ad 1 D og punkt Ad 6 N.

**Ad 7 E)** Se bemærkning i punkt Ad 1 F.

**Ad 7 F)** Administrationen har ingen bemærkninger.

**Ad 7 G)** Social & Sundhed har vurderet området til egnet.

**Ad 7 H - I)** Administrationen har ingen bemærkninger.

**Ad 7 J)** Se bemærkning i punkt Ad 6 N.

**Ad 7 K)** Hvis det grønne areal reduceres i lokalplansforslaget er det minimalt. Selve udformningen af arealet ændrer form.

## **8. Indsigelse**

### **Hedensted og Omegns Rideklub, formand Annette Mortensen**

**8 A)** Rideklubben har primært indsigelse til "spidsen" i højre hjørne. De mener, at de udfordres ved, at den nyligt varslede inddragelse, dvs. lokalplan betyder, at der kommer en alt for lille afgrænsning mellem rideskolen og beboelseskvarteret. De er bekymret for,

- at noget af vores areal til hestehold vil blive inddraget, hvilket vil forringe de vilkår, vi tilbyder vores opstaldere.
- at rideskolens forhold kan komme til at opleves som gener for beboerne i de nye boliger, da blandt andet dyrehold uvilkårligt vil medføre lugtgener og større forekomst af insekter/fluere, samt det ikke kan undgås, at der vil flyve hø/halm ind på de nye matrikler. Desuden vil hestene dagligt gå til og fra fold til området tæt på det nye område.
- At hestene kan blive utrygge med beboelse så tæt på, hvilket kan medføre skader på hestene og udfordre sikkerheden for beboerne.

### **Ad 8 Administrationens bemærkninger til indsigelse nr. 8**

**Ad 8 A)** Området er i dag allerede omfattet af lokalplan 194, og området ligger i byzone. Vedtagelsen af lokalplan 1079 betyder ikke en forringelse for rideklubben i forhold til de gældende forhold i lokalplan 194.