

Notatark

Sagsnr. 01.02.15-P19-1-11

Sagsbehandler
Leni Petersen

18.8.2015

Bilag 3 - Indsigelsesnotat

Indsigelser til lokalplanforslaget

Der er indkommet 2 indsigelser til forslag til lokalplan 1093 fra naboer mod sydøst. Begge disse naboejendomme ligger i landzone og er ikke omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

1) Helle og Ole Hansen, Aldumvej 9, 8722 Hedensted

gør indsigelse mod lokalplanens vedtagelse, fordi de mener, at 20 m høj bebyggelse tættere på deres ejendom vil medføre en væsentlig værdiforringelse, for hvilken de forventer at få erstatning samt at de vil blive påført støjgener i forbindelse med udvidelsen.

Indsigerne mener desuden, at den sidste udvidelse af virksomheden må være ulovlig opført, fordi naboerne ikke blev hørt forinden.

Ønsker at bevare rigt og sjældent dyreliv i lille vandhul på ejendommen,

2) Mette og Jan Sørensen, Aldumvej 11, 8722 Hedensted

gør indsigelse mod lokalplanens vedtagelse, da de forventer større støjgener end i dag ved en realisering af den vedtagne lokalplan, fordi bebyggelsen kommer meget tættere på deres ejendom, ligesom bebyggelse i 12 meters højde tættere på, vil medføre en værdiforringelse i forhold til udsigt og udsyn fra ejendom og øget indblik til ejendommen.

Administrationens bemærkninger til indsigelserne:

Værdiforringelse / evt. gener på grund af nærhed af ny erhvervsbebyggelse

Lokalplanen udvider virksomhedens område i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for erhvervsområde 5.E.23, og den maksimale bygningshøjde fastlægges til 12 m. Når der i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er udlagt et areal til et bestemt formål, har lodsejer umiddelbart ret til at få lokalplanlagt i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Ifølge planloven er lokalplanlægning generelt erstatningsfri regulering, så længe planlægningen ikke hindrer den eksisterende udnyttelse af en ejendom eller den udnyttelse, lodsejeren har en berettiget forventning om at kunne gennemføre på grundlag af hidtidig planlægning. På baggrund heraf vurderes det, at der ikke i dette tilfælde er grundlag for at gøre hverken kommunen (planmyndigheden) eller bygherren (Polyprint A/S) erstatningspligtig.

Da lokalplanen fastlægger, at der skal etableres afskærmende beplantning mod øst og syd og dermed mellem virksomhedens arealer og indsigernes ejendomme, vurderes eventuelle visuelle følger eller indbliksgener ikke at blive væsentlig anderledes end i dag. Flora og fauna på arealer, der ikke berøres af bygge- og anlægsarbejder i lokalplanens område, vurderes ikke at blive udsat for en væsentlig ændret påvirkning i forhold til i dag.

Eksisterende bebyggelse opført uden forudgående orientering/varsling af naboerne

Virksomhedens seneste udvidelse ligger med hensyn til placering og højde mv. indenfor rammerne af den allerede gældende lokalplan 116. Når der foreligger en vedtaget og gældende lokalplan, vil der kun blive foretaget en naboorientering i forbindelse med byggesagsbehandlingen, hvis bygherren ansøger om dispensation fra lokalplanens bestemmelser eller fra byggelovgivningen.

Administrationens forslag til supplement af lokalplanen

På baggrund af oplevelsen af støjgener hos de parter, der har gjort indsigelse, foreslås det, at lokalplanens bestemmelser og kortbilag justeres således, at der kan opføres en støjafskærmning langs indersiden af beplantningsbælterne mod øst og syd, dersom målinger eller beregninger viser, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for "kategori 3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse" ikke kan overholdes i skel mod ejendomme, hvor der er etableret boliger.

Placering af en evt. støjafskærmning angives med en stiplede rød linje langs indersiden af arealudlæggene til afskærmende beplantning mod øst og syd, og lokalplanens bestemmelser suppleres med følgende tekst.

9.1 Såfremt der er behov herfor, kan der etableres støjafskærmning på indersiden af arealudlæggene til beplantning/lokal afledning af regnvand langs med lokalplanens afgrænsning mod øst og syd – i princippet som angivet på bilag 2 - Lokalplankort.

Derudover foreslås det, at lokalplanens redegørelse under Støj ændres, som nedenfor angivet:

Støj

Kommunen er tilsynsmyndighed for støj. For arealer i landzone, som generelt skal kunne anvendes til landbrugserhverv tilknyttet en bolig, tager kommunens miljøtilsyn på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse i konkret vurdering af støjpåvirkningen fra en virksomhed udgangspunkt i "kategori 3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse" i Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

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.

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier er generelt angivet som det A-vægtede ækvivalente korrigerede støjniveau. Det ækvivalente støjniveau er støjens middelværdi over et længere tidsrum (om dagen 8 timer, om aftenen 1 time og om natten ½ time). Grænseværdierne skal således overholdes som et gennemsnit over et tidsrum, som varierer alt efter, hvornår på døgnet, støjen forekommer. Derudover angives for "kategori 3." i tidsperioden kl. 22.00-07.00 alle dage en maksimalværdi på 55 dB(A) for støjniveauet udendørs og denne maksimalværdi er med tidsvægtningen "fast".

Orientering af Virksomhedsejer Kim Sørensen

Indsigelserne er den 4. august 2015 blevet videresendt til Kim Sørensens konsulent RUM Arkitekter til orientering og for at give bygherren/konsulenten mulighed for at kommentere indholdet.

Kim Sørensen har jf. telefonnotat af 18. august 2015 foretaget en inspektion på virksomhedens udearealer for selv at vurdere støjniveauet og vil umiddelbart iværksætte nogle tiltag for at nedbringe støjniveauet.

Kim Sørensen er tilfreds med muligheden for at kunne etablere støjafskærmning mod syd og øst, hvis det skulle vise sig, at de tiltag, han umiddelbart kan sætte i værk, ikke er tilstrækkeligt til at bringe støjniveauet i overensstemmelse med Miljøstyrens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.