

Notatark

Sagsnr. 01.02.05-P19-3-16

Sagsbehandler

Anne Marie Menå Heltborg

15.5.2017

Notat over bemærkninger til planforslag

Notat over bemærkninger – lokalplan 1105 for Snekkevej byomdannelse af erhverv til bolig med tilhørende kommuneplantillæg nr. 21

Nr.	Navn, Adresse	Bemærkningens resumé	Administrationens kommentarer	Ændringsforslag
1	Vejdirektoratet	<p><i>Jævnfør bemærkning indsendt den 10. maj 2017</i></p> <p>Vejdirektoratet gør ikke indsigelse men gør opmærksom på at støj fra Østjysk motorvej giver støjpåvirkning på lokalplanområdet. De har følgende bemærkninger som der skal tages højde for og om nødvendigt inddrage i lokalplanen:</p> <p>a) Efter planlovens §15a stk. 1 må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen indeholder bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger. Der er i forslag til lokalplan 1105 ingen bestemmelser om håndtering af trafikstøj fra motorvejen.</p>	<p>Ad. a) Der er efter bemærkningen fra Vejdirektoratet lavet et nyt støjnotat, bilag 5, hvor det er vist at der skal en støjafskærmning op ud mod Nordre Alle. Der er i støjnotatet vist to forskellige støjskærme; en hvor støjskærmen kun er rundt om den vestligste nye bebyggelse og en hvor støjskærmen går langs Nordre Alle og Snekkevej.</p> <p>Ved etablering af en 1,8 m høj støjafskærmning langs områdets afgrænsning til Nordre Alle og Snekkevej kan det sikres, at facadestøjen og støjen på terræn omkring ny bebyggelse i lokalplanområdet i alt væsentligt er lavere end den vejledende støjgrænse på 58dB.</p> <p>Ved etablering af en konkret lokal</p>	<p>Ad. a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne giver anledning til ændringer. Der foreslås i lokalplanen indskrives at der skal laves en støjafskærmning langs lokalplanafgrænsningen, der sikre, at grænseværdierne i lokalplanområdet overholdes.</p>

			<p>skærm ved den vestligste nye bebyggelse i lokalplanområdet sikres fortsat, at støjen på facader over alt er lavere end grænseværdien på 58dB, medens støjen udendørs områder stedvis overstiger støjgrænsen.</p> <p>Støjen 4,5 m over terræn er upåvirket af en lav afskærmning på 1,8m. Bebyggelsen i mere end ét plan bør i udgangspunkt kun ske i områderne hvor støjen 4,5 m over terræn er lavere end 58dB.</p>	
2	<p>Peter Asmussen, Tranebovej 21, 8723 Løsning Indsendt på vegne af Magda Eg Madsen, Sneppevej 6R, 8723 Løsning</p>	<p><i>Jævnfør bemærkning indsendt den 14. maj 2017</i> a) Bilerne på Sneppevej kører langt hurtigere end det tilladte på 50 km/t.</p>	<p>Ad. a) Den store vej Sneppevej, er ikke en del af lokalplanområdet. En ændring af hastighed og indgreb vil ikke høre ind under en lokalplan, men bemærkningen vil blive givet videre til Infrastruktur og Transport.</p>	<p>Ad. a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p>
		<p>b) Brostensbelægningen giver støjgener for beboerne langs Sneppevej.</p>	<p>Ad. b) Se svar på 2.a</p>	<p>Ad. b) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p>
3	<p>Haderslev Stift med bemærkninger fra Kgl. Bygningsinspektør, Rønnow Arkitekter A/S og Løsning menighedsråd.</p>	<p><i>Jævnfør bemærkning indsendt den 19. juni 2017</i> Stiftsøvrigheden har forelagt forslag til lokalplan 1105 og kommuneplantillæg nr. 21 for kgl. Bygningsinspektør og Løsning menighedsråd. Stiftsøvrigheden kan tilslutte sig de bemærkninger, der fremgår af kgl. Bygningsinspektørs udtalelse.</p>	<p>a) Udtalelse fra kgl. Bygnings-</p>	<p>Ad. a) Kommuneplanramme 5.C.01</p>
			<p>Ad. a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p>	<p>Ad. a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p>

inspektør: ændring af anvendelsen mellem Vandmøllevej og Sneppevej fra erhverv til bolig vil ikke have betydning for Løsning Kirke.

Den kgl. Bygningsinspektør mener at en udvidelse af centerområdet 5.C.01 må give anledning til bekymring da der så kan bebygges i 3 etager med en bygningshøjde tæt på kirken. Det påpeges at området omkring kirken i dag består af ældre huse i 1,5 etage, som virker naturligt i forhold til kirken.

Det anbefales, at man i forbindelse med den aktuelle plan overvejer at reducere den tilladte bygningshøjde på gadestrækningen omkring kirken.

b) Udtalelse fra Løsning Menighedsråd: Menighedsrådet ved Løsning Kirke støtter planens mål med at omdanne området til beboelse og muligheden for at udvide centerområder. Menighedsrådet undrer sig over at der skal tages stilling til en bygningshøjde på 10 m, når Løsning Kirke i 2008 måtte begrænse bygningshøjden til 8,5 m. De hilser ikke en bygningshøjde på 10 m velkomment.

udvides til også at gælde del af matr. nr. 2ds Løsning By, Løsning. Gadestrækningen omkring kirken er i kommuneplan 2013 – 2025 udlagt til Centerformål og der ændres ikke på det i kommuneplantillæg nr. 21. Afgrænsningen af nuværende og fremtidig ramme for 5.C.01 kan ses på bilag 6, hvor udvidelsen er skravet med blå.

Ad. b) Løsning Kirke ligger i kommuneplanramme 5.O.03, hvor maks. Højden for bygninger er 8,5m. Som det også er beskrevet i svar 3.a udlægger kommuneplanramme, 5.C.01, et område, hvor maks. bygningshøjden må være 10 m. Området omkring kirken ændrer ikke ramme, hvilket kan ses på bilag 6. Rammebestemmelserne i 5.C.01 ændres ikke.

rer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.

Ad. b) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.

4 Hanne Marie Erik-
sen, Sneppevej

*Jævnfør bemærkning indsendt
den 22. juni 2017*

37, 8723 Løsning	a) De er et par naboer der er nervøse for boligernes højde. De ønsker ikke at boligerne kommer for tæt på deres boliger og at boligerne bliver så høje at det generer deres privatliv.	Ad. a) Der er 21m fra de nye bolig- gers nordside til matrikel skel for Sneppevej 35, 37 og 39. Der er samtidig sat bestemmelser i lokalplanen om et beplantningsbælte på minimum 5m bestående af træer og buske.	Ad. a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.
5 Birger Holm, Sneppevej 21, 8723 Løsning	<p><i>Jævnfør bemærkning indsendt den 22. juni 2017</i></p> <p>a) Den beskrivelse som står om Holms Radiofabrik i afsnittet om Byomdannelsesområde mener Birger Holm ikke hører hjemme i et offentlig dokument, med mindre man ønsker at foretage et ekspropriativt indgreb.</p> <p>b) Birger Holm har ved en henvendelse til kommunens forvaltning fået at vide at et salg af ejendommen til fortsat drift, i overensstemmelse med anvendelsesmulighederne beskrevet i BBR, ikke kan lade sig gøre.</p> <p>c) Birger Holm oplyser, at han har indgået en aftale med en køber, som påtænker anvendelse af beslægtet virksomhed.</p>	<p>Ad. a) Beskrivelsen omhandler at man anbefaler at lukke Holms Radiofabrik som det første.</p> <p>Ad. b) Det er ejeres eget ansvar at sørge for at BBR oplysningerne stemmer overens med virkeligheden.</p> <p>Ad. c) Administrationen har meldt Birger Holm og køber, at der ikke kan tages stilling til om virksomheden kan være på ejendommen i lo-</p>	<p>Ad. a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne giver anledning til følgende ændringer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ændre teksten omhandlende Holms Radiofabrik: Der kan ifølge lokalplansforslagets bebyggelsesplan opføres boliger på nogle af de andre arealer, mens virksomheden med årene omformes. <p>Ad. b) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p> <p>Ad. c) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p>

		<p>Han har forelagt kommunens forvaltning disse oplysninger, hvor de har meddelt, at en sådan fremtidig anvendelse ikke vil kunne tolereres med henvisning til det foreliggende lokalplansforslag.</p> <p>d) Birger Holm ønsker at blive taget ud af lokalplan LP 1105.</p>	<p>kalplanområdet, før ejer og køber har indsendt en konkret beskrivelse af virksomheden, der skal ligge til grund for en konkret vurdering.</p> <p>Ad. d) Bliver Holms Radiofabrik i lokalplan 1105 har de en 8 årig periode til at nedbringe støjniveauet. Hvis de gerne vil sælge deres ejendom kan dette lade sig gøre i overensstemmelse med lokalplanen, hvis købers virksomhed er samme type virksomhed eller har aktiviteter som støjer mindre.</p> <p>Hvis Holms Radiofabrik tages ud af lokalplan 1105 vil der skulle laves støjforanstaltninger indenfor lokalplanområdet mod boligerne, da der ikke må laves forringelse af virksomhedernes vilkår. Fortsætter virksomheden, som den er i dag, og der bliver bygget nye boliger, hvorefter ejendommen bliver solgt til en køber med en anden type virksomhed, kan der komme krav til den nye virksomhed om overholdelse af støjgrænser for boliger.</p>	<p>Ad. d) Administrationen anbefaler at der foretages en politisk drøftelse om matr. nr. 2cy, 2cs og 2ct Løsning By, Løsning skal tages ud af lokalplan 1105.</p>
6	<p>Jonna og Brian Simonsen, Vandmøllevej 28, 8723 Løsning</p>	<p><i>Jævnfør bemærkning indsendt den 22. juni 2017</i></p> <p>a) Efter borgermøde sommeren 2016 og skriftligt svar fra Hedensted Kommune har Brian og Jonna Simonsen fået tilsagn</p>	<p>Ad. a) Der har den 25. maj 2016 været møde med Løsning Serviceudlejning ang. orientering om planlægning i området. Den 27. maj 2016</p>	<p>Ad. a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p>

om udtagelse af lokalplan 1105. Til et nyt borgermøde på Hedensted Rådhus i efteråret har Brian og Jonna fået indtryk af at de havde samme rettigheder som nu, hvis de overgik til en boligramme. Ligeledes blev de lovet flere infomøder når planerne blev mere konkrete. Den 23. februar 2017 valgte Løsning Serviceudlejning at indgå i lokalplan 1105 alligevel.

har der været mail korrespondance, hvor det er blevet bekræftet at Vandmøllevej 26 og 28 samt Snejpevej 17 ikke vil indgå i et boligområde i en kommende lokalplan. Der har efterfølgende været et borgermøde den 8 september 2016, hvor det blev oplyst at erhverv kan fortsætte i en ny lokalplan, men at der kan komme begrænsninger på støj. Herefter blev det besluttet at tage Løsning Serviceudlejning helt ud af lokalplanen, da de gerne ville fortsætte med deres nuværende vilkår. Den 23. februar 2017 beslutter Løsning Serviceudlejning sig for at være med i lokalplanen alligevel, dette sker samme dag tillægget til kommuneplanen sendes i foroffentlighed på kommunens hjemmeside. I forbindelse med at Løsning Serviceudlejning beslutter sig for, at være med i lokalplanen får de pr. telefon, at vide at området bliver udlagt som byomdannelsesområde og hvad det indebærer.

b) Efter lokalplanen er kommet i høring kan de konstatere en lang række forringelser:

- Bygningernes anvendelse
- Støj nedsættelse fra 55db til 45 db.
- Udenoms oplag
- Flere indkørsler
- Neddrosling af deres aktiviteter, hvilket de ikke har planer

Ad. b) Bestemmelserne i en lokalplan er bindende for ejere og brugere af ejendomme omfattet af lokalplanen. Det betyder at lokalplanens bestemmelser skal overholdes ved fremtidig udstykning, bebyggelse, beplantning osv. Planen har ikke virkning for en lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse og den kan således fortsætte som hidtil

Ad. b) Administrationen vurderer, at bemærkninger ikke giver anledning til ændringer.

om på matr. nr. 2b og 2cm.

uanset lokalplanen.

Lokalplanen udlægger området til byomdannelsesområde, som gør at virksomhederne har en 8 årig periode fra lokalplanens endelige vedtagelse, til at få nedbragt støjen.

Der blev i telefonsamtalen den 23. februar beskrevet, hvad et byomdannelsesområde indebærer og i den forbindelse blev det nævnt fra Løsning Serviceudlejning at de ikke ville udvide deres virksomhed i det område.

c) Løsning Serviceudlejning ønsker at blive taget ud af lokalplan 1105 og forblive i en blandedt bolig og erhvervsramme. Alternative muligheder kan være kompensation eller ekspropriering.

Ad. c) Bliver Løsning Serviceudlejning i lokalplan 1105 har de en 8 årig periode til at nedbringe støjniiveauet. Hvis de gerne vil sælge deres ejendom kan dette lade sig gøre i overensstemmelse med lokalplanen, hvis købers virksomhed er af samme type eller har aktiviteter som støjer mindre.

Hvis Løsning Serviceudlejning tages ud af lokalplan 1105 vil der skulle laves støjforanstaltninger indenfor lokalplanområdet mod boligerne, da der ikke må laves forringelse af virksomhedernes vilkår. Fortsætter virksomheden, som den er i dag og der bliver bygget nye boliger, hvorefter ejendommen bliver solgt til en køber med en anden type virksomhed, kan der komme krav om overholdelse af støjgrænser for boliger.

Ad. c) Administrationen anbefaler at der foretages en politisk drøftelse om matr. nr. 2b og 2cm Løsning By, Løsning skal tages ud af lokalplan 1105.

7	<p>Birgit og Brian Borup, Vandmølle- vej 22, 8723 Løs- ning</p>	<p><i>Jævnfør bemærkning indsendt den 23. juni 2017</i></p>	<p>Ad. a) Bestemmelserne i en lokalplan er bindende for ejere og brugere af ejendomme omfattet af lokalplanen. Det betyder at lokalplanens bestemmelser skal overholdes ved fremtidig udstykning, bebyggelse, beplantning osv. Planen har ikke virkning for en lovligt eksisterende bebyggelse eller anvendelse og den kan således fortsætte som hidtil uanset lokalplanen.</p>	<p>Ad. a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p>
		<p>b) Deres tinglyste indkørselsret fra Snekpevej sløjfes, hvilket de ikke synes er i orden.</p>	<p>Ad. b) Der er i udarbejdelsen af lokalplanen lavet servitutredogørelse, hvor der ikke er fundet servitutter omhandlende indkørselsret fra Snekpevej til matr. nr. 2bc. Der er i forbindelse med behandling af denne bemærkning indsendt dokumentation på en tinglysning af matr. nr. 2co Løsning By, Løsning. Men af denne servitut fremgår det ikke at der er tinglyst indkørselsret. Ved en søgning i tinglysning fremgår det ikke, eftersom matr. nr. 2co Løsning By, Løsning ikke kan søges frem, da den er sammenlagt med matr. nr. 2bc Løsning By, Løsning, hvor den ikke ligger som en servitut.</p>	<p>Ad. b) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p>
		<p>c) De vil ikke med i en grundejerforening for Snekpevej, når de bor på Vandmøllevej.</p>	<p>Ad. c) Grundejerforeningen behøver ikke hedde Snekpevej, men kan hedde Snekpevej og Vandmøllevej. Det kan heller ikke kræves af nuværende beboere i området skal indgå i</p>	<p>Ad. c) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p>

			en grundejerforening. Det er nye boliger der skal indgå i en grundejerforening.	
		d) De mener at tilkørselsvejen til det nye boligområde skal ske fra en rundkørsel, hvor Sneppevej, Skærvegyden og Nordre Allé mødes.	Ad. d) En rundkørsel i krydset Sneppevej og Nordre Allé vil kræve et stort areal og vil være en dyr løsning. Rundkørsler med 5 ben som denne vil skulle etableres med en diameter på 100 m. Det kræver at der opkøbes flere ejendomme for at kunne realisere rundkørslen.	Ad. d) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.
8	Tommy Hansen, Sneppevej 35, 8723 Løsning	<i>Jævnfør bemærkning indsendt den 25. juni 2017</i> a) Borger giver udtryk for bekymring af boligernes højde ud mod Nordre Alle. Er bekymret hvis beplantningsbæltet både skal halveres i højden og bredde og boligerne bliver i 2 etager, da de så kan kigge ned i deres haver.	Bemærkning indsendt 2 dage for sent. Ad. a) Servitutten for beplantningsbæltet som aflyses har en bredde på 10m og en højde 2-3 m. Lokalplanens bestemmelse nr. § 9.5 siger følgende: " <i>Der skal ud mod Nordre Alle plantes et beplantningsbælte på minimum 5 meter, bestående af træer og buske</i> ". Beplantningsbæltet bliver derfor halveret i bredden i forhold til servitutten. Som der også er beskrevet i svar 4.a så er der 21m til matrikel skel for boligerne på Sneppevej 35, 37 og 39, hvor 5m er et beplantningsbælte bestående af træer og buske.	Ad. a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.