

**Notatark**


Sagsnr. 01.02.05-P19-1-12

Sagsbehandler

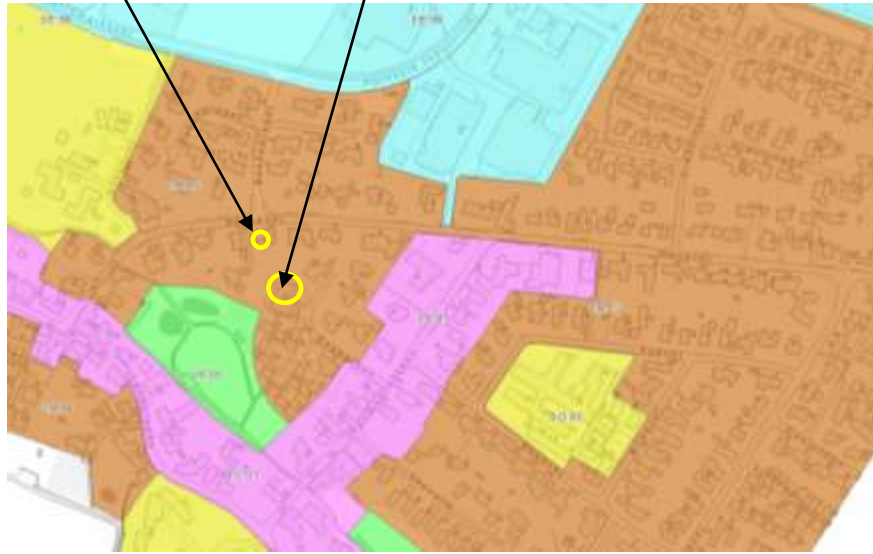
Christina Duedal Nielsen

31.3.2014

**Indsigelsesnotat – forslag til lokalplan 1076 for et boligområde ved Engparken i Hornsyld**

<b>Afsender</b>	<b>Resumé af indsigelse/bemærkning</b>
Arne og Bodil Dam Rasmussen Bakkevej 11 8783 Hornsyld	<p data-bbox="467 589 1246 620"><b>Indsigelse vedr. bebyggelsens omfang og placering</b></p> <p data-bbox="467 656 1428 817">1) Der gøres indsigelse mod at tæt/lav bebyggelse kan være i to etager og 8,5 m. De kommer med et ændringsforslag: "For at sikre opfyldelse af Lokalplanforslag 1076's § 1 nævnte tæt/lav bebyggelse, bør ingen bygninger udføres i mere end 1 etage, samtidig med at den totale bygningshøjde reduceres mest muligt."</p> <p data-bbox="467 817 1412 913">Arne og Bodil Dam Rasmussen henviser til Bygningsreglementet: Generelle kriterier stk. 1,3 og mener at en bebyggelse op til 8,5 m. vil give store gener i forhold til indsiget til deres hus og have.</p> <p data-bbox="467 949 1422 1171">2) Arne og Bodil Dam Rasmussen henviser til Bygningsreglementet: Generelle kriterier stk. 1,2 og fortæller, at området tidligere var planlagt til enfamiliehuse i én etage. De mener at anvendelsen vil ændre karakter og blive præget af høje bygninger. De mener ikke at det vil skabe en helhed i forbindelse med den øvrige bebyggelse, men vil virke dominerende i området. Indsigerne bemærker desuden, at projektet før har været omtalt i avisen, som 8 lave enfamiliehuse i én etage.</p> <p data-bbox="467 1207 1412 1303">3) Der gøres opmærksom på at huspriserne vil falde ved vedtagelsen af lokalplanen i dens nuværende form, og der forventes en erstatning herfor.</p> <p data-bbox="467 1339 1401 1400"><b>Administrationens bemærkninger til bebyggelsens omfang og placering.</b></p> <p data-bbox="467 1435 1412 1626">Ad 1) Kommuneplanramme 3.B.15 udlægger området til et blandet boligområde. Det vil sige at der både kan etableres boligtyper som åben/lav (eksempelvis parcelhuse) eller tæt/lav (eksempelvis rækkehuse og dobbelthuse). For begge typer er den maksimale bebyggelsehøjde 8,5m og i maksimum 2 etager, hvilket karakteriseres som lavt byggeri.</p> <p data-bbox="467 1662 1406 1758">Indsigernes adresse, Bakkevej 11 og lokalplanområdet er beliggende indenfor samme kommuneplanramme. Det betyder at området ikke ændrer karakter, og at indsigerne har de samme muligheder.</p> 

Bakkevej 11 og lokalplanområdet.



*Kommuneplanens rammeområder.*

I forhold til indsigten til Bakkevej 11, vil bygningen blive placeret i et niveauplan på 47.50 og 48.00. Niveauplanerne (fra hvilket niveau bygningens højde måles) er lagt ind for at sikre at bebyggelsen følger terrænet og indsigten til naboer begrænses, samt at skabe niveaufrie adgange til husene.. Huset på Bakkevej 11 ligger i ca. 48.25, det vil sige højere end lokalplanens disponering af bebyggelsesfeltet.

Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer.

Ad 2) Før dette lokalplanforslag var området udlagt til offentligt formål til børnehaven.

På grund af terrænet er flere huse i området er opført i et forskudt plan – det vil også sige, at huset virker højere i den ene side end i den anden. Lokalplanen bestemmelser mht. niveauplaner fastsætter, hvorfra bygningernes højde måles og er fastsat efter terrænet i lokalplanområdet. En to etagers bygning eller dobbelthuse vil ikke virke fremmed her.

Ad 3) Ifølge Planloven har administrationen ikke hjemmel til at tage økonomiske (både privatøkonomiske og kommunaløkonomiske) hensyn. Vurdering af ejendoms- og grundværdi varetages af SKAT.

### **Indsigelse vedr. ubebyggede arealer**

4) Indsigerne udtrykker bekymring for placeringen af de to byggefelter syd for deres ejendom, og henviser til Bygningsreglementet: Generelle kriterier stk. 1, 6. De skriver at en så kompakt bebyggelse i 8,50 m højde giver skygge i det meste af haven fra tidlig formiddag til sen eftermiddag.

5) Der gøres indsigelse mod at påfyldning af terræn nærmere end 2,5 m må ikke overstige 0,5 m, hvilket giver mulighed for at påfylde jord over skellets højde. De kommer med et ændringsforslag: " Niveaupla-

ner for udmåling af bebyggelsens højde må ændres i nedadgående retning for at minimere gener for naboejendomme i form af uønsket indsigt. Og dermed ikke som antydnet i lokalplanforslagets § 9,4 ved påfyldning af materialer op til + 0,5m over eksisterende niveau.”

Der gøres desuden indsigelse mod det at henviser til koter i lokalplanen.

6) Arne og Bodil Dam Rasmussen gør indsigelse mod, at der ikke er visualiseringer af det planlagte byggeri, så de kan se det antal vinduer og altaner der vender mod dem.

7) De bemærker, at der ikke er angivet hvor langt byggefeltet er placeret fra naboskel.

### **Administrationens bemærkninger til indsigelse vedr. ubebyggede arealer.**

Ad 4) Et konkret projekt skal overholde Bygningsreglementets bestemmelser.

Ad 5) Niveauplaner er ikke terrænregulering, men en kote der angiver hvorfra bygningshøjden måles. Koter er et redskab administrationen har for at henviser til en placering af en bebyggelse i terrænet. Der arbejdes i lokalplanen med niveaufri adgange, og derfor kan det blive nødvendigt med afgravning eller påfyldning.

Ad 6) En lokalplan er ikke en byggetilladelse til et konkret projekt, men giver mulighed for flere forskellige projekter indenfor lokalplanens bestemmelser. Et fremtidigt projekt vil kræve en byggetilladelse.

Ad 7) Bemærkningen tages til efterretning. Der indsættes mål på tegningen og i bestemmelsen.

### **Indsigelse**

8) Der gøres opmærksom på, at byggeriet er påbegyndt og der ikke er opsat skilte der viser, hvem der er bygherre.

9) Indsigerne vil gerne have svar på:

- a) Overholdes bygningshøjder i forhold til afstand til skel.
- b) Er det påtænkte byggeri planlagt som soc. byggeri – andelsboliger – udlejning eller ejerboliger.
- c) Er der taget højde for generende indsigt fra naboparceller.
- d) Er der taget hensyn til, om det planlagte byggeri harmonerer med den eksisterende bebyggelse i området? Herunder, at al anden bebyggelse i området er 1 plans bebyggelse.
- e) Er der sagligt belæg for at tillade forhøjelse af de eksisterende højdekoter og uanset om der er sagligt belæg herfor, vil det medføre yderligere gener for naboparceller. Der er tilsyneladende ikke taget stilling til terrasser eller altaner over terræn.
- f) Er der i lokalplanforslaget taget stilling til fremtidige støjgener fra etageboliger?

10) Arne og Bodil Dam Rasmussen mener at det er dårlig forretnings-sik at udsende høringsbrevet d. 23. december 2013, når der først er adgang til lokalplanen via annoncen d. 2. januar 2014.

	<p><b>Administrationens bemærkninger</b></p> <p>Ad 8) Ved besigtigelse d. 13.03.2014 kan det afkræftes af byggeriet er påbegyndt. Der er til gengæld etableret en hegnsmur. Hegnsmure under 1,8m er ikke omfattet af Bygningsreglementet.</p> <p>Ad 9 a) Ja, de fremtidige bygninger skal overholde Bygningsreglementets bestemmelser.</p> <p>b) I følge Planloven har administrationen ikke hjemmel til at fastsætte bestemmelser om ejerformen.</p> <p>c) Se Ad. 1.</p> <p>d) Se Ad. 2.</p> <p>e) Der er taget udgangspunkt i opmålte koter for at placere bebyggelsen i terrænet. Se endvidere Ad. 5. En mulig placering er af terrasser angivet på illustrationsbilaget/kortbilag 3.</p> <p>f) Det lokalplanlagte område skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.</p> <p>Ad 10) Høringsperioden er først påbegyndt fra den 2. januar 2014.</p>
<p>Ivan Jakobsen Tømrer &amp; Byggefirmaet Stenhøjgaard A/S</p>	<p><b>Ansøgers bemærkninger til forslaget</b></p> <p>1) Ansøger bemærker at der er skrevet 3 handicap p-pladser i lokalplanens redegørelse og bestemmelse 5.4, og tegnet 2 på kortbilag 3. Ansøger fortæller, at der er aftalt, at der etableres 2 handicap p-pladser.</p> <p>2) Ansøger bemærker, at lokalplanen fastsætter en befæstelsesgrad på maks. 0,35. Den aktuelle er befæstelsesgrad er 0,635 Ansøger gør opmærksom på, at der skal nedsives svarende til et areal på ca. 830m<sup>2</sup> (13,2l/s). Ansøger spørger, hvad der skal/kan gøres, hvis jorden ikke er egnet til nedsivning. Ansøger gør opmærksom på, at i Kolding og Vejle accepteres en befæstelsesgrad op til 0,60, og mener også den tidligere børnehaves areal med tilhørende vej og p-areal m.m havde en større befæstelsesgrad.</p> <p>3) I Kortbilag 2 er højdegrænseplanet for en bolig angivet til 48,25. Dette skal ændres til 48,40, hvis det skal svare til ansøgers oplæg, og for at byggeriet kan lade sig gøre.</p> <p><b>Administrationens bemærkninger til ansøger</b></p> <p>Ad 1) Det er en tastefejl – det vil blive rettet til 2 som anført på illustrationsbilaget.</p> <p>Ad 2) Kloakledningerne i Hornsyld er dimensioneret til at kunne håndtere en regnvandsmængde fra hele området med en samlet befæstelsesgrad på 0,35, dvs. inklusiv vejarealer. Hedensted Spildevand er indstillet på, at der til deres regnvandsstik kan tillades afledning af tag- og overfladevand svarende til en befæstelsesgrad på 0,35 fra Engparken 31 alene.</p> <p>Da grunden har et areal på 2911 m<sup>2</sup>, må der afledes tag- og overfladevand</p>

	<p>fra et areal på 1020 m<sup>2</sup>. Dette betyder ikke, at der ikke kan befæstes ud over de 1020 m<sup>2</sup>, blot skal tag- og overfladevand ud over det tilladte håndteres inde på grunden. Der kan f.eks. etableres nedsivning og umiddelbart ser det ud til, at jordbunden på en stor del af grunden er velegnet til nedsivning.</p> <p>Der skal ansøges om tilladelse til nedsivning hos Hedensted Kommune.</p> <p>Der har ikke tidligere været givet tilladelse til afledning af en større regnvandsmængde fra grunden. Ud fra luftfoto og tegninger fra den gamle byggesag, svarer tag- og parkeringsareal omtrent til 1020 m<sup>2</sup>.</p> <p>Ad 3) Administrationen vurderer at ændringen fra 48,25 til 48,40 ikke vil medføre en væsentlig ændring i områdets karakter eller påvirke naboen mod nord væsentligt. Niveauplanet for bolig B rettes derfor til 48,40.</p>
	<p><b>Opsummering af ændringer i lokalplanforslaget</b></p>
	<p>På side 5 i redegørelsen rettes antallet af handicap-parkeringspladser til 2.</p> <p>På side 8 i punkt 5.4 rettes antallet af handicapparkeringspladser til 2.</p> <p>På side 8 i punkt 7.4 tilføjes "Boliger må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra lokalplangrænsen."</p> <p>På kortbilag 2 rettes et niveauplan fra 48,25 til 48,40.</p> <p>Der indsættes mål på byggefelt på kortbilag 2.</p> <p>Derudover er der foretaget mindre tekniske rettelser.</p>

