HEDENSTED KOMMUNE

Notatark

Sagsnr. 01.02.00-P16-5-19

Sagsbehandler
Michael Sand

29.5.2020

Notat over bemærkninger til planforslag

Notat over bemærkninger –Forslag til lokalplan 1138 for et erhvervsområde ved JYSK i Uldum

Nr.	Navn, Adresse	Bemærkningens resumé	Administrationens kommentarer	Ændringsforslag
1	Skanderborgvej 60, 7171 Uldum	a) Mangel på dialog og imødekommenhed ifb. med lokalplanens udarbejdelse. Der blev på møde mellem naboer, Jysk og kommunen d. 6. december 2018(rettet dato fra 18. december) lovet et møde inden den nye lokalplan skulle sendes i offentlig høring. Dette skete ikke. Troede desuden at møde mellem Jysk, Kommunen og naboer d. 30. januar 2020 skulle ende med en løsning /aftale mellem parterne. Dette skete ikke.	Ad. a) I referatet fra mødet den 6. december 2018 (rettet dato fra 18. december) fremgår det desværre ikke, at der skulle være blevet lovet et forudgående møde inden udarbejdelsen af lokalplan 1138, hvorfor dette ikke blev arrangeret. Dog blev forslag til lokalplan 1138 jf. lov om planlægning fremlagt i 8 ugers offentlig høring fra d. 20. december 2019 til d. 14. februar 2020. I denne periode har offentligheden herunder naboerne haft mulighed for indsende bemærkninger og kommentarer til lokalplanforslaget, og dermed haft mulighed for at præge denne.	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændring i lokalplanen.

		Desuden blev det med vedtagelsen af lokalplanforlaget besluttet at facilitere et dialogmøde mellem kommunen, Jysk og naboer. Dette for dels at informere om og drøfte lokalplanens indhold, samt at informere om den offentlige høring, og hvordan der kunne indsendes bemærkninger.	
	b) Lokalplanen vil forårsage tab af ejendomsværdi og samtidigt gøre ejendommen usælgelig og resultere i stavnsbinding.	Ad. b) Arealet omfattet af lokalplanforslag 1138, har været udlagt til erhvervsområde siden vedtagelsen af Hedensted Kommuneplan 2009 - 2021 d. 16. december 2009, og vedblevet sådan i de efterfølgende kommuneplaner. Det har siden denne dato således været muligt, via udarbejdelsen af en lokalplan, at udnytte området til erhverv. En lokalplan kan ikke planlægge for områder uden for dennes afgrænsning. Jf. Lov om planlægning har kommunalbestyrelsen kompetence til - gennem planbestemmelser - at begrænse privates fremtidige anvendelse af en ejendom uden erstatning. Eftersom fysisk planlægning ikke fordrer handlepligt, men kun regulerer fremtidige forhold, vil den eksisterende lovlige anvendelse af et planlagt areal dog forblive lovlig.	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændring i lokalplanen.

	Det påklagede tab af ejendomsværdi, relaterer sig til naboejendommene til lokalplanområdet. Ejendomme som ikke er omfattet af lokalplanforslag 1138. Ejendommene Skanderborgvej 60, Østervænget 2 og Haurumvej 2 er i Hedensted Kommuneplan 2017-2029 omfattet af rammerne 6.E.05 og 6.E.04, der udlægger området til erhverv. Anvendelsen af disse ejendomme til bolig er således en eksisterende lovlig anvendelse, såfremt der ikke etableres forhold som er stridigt med kommuneplanens udlæg af disse ejendommes fremtidige anvendelse til erhverv. Tab af ejendomsværdi for den lokalplanlagte ejendom og dennes naboejendommene er ikke et juridisk bestemt hensyn jf. planloven. Se også ad. 2d	
c) Utilstrækkeligt hensyn til forøgede støj-og lysgener. Lokalplanens udlagte jordvold vil kun være til syns skyld og ikke kunne afbode støj, og lysgener fra diverse køretøjer, råbende chauffører og langt lys fra førerhusene.	Ad. c) Der er i forbindelse med lokalplanforslaget udarbejdet en støjredegørelse, som har påvist nødvendigheden af en støjskærm i en højde af 2 meter langs områdets vestlige afgrænsning. Med etableringen af denne støjskærm vil de vejledende støjgrænseværdier kunne overholdes hos naboejendommene under forudsætning af,	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændring i lokalplanen.

at der på lokalplanområdet kører op til 80 lastbiler fordelt ligeligt over døgnet. Samt at der i gennemsnit befinder sig 5 aktive eltrucks på området.

Beregningerne er foretaget med afsæt i grænseværdierne i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra virksomheder".

Støjredegørelsen har påvist, at det ikke er nødvendigt at etablere støjafskærmning mod lokalplanområdets nordlige og østlige afgrænsning for at overholde støjgrænseværdierne.

Med baggrund i støjredegørelsen udlægger lokalplanforslaget derfor et areal til etablering af en jordvold langs områdets vestlige afgrænsning.

For at denne jordvold samtidigt kan afskærme de nærmeste naboejendomme mod evt. lysgener fra lokalplanområdet muliggør planen, at den jordvolden kan etableres med op til 4 meters højde og dertil beplantes.

Lokalplanforslaget indeholder desuden bestemmelser, om at belysning skal etableres som nedadrettede lyskilder og placeres, så de ikke medfører oplysning af private

		arealer uden for lokalplanområdet. Lysforurening er for nuværende et miljøforhold som ikke reguleres konkret i miljø og planlovgivningen. Det vil derfor skønsmæssigt skulle vurderes i den konkrete sag. Med udgangspunkt i ovennævnte bestemmelser om belysning og udlægget af jordvold langs den vestlige afgrænsning, vurderes det at lokalplanen	
	e) Uklare bestemmelser om højde på jordoplag i §9.2. Paragraffen nævner jordoplag som muligt op til både 12 meter, 8,5 meter og 6 meters højde.	Ad. e) Lokalplanforslagets bestemmelser om oplag af varer og jordoplag er samlet under §9.2 Der lyder således: *"Inden for de på kortbilag 2 viste arealer udlagt til oplag, må der etableres uoverdækket oplag, herunder jordoplag, i op til 12 meters højde, dog maks. 8,5 meter inden for arealet umiddelbart syd for byggefelt A.* *Inden for de udlagte byggefelter, må der jf. § 7.5, ligeledes etableres uoverdækket oplag, herunder jordoplag, i op til 12 meters højde, dog maks. 8,5 meter inden for byggefelt A.* *Jordoplag må maksimalt etableres i en højde på op til 6 meter."* Bestemmelsen er skrevet uklart og vil blive rettet. Hensigten er som	Administrationen vurderer, at bemærkningen bør give anledning til ændring af teksten til §9.2 i lokalplan 1138

		følger; *Inden for lokalplanen må der etableres uoverdækket oplag af varer i op til 12 meters højde. Dog må der indenfor byggefelt A og arealet udlagt til oplag lige syd for byggefelt A kun etableres oplag af varer i op til 8,5 meters højde i princippet som vist på kortbilag 3.* *For alle områderne med mulighed for oplag gælder, at såfremt der etableres jordoplag, må dette maksimalt etableres med op til 6 meters højde.*	
	f) Tab af de landskabelige kvaliteter inden for lokalplanområdet. Lokalplanen muliggør 8,5 meter byggehøjde fra opadgående terræn samt 6 og 4 meter jordvold med mulighed for beplantning. Samtidigt konkluderes det, at lokalplanen ikke vil skænde områdets landskabelige og geologiske særpræg. Dette er naivt for kommunen at tro. Ved køb at ejendom i 2003 var der kun marker på området. Men med Jysk's eksisterende bebyggelse samt lokalplan 1138's muligheder vil dette forsvinde helt.	Ad. f) Området er i Hedensted Kommuneplan 2017 – 2029 under retningslinje 10.4 - Geologi udpeget som geologisk interesseområde under afgrænsningerne "Det Midtjyske Søhøjland" og "Nim". Retningslinjen bestemmer bl.a. at *"Værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge, skal sikres."* Udpegningen relaterer sig til det udpegede nationale geologiske interesseområde "det midtjyske søhøjland", som dækker et større tværkommunalt areal fra Hedensted Kommune op mod Skanderborg og Silkeborg kommuner.	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør giver anledning til ændringer af lokalplanen.

	Karakteristisk for dette geologiske interesseområde er de mange moræne bakker og smeltevandsaflejringer med ofte store terrænforskelle formet af sidste istid. Vind, vand og vejr har siden istiden yderligere formet landskabet med slugter og nedskårne dale. Det er vurderet at lokalplanforslaget ikke vil sløre de geologiske landskabstræk inden for lokalplanområdet. Området vurderes ikke at have særlige geologiske særpræg der relaterer sig til nævnte karakteristika for det geologiske interesseområde. Samtidigt vurderes det tilstødende erhvervsareal omfattet af lokalplan 95 og 1099 allerede at have udvisket mulige geologiske landskabsinteresser for området som helhed. Se også ad. 5a	
g) Tab af sollys og privatliv i have pga. beplantet jordvold med træer samt 8,5 meter bebyggelse ved siden af ejendom.	Ad. g) Se ad. 2a	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændring i lokalplanen.
h) Utrygt miljø grundet udenlandske chauffører, som går via. Østervænget fra eksisterende parkeringsareal hos Jysk mod Uldum. De er ofte berusede og ikke mulige at kommunikere med.	Ad. h) Lokalplaner kan ikke regulere adfærd og personers frie færden. Dog kan det sandsynligvis forventes at lokalplanens udlæg af jordvold langs den vestlige afgrænsning vil omdirigere denne færdsel.	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændring i lokalplanen.

	i) Dårlig kommunikation og historik med Jysk. Under anlæggelsen af Jysks eksisterende lagerhalsbebyggelse, forårsagede piloteringen sprækker i stuehuset. Blev tilbudt gavekort på 5000kr af Jysk, men afviste dette som respektløst.	Ad. i) Sagen er et personligt anliggende mellem nabo og Jysk, og uden for nærværende lokalplans indflydelse.	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændring i lokalplanen.
	j)Kommune eller Jysk skal købe ejendom samt betale omkostninger for vurdering hos Nybolig, der blev fortaget pga. lokalplanforslaget.	Ad. j) se ad. 2d	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændring i lokalplanen.
	k) I lokalplanen står skrevet at der ikke forventes yderligere p-pladser, eller trafikbelastning hvilket menes naivt at tro, eftersom udvidelsen automatisk vil betyde flere medarbejdere og flere lastbiler. Samtidigt står der skrevet i §5.3 at der anlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 p-plads per påbegyndt 50m^2	Ad. k) Lokalplanens §5.3 lyder således: *"Der skal anlægges parkeringspladser svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. påbegyndt 50 m² mandskabs-, kontor- og administrationsbygning."* Vurderingen om at der ikke forventes yderligere p-pladser og trafik belastning skal ses i lyset af, at lokalplanen primært udarbejdes for at sikre mulig for lagerbebyggelse og areal til udendørs oplag, og ikke kontor- og administrationsbygninger. Mht. lastbiltrafik forventes der med lokalplanen ikke yderligere belastning end den nuværende indenfor området omfattet af lokalplan 95.	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændring i lokalplanen.

2	Østervænget 2, 7171 Uldum	a) Lokalplanens udlæg af beplantet jordvold med mulighed for træer samt bebyggelse op til 8,5 meter tæt på ejendom vil medføre tab af sollys. Jordvolden ligger desuden højere end ejendommens have, og der vil derfor ikke komme nogen sol, selv når denne er stået helt op.	Ad. a) I forbindelse med lokalplanens miljøscreening er det blevet vurderet, at der ikke vil være væsentlige skyggegener. Dette skyldes, at den maksimale byggehøjde i byggefelt A ikke overstiger den almene maksimale bygningshøjde på 8,5 meter, som gør sig gældende for langt de fleste boligområder. Ift. til den beplantede jordvold, er den muliggjorte beplantningen i form af buskads og træer tænkt som en ekstra mulighed mod lysgener fra lastbiler m.m. Såfremt det skulle vise sig unødvendigt at anlægge omfangsrig beplantning på jordvolden for yderligere lysafskærmning, kan dette udelades. Dette skyldes at lokalplaner ikke fordrer handlepligt. I tillæg skal nævnes, at den beplantede jordvolds fulde højde ikke står lige i skel, som det f.eks. vil være tilfældet med et støjhegn. For at jordvolden kan stå sikkert skal den nemlig anlægges med skrånende sider, hvilket også vil mindske skyggevirkninger. Mellem ejendommen Østervænget 2 og toppen af bakken, hvor lokalplan 1138 muliggør en beplantet jordvold ligger en højdeforskel på ca. 6-7 meter. Afstanden mellem pågældende ejendom og jordvoldens højeste terrænmæssige punkt er på ca. 150-160 meter. Det vur-	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændring i lokalplanen.

	deres derfor usandsynligt, at jordvolden med tilhørende beplantning vil blokere for solen, når denne står højt på himlen.	
b) Støjgener fra lastbiler. Lokalplanen bringer eksisterende støjgener fra lastbiler tættere på haven.	Ad. b) se ad. 1c	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændring i lokalplanen.
c) Lokalplanen vil medføre tab af ejendomsværdi. Ejendomsmægler konkluderer, at der kan forventes 50% værditab.	Ad. c) se ad. 1b og ad. 2d	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændring i lokalplanen.
d) Forskellige muligheder 1. Jysk stopper tanker om udvidelse. 2. Kommune eller jysk opkøber ejendom, som vurderet inden udvidelsesplaner + ekstra beløb til at komme videre på. 3. Hvis køb ikke er muligt, skal der gives erstatning for gener. 4. Hvis hverken køb eller erstatning gives vil der blive kæmpet hårdt imod planen bl.a. via pressen og tv.	Ad. d) Fysisk planlægning er en erstatningsfri regulering. Det er et led i samfundsudviklingen som borgerne må tåle uden kompensation. Den er erstatningsfri fordi planlægningen hverken indebærer en handlepligt for grundejerne eller en overførsel af ejendomsrettigheder, men alene en indskrænkning i ejerens råden begrundet i den samfundsmæssige udvikling.	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændring i lokalplanen.

3	Haurumvej 9, 7171 Uldum Haurumvej 11, 7171 Uldum Haurumvej 14 7171 Uldum Haurum 15 7171 Uldum	a) Lokalplanen overskrider den naboretlige tålegrænse.	Ad. a) Lokalplaner udarbejdes og formes med afsæt i gældende regler og vejledninger til grænseværdier for miljøpåvirkninger som formuleret i bl.a. planloven, miljøbeskyttelsesloven m.m. Den naboretlige tålegrænse er således et privatretligt juridisk forhold som lægger uden for de rammer der former lokalplanen.	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændring i lokalplanen.
		b) Manglende redegørelse for vandhåndtering eftersom der i forvejen er store udfordringer mht. vandafledning og højt grundvand i området. Lilleåen er presset til det yderste og der står ofte vand på begge sider af Vestvejen samt oversvømmelser af haver og marker. De store vandmængder "æder" sig ind i brinken, og grundene mister derved kvadratmeter, med tab af ejendomsværdi til følge. Der må derfor forventes, at der udarbejdes en miljøvurdering, som løser grundvands og vandafledningsproblematikken. Hvor skal vandet ledes hen når bassinet er fyldt? Og hvordan kan man beregne den nødvendige bassinkapacitet ift. klimavand?	Ad. b) Jævnfør Lov om miljøvurdering af plan og programmer og konkrete projekter er der foretaget en miljøscreening af Lokalplan 1138. Ift. vandhåndtering har screeningen konkluderet, at der med planens udlæg af et større grønt areal til regnvandshåndtering mod Haurumvej ikke er anledning til en væsentlig miljøpåvirkning som skal søges afklaret via. en miljøvurdering. Arealudlægget til regnvandshåndtering er dimensioneret til at rumme overfladevandet fra lokalplanområdets befæstede areal samt klimavand. Som baggrund for beregningerne er anvendt spildevandskomiteens regneark skrift 30 (til fastlæggelse af nødvendig volumen) en gentagelsesperiode for overløb på 5 år, klimafaktor på 1,25 samt en hydrologisk reduktionsfaktor på 0,9 l/s/ha	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændring i lokalplanen.

		Lokalplanen har bl.a. til formål, at sørge for at det fornødne areal reserveres til vandhåndtering. Som led i de efterfølgende nødvendige tilladelser, vil det nærmere skulle afklares helt konkret hvordan bassinnet konstrueres, samt omfanget af nedsivning og/eller udledning. Det vil således ikke være muligt at få f.eks. en ibrugtagningstilladelse og lignende før, at der er redegjort for de konkrete løsninger. Der er efter Byrådets afgørelse og offentliggørelse om ikke at udarbejde en miljøvurdering af lokalplanen ikke indkommet nogen lovformelig klage over dette inden for klagefristen.	
c)	Kan ikke genkende den åbenhed og dialog som der skulle have været ifølge visse byrådsmedlemmer. Blev på intet tidspunkt oplyst påbegyndelse og fjernelse af jord ift. udbygning af den nye lavbygning. Dette læses kun i lokalavisen og retter derefter henvendelse til kommunen.	Ad. c) Bemærkningen drejer sig om byggeandragende inden for Jysks eksisterende erhvervsområde som allerede er lokalplanlagt under lokalplan 95 samt 1099. Bemærkningen ses derfor ikke relevant for lokalplan 1138	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændring i lokalplanen.
d)	Utilstrækkelig støjafskærmning. Kan støjen inddæmmes af en 4 meter høj vold når containere er op til 12 meter. Også bekymring for at	Ad. d) Se ad. 1c og ad. 4c Der er i støjredegørelsen ikke beregnet på lydgener ved fejlhåndtering og tab af containere, eftersom	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændring i lokalplanen.

		”lydmuren” i den nordvestlige ende vil danne en ekkoeffekt af lyden, som vil tage til i den modsatte ende af Haurumvej. Støj fra containere som transporteres og stables vil være en voldsom støjgene, samt lyden fra bakalarmer fra trucks og lastbiler, hvilket allerede opleves.	dette ikke er en konkret og veldokumenteret støjkilde med et forventeligt afkast og hyppighed. Dog er kendte og veldokumenterede støjgener i form af lastbilkørsel og kørsel med trucks omfattet i støjredegørelsen, hvilket har påvist nødvendigheden af en støjskærm land lokalplanområdets vestlige afgrænsning. Støjredegørelsen har på dette punkt ikke konkluderet tilstedeværelsen af en ”lydmur” langs den lokalplanområdets nordvestlige ende.	
4	Haurumvej 7 7171 Uldum	a) Lokalplanen overskrider den naboretlige tålegrænse mht. støj, lys, og indbliksgener.	Ad. a) Se ad. 3a	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændring i lokalplanen.
		b) Langs lokalplanområdets nordlige centrale afgrænsning ligger et levende hegn i form af træer og buskads. Det levende hegn ligger over for ejendommen Haurumvej 7, og afskærmer i dag denne for indbliks- og støjgener fra det eksisterende lagerområde opført af Jysk. Det foreslåes derfor at hegnet via bestemmelser og kortbilag i lokalplanen bevares og udvides.	Ad. b) Det levende hegn ligger inden for lokalplanens udlagte grønne areal til vandhåndtering, som kan beplantes. Det vurderes, at det eksisterende levende hegn nemt ville kunne indgå i en beplantet vandhåndteringsløsning på dette areal.	Administrationen vurderer, at bemærkningen bør give anledning til indskrivelse af bevarende bestemmelser for læhegnet i lokalplanen.
		c) Mulighed for etablering af støjvold langs nordlige afgrænsning.	Ad. c) Se ad. 1c Støjredegørelsen har vist, at det ikke vil være nødvendigt med støjafskærmende foranstaltninger mod	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændring i lokalplanen.

			den nordlige og østlige afgrænsningen. Såfremt det i fremtiden dog skulle vise sig nødvendigt med yderligere støjafskærmning, vil det være muligt via. lokalplanens bestemmelser om jordoplag.	
		d)Der ønskes bekræftelse på at lokalplanen ikke påvirker fremtidig anvendelse af og driften af eksisterende gylletank på ejendommen Haurumvej 7.	Ad. d) Eftersom der ikke planlægges for en lugtfølsom anvendelse vil lokalplanområdet ikke påvirke fremtidig brug af eksisterende gylletank.	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør giver anledning til ændringer i lokalplanen.
5	Haurumvej 2 7171 Uldum	a)Lokalplanen vil medføre tab af udsigt. Ejendommen blev købt i år 2000 grundet dens bynære placering med udsigt til marker og åbne vidder. Med lokalplanens muligheder for at anlægge bebyggelse samt jordvold helt ind til skel vil dette forsvinde helt.	Ad. a) Se ad. 2d Området har været udlagt til erhverv siden vedtagelsen af Hedensted Kommune plan 2009 – 2021 d. 16. december 2009 og vedblevet sådan i de efterfølgende kommuneplaner. Det har derfor siden 2009 været muligt via. en lokalplan at anvende området til erhverv med tilhørende bebyggelse og dermed fjerne udsigten til marker.	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændringer i lokalplanen.
		b)Lokalplanen vil medføre og mangedoble eksisterende gener, så som skygge-, lys- og støjgener samt forurening fra dieselos.	Ad. b) Se ad. 1b, ad. 1c, ad. 2a og ad. 3a. Mht. gener fra dieselos, er der ifb. med lokalplanens miljøscreening, blevet vurderet, at der ikke forventes en væsentlig miljøpåvirkning fra emissioner. Dette skyldes dels at der ikke forventes en forøget mængde trafik i forhold til den nuværende drift inden for eksisteren-	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændringer i lokalplanen.

			de lokalplanområde 95 og 1099. For at ibrugtage lokalplanområdet vil Jysk også skulle have en miljø-godkendelse. I denne vil der skulle redegøres for at virksomheden i sin daglige drift kan overholde grænseværdier på f.eks. emissioner.	
		c) Ønskes opkøb af ejendom og/el. fuld kompensation for ejendomsværditab samt gener.	Ad. c) Se ad. 1b, ad. 2d	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændringer i lokalplanen.
6	Haderslev Stift	a) Ingen bemærkninger	Ad. a) Ingen bemærkninger	Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændringer i lokalplanen.