

**Notatark**

Sagsnr. 01.02.00-G01-14-20

Sagsbehandler

Christina Duedal Nielsen

15.12.2023

**Bilag 3 – Notat over bemærkningerne****Forvaltningens bemærkninger til de indkomne idéer, forslag og bemærkninger**

Hedensted Kommune har modtaget en anmodning fra Dechra Veterinary Products A/S om at udarbejde en planlægning, som giver mulighed for en udvidelse af virksomhedens eksisterende aktiviteter. Den nye planlægning skal konkret give mulighed for at udvide bebyggelsen i området.

Planområdet er omfattet af rammeområde 6.E.06 – Industrisvinget og 6.E.07 - Mekuvej, som udlægger området til erhvervsområde i form af tung industri. Herudover ligger en del af planområdet i landzone uden kommuneplanramme, der udgør det beskyttede vandløb Lilleå med omkringliggende, rekreative bræmmer samt parkerings-, vej- og mønvrearealer i tilknytning til virksomheden.

Hvis det ønskede byggeri skal kunne realiseres, skal der laves et nyt rammeområde til erhvervsformål med tilhørende rammebestemmelser. Rammeområdet skal give mulighed for en maksimal bygningshøjde på 12 meter og enkelte steder op til 18 meter. Der vil i planlægningen skulle arbejdes med bebyggelsens indpasning i nærområdet, eventuelt med en nedtrapning af bebyggelsen mod eksisterende, omkringliggende boliger. Fremtidig zonestatus er byzone.

Herudover udvides en eksisterende boligramme 6.B.06 for et mindre område sydøst for virksomheden, som ikke er omfattet af en kommuneplanramme i dag.

Før udarbejdelsen af sådanne planforslag skal Kommunalbestyrelsen indkalde idéer og forslag i en debatfase på minimum 14 dage. Planlægningen var i en indledende debatfase fra den 14. november 2023 til den 4. december 2023. Der kom 9 idéer og forslag til planlægningen:

1. Dortheasvej 7, 7171 Uldum
2. Nørregade 53, 7171 Uldum
3. Dortheasvej 10, 7171 Uldum
4. Mekuvej 30, 7171 Uldum
5. Industrisvinget 7, 7171 Uldum
6. Industrisvinget 6, 7171 Uldum
7. Industrivej 28, 30 og 32, 7171 Uldum
8. Finn Thisgaard
9. Dortheasvej, 7171 Uldum

Nedenfor vil forvaltningen kommentere på de indkomne idéer, forslag og bemærkninger, der er samlet i overordnede emner.



## **Forslag til planlægningen:**

### *Trafikale forhold*

(Bemærkning nummer 1, 2, 3, 5 og 7)

Flere bemærkninger anbefaler, at der ses nærmere på en forlængelse af Mekuvej til Skanderborgvej. Herudover peges der i flere bemærkninger på en lang række tiltag til at forbedre trafikken i området.

Igangsættes planlægning vil forvaltningen i den forbindelse undersøge mulige trafikale tiltag.

### *Alternativ placering af virksomheden*

(Bemærkning nummer 5 og 7)

I bemærkningerne foreslås, at der i stedet for den nuværende placering bør opføres en erhvervsbygning uden for bebyggede områder.

Der er tale om en eksisterende virksomhed i et erhvervsområde. Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til, om den nødvendige planlægning for virksomhedens ønskede udvidelse skal igangsættes.

## **Bemærkninger til planlægningen:**

### *Trafikafvikling og trafiksikkerhed*

(Bemærkning nummer 1, 3, 4, 5, 6, 7 og 9)

I flere bemærkninger gøres der opmærksom på, at trafikken i området allerede er et problem, og at forholdene for trafikafvikling og trafiksikkerhed bør undersøges nærmere. Bemærkning nummer 7 anfører, at en forøgelse i medarbejderstaben forventeligt vil give en kraftig stigning i trafikken i området, som i forvejen er meget trafikeret.

Igangsættes planlægning vil forvaltningen se nærmere på, hvilke løsningsforslag der kan bringes i anvendelse for at højne trafiksikkerheden samt for at sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling i området.

### *Værditab, erstatning og opkøb*

(Bemærkning nummer 2, 4, 5 og 7)

Det anføres i flere bemærkninger, at virksomheden eller kommunen bør opkøbe omkringliggende ejendomme, herunder at den ønskede udvidelse vil forårsage værditab på nærliggende boliger.

Planlægning er som udgangspunkt en erstatningsfri regulering. Spørgsmålene om tabt ejendomsværdi, erstatning og opkøb er en privatretligt sag mellem bygherren og borgerne.

### *Bygningshøjden samt højden på tekniske anlæg og bygningsdele, der er nødvendige for driften*

(Bemærkning 4, 5, 7 og 8)

Flere bemærkninger udtrykker bekymring for den ønskede bygningshøjde på op til 18 meter. Bemærkning 7 spørger til, hvilken begrænsning der gælder for højden på tekniske anlæg og bygningsdele, som er nødvendige for driften.

Der vil i planlægningen skulle arbejdes med bebyggelsens indpasning i nærområdet eventuelt med en nedtrapning af bebyggelsen mod naboboliger samt fastsættes konkrete bestemmelser for materialer med videre.

Herudover skal mulighederne for indpasning og placering af tekniske anlæg og bygningsdele, der er nødvendige for virksomhedens drift, undersøges nærmere i en videre planlægning.

### *Støj*

(Bemærkning nummer 4, 6, 7)

Bemærkning nummer 4 udtrykker bekymring for øget støj fra eksempelvis kølecontainere om natten. Bemærkning nummer 6 anfører, at de vejledende afstandskrav mellem de respektive virksomhedstyper og boliger, samt de vejledende støjgrænser, ikke kan overholdes. Bemærkning 7 er bekymret for støj fra to nye porte, og ønsker, at der generelt arbejdes målrettet med støjreduktion.

Områdets anvendelse forventes fastlagt til erhvervsformål med plads- og transporttunge erhverv. I en videre planlægning skal der arbejdes med zonerings ved hjælp af miljøklasser for at nedbringe eventuelle miljøkonflikter som eksempelvis støj med videre. Desuden skal behovet og mulighederne for afværgende foranstaltninger over for støjklender undersøges nærmere. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes.

### *Skyggepåvirkning og indbliksgener*

(Bemærkning nummer 5, 6 og 7)

Bemærkning nummer 5 ønsker ikke vinduer ud mod Industrisvinget. Bemærkning nummer 6 anfører af byggeriet vil fremstå dominerende og skabe skygge og indbliksgener. Bemærkning nummer 7 anbefaler, at der ikke monteres porte eller vinduer i den sydøstlige gavl, så lysrefleksion undgås.

Der vil i en planlægning skulle arbejdes med bebyggelsens indpasning i nærområdet, således at skygger og indbliksgener mindskes. I den forbindelse vil der være krav om, at bygherre tilvejebringer skyggediagrammer, visualiseringer og lignende materiale med fremtidige forhold.

### *Lilleå samt hensyn til dyre- og planteliv*

(Bemærkning nummer 7)

Bemærkningen anfører, at stien langs åen er blevet ændret, så det ikke længere er muligt at gå langs vandløbet uden at skulle ind på virksomhedens område.

Bemærkningen gør endvidere opmærksom på tilstedeværelsen af isfuglen langs med åen.

Forvaltningen vil i en lokalplanproces se nærmere på, hvilke muligheder der er for at sikre passage langs med åen.

Der skal i forbindelse med en videre planlægning screenes for forekomster af Bilag IV-arter samt rødlistede arter, herunder Isfuglen, samt om området er egnet som potentielt yngle- og rasteområde.

### *Forurening og håndtering af overfladevand*

(Bemærkning nummer 1)

Bemærkning om at der synsynligvis er forekomster af tjære og asfalt i jorden, som med regnvandet vil risikere at ende i Uldum Kær eller Gudenåen.

Der vil skulle tages de fornødne foranstaltninger til sikring af håndtering og afledning af overfladevand. Der er ikke registeret jordforurening inden for selve planområdet.

### **Dialog i løbet af høringsperioden**

Der har i høringsperioden været afholdt et borgermøde den 14. november 2023 hos virksomheden.