

Forslag til Lokalplan 10.10 Udvidelse af erhvervsområde ved Nordgårde

Oversigt over forslag og bemærkninger fra høringsfase samt administrationens indstilling hertil

Der er modtaget 6 skriftlige høringsvar. Resumeer af det indkomne samt administrationens vurdering og indstilling fremgår af skemaet nedenfor.

Nr.	Afsender	Høringsvar/indsigelse	Administrationens vurdering	Administrationens indstilling
1	Helene Winkler og Kenn Jensen Nordvestvej 1 4520 Svinninge	I ovennævnte forslag er der lagt op til at Svinninge beton skal sørge for beplantningsbælte. Vi vil gerne gøre indsigelse mod højden, da den vil tage al vores aftensol, en højde på 4 meter vil være at foretrække. Vi bliver i forvejen hårdt ramt af den nye lokalplan, da vi altid har ligget i landzone, så vi håber at I vil tage bare en smule hensyn til denne indsigelse.	Beplantningsbælterne er i vid udstrækning tænkt som visuel afskærmning og tilpasning, der først og fremmest er tilvejebragt af hensyn til omgivelserne, herunder naboerne. Som det fremgår af nedenstående høringsvar, er der imidlertid individuelle forskelle i ønskerne til beplantningshøjden fra de forskellige naboer. De er dog alle udtryk for et ønske om reduktion af de i forslaget angivne 15 m højde på beplantningsbælterne. Administrationen finder, at en reduktion af beplantningshøjden bør indarbejdes, da den som nævnt i vid udstrækning er tænkt indarbejdet netop af hensyn til naboerne. Administrationen vurderer at en fastsættelse af beplantningshøjden til mellem 5-8 m vil kunne imødekommes, og at de i planforslagene angivne beplantningstyper justeres ind herefter.	Administrationen indstiller, at bestemmelse om højde af beplantningsbælter ændres fra de angivne min.15 m højde for de dominerende arter, således at de foreskrevne beplantningstyper justeres ind herefter til en højde på 5-8 m for de dominerende arter,
2	Palle Petersen og Anne Sofie Nielsen Nordvestvej 3 4520 Svinninge	I henhold til kommuneplantillæg og lokalplanforslag 10.10 for erhvervsområde ved Nordgårde Svinninge har vi en indsigelse i forhold til højden på det beplantningsbælte Svinninge Beton skal etablere. Vi mener at en højde på 8 meter er tilstrækkeligt i stedet for de 15 meter der er lagt op til i forslaget.	Se ovenstående. I forhold til reduktion af beplantningshøjde, og evt. indvirkning på støjforhold kan oplyses, at de foretagne støjberegninger ikke medtager beplantning som støjreducerende, og at de foretagne beregninger således ikke	Administrationen indstiller, at bestemmelse om højde af beplantningsbælter ændres fra de angivne min.15 m højde for de dominerende arter, således at de foreskrevne beplantningstyper justeres ind herefter til en højde på 5-8 m for de dominerende arter,

		<p>Vi har været i dialog med vores naboer på vejen, og ved at de ønsker et beplantningsbælte på 4 meter i højden. Vores begrundelse for ønsket om et højere beplantningsbælte er at fabrikkens byggefelt kommer til at ligge ud for vores matrikel, og vi vil hellere se på et beplantningsbælte end en 15 meter høj betonbygning.</p> <p>Vi er dog samtidig interesserede i at vide om et reduceret læbælte vil give et øget støjniveau, hvis dette er tilfældet vil vi tage vores indsigelse op til genovervejelse.</p> <p>Vi håber at der kan findes en løsning der imødekommer alle os naboer på Nordvestvej, da vi har boet på landet før, men nu mister både udsigt og fred og ro til betonfabrikken.</p>	<p>ændres ved reduktion af beplantningshøjde.</p>	
3	Ulla og Tyge Solvang	<p>Til Holbæk Kommune</p> <p>Det kom som et chok for os, da vi i foråret erfarede at vejen Nordgårde skulle lukkes. Siden de to Nordgårde blev bygget, vores gård i 1861, har vejen været vores vej i 156 år.</p> <p>Der findes en spændende historie om Svinninge Vejle og de 2 Nordgårde.</p> <p>Midt i kommuneplanen bliver lokalplanen ændret til at inddrage jord der er bestemt til kreativt skole og idrætsområde.</p> <p>Ydermere inddrages landbrugsjord til stor og svær industri.</p> <p>Med betonfabrikkens planer vil vi fra vores adr. blive isoleret totalt bag stor fabrik. Dette medfører værdiforringelse af vores gård. Derfor bør ved evt. ejerskifte nuværende ejendomsbeskatning fortsætte.</p>	<p>Spørgsmålet om lukning af vejen, Nordgårde, behandles uafhængigt af lokalplansagen, og der er gennemført særskilt høring herom, idet vejlukning og tilvejebringelse af ny vejadgang via Smedevej er vurderet trafikalt hensigtsmæssig upåagtet om der foretages en udvidelse af erhvervsområdet med nærværende lokalplan eller ej, på baggrund af meddelt byggetilladelse til virksomheden. Hensigten hermed er, at adskille tung erhvervstrafik fra øvrig trafik, herunder bløde trafikanter m.v. På borgermøde blev fremsat forslag om navneændring af nuværende vejstrækning "Nordgårde", eksempelvis til "Betonvej", og efterfølgende tildeling af vejnavnet "Nordgårde" til vejforlængelsen af Smedevej, således at vejnavnet Nordgårde opretholder sin historiske sammenhæng med gårdene.</p>	<p>Administrationen indstiller, at høringssvaret ikke giver anledning til ændringer i planforslagene.</p> <p>Forslag om ændring af vejnavne videregives til relevant myndighed, med henblik på mulig imødekommelse heraf.</p>

		<p>I dag har vi fra vores adresse et visuelt udsyn til Bjerregårdsskoven.</p> <p>Det er med beklagelse at dette syn skal ændres til høj fabriksbygning , kraner og betonelementer.</p> <p>Nedlæggelse af vejen er for os negativt mht. vores nærhed til skole, hal, og skov, til fods og på cykel.</p> <p>Ligeledes vil skolebørn og motionister i alle aldre ikke kunne benytte denne kreative rute, som gør området attraktivt og som dagligt bliver brugt.</p> <p>Bemærkning om vejoplægning.</p> <p>Den nye vejfortsætter som kommunal og asfalteret vej, med bredde der kan rumme store maskiner.</p> <p>Belysningen fra Smedevej bør fortsætte langs den nyanlagte vej.</p> <p>Der gøres opmærksom på, at der er frasolgt jord fra vores gård på Svinninge vejle til Svinningegården, der naturligt har vejadgang</p> <p>Læhegnet syd for kommende nye vej ligger på vores jord.</p>	<p>Den pågældende ejendom, Nordgårde 3, vil fortsat bibeholde eksisterende udsigtsforhold mod syd, vest og nord, mens afgrænsningen mod øst fremadrettet vil blive et beplantningsbælte ind mod erhvervsområdet.</p> <p>Stiforbindelser til skole og skov vil fremadrettet ske via Nordgårdsvej og ad eksisterende stiforbindelse ved bold- og tennisbanerne.</p> <p>Øvrige specifikke kommentarer relateret til vejoplægning ved forlængelse af Smedevej behandles særskilt i vejsagen, og ikke i nærværende, da vejforlængelsen ikke er omfattet af nærværende lokaplan.</p>	
4	Bjarne Ipsen og Mai Janssen	<p>Hermed fremsendes indsigelser/bemærkninger til forslag til Lokalplan 10.10 Erhvervsområde ved Nordgårde og kommuneplanramme, 10.E03 udsendt d. 29 september 2017 af Holbæk kommune:</p> <p>Anvendelse: Punkt 3.1: Miljøklasse 3-6: I henhold til miljøministeriet "Håndbog om Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne" er den vejledende afstand fra erhverv i "miljøklasse 6" 300 meter til boliganvendelse og det kan på ingen måder opretholdes på den del af området</p>	<p>Miljøklasserne bruges til en indledende vurdering af, hvilke typer virksomheder mv. der kan være plads til i et område forud for en nærmere vurdering af den enkelte virksomheds miljøpåvirkninger. Hver type virksomhed har en miljøklasse ud fra, hvor meget den erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne. Der er betydelig variation i påvirkningerne fra virksomheder indenfor en enkelt virksomhedstype. Derfor er miljøklassen fastsat som et interval, og der er mulighed for op- og nedklassificering ud</p>	<p>Administrationen indstiller, at høringssvaret ikke giver anledning til ændringer i planforslagene.</p>

		<p>som er en del af den eksisterende lokalplan BE103.1 og det er kun et lille område af den resterende del af Lokalplan 10.10 hvor det kan overholdes.</p> <p>Endvidere så er det tidligere oplyst fra Holbæk Kommune i "Notat vedrørende indplacering af ny erhvervsvirksomhed, Svinninge Beton A/S, på eksisterende erhvervsejendom, Nordgårde 1A."</p> <p>"Det forhold, at der indplaceres en ny virksomhed på den eksisterende ejendom, ændrer ikke ved miljøklassen, da miljøklassen er den samme for den nye produktionsvirksomhed som for den gamle produktionsvirksomhed, og således ligeledes vurderes at være en fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse."</p> <p>Det må anses som en væsentlig sundhedsrisiko for beboerne i de omkringliggende boliger hvis der gives tilladelse til erhverv i Miljøklasse 3-6, hvor Holbæk kommune har givet tilladelse til opførelser af produktionsbygninger ca. 40 meter fra skel.</p> <p>Hvis lokalplanen vedtages med at der tillades "miljøklasse 6" erhverv i hele Lokalplan 10.10 udbredelse, vil det sige at det vil være tilladt at drive erhverv af følgende typer: asfaltfabrikker, slagterier, større maskinfabrikker samt jernstøberier, 40 meter fra skel, og det vil udgøre en væsentlig sundhedsrisiko for beboerne i de omkringliggende boliger. Den sundhedsrisiko kommer I til at byde de børn der bor i naboejendommene, hvis der tillades så høje miljøklasser i hele Lokalplan 10.10 udbredelse, da det vil være umuligt at sælge de ejendomme der ligger tættest på.</p>	<p>fra en konkret vurdering af f.eks. virksomhedens indførelse af renere teknologi.</p> <p>Det faktum, at lokalplanen muliggør erhverv i miljøklasse 3-6, betyder ikke, at der uvilkårligt gives en ret til at placere virksomheder i miljøklasse 6 overalt inden for området. Ved konkret ansøgning om indplacering af erhvervsvirksomhed inden for området, vil der altid blive foretaget en konkret vurdering af virksomhedens miljøpåvirkninger, herunder hvorvidt virksomheden vil være i stand til at overholde de gældende grænseværdier for miljøpåvirkninger, støj, støv, lugt m.v., som fastsat i planforslaget.</p> <p>I praksis vil dette betyde, at indretning af en given virksomheds aktiviteter vil blive styret af de gældende miljøkrav, således at de mest belastende aktiviteter må placeres i påkrævet afstand af miljøfølsom anvendelse (som eksempelvis boliger), så de gældende grænseværdier for miljøbelastninger kan overholdes.</p> <p>De vejledende afstandskrav angivet i håndbogen er fastsat i forhold til rene boligområder, mens der i det konkrete tilfælde er tale om boliger beliggende i et blandet- bolig og erhvervsområde, hvor tålegrænserne er højere.</p> <p>Planlægningen er udført på baggrund af en konkret virksomhed, og der er således i forhold til den konkrete virksomhed udført støjberegninger, der dokumenterer, at virksomheden vil kunne overholde gældende grænseværdier, ligesom grænseværdier for støv og lugt sikres overholdt.</p>	
--	--	--	---	--

5	Kim Sørensen og Lone Knoblauch	<p>Høringssvar vedrørende ændring af landzone til erhvervszone</p> <p>I forbindelse med det fremsendte materiale er der nogle punkter som vi gerne ser medtaget i sagsbehandlingen.</p> <p>Holbæk kommune har anerkendt at der skal overholdes afstand til den eksisterende minkfarm på Nordvestvej 4, men det fremgår ingen steder om man på samme vis vil overholde de samme afstandskrav til Nordvestvej 6, hvor der foreligger en miljøgodkendelse til at etablere en farm på 2550 tæver.</p> <p>Stuehuset på Nordvestvej 6 får en forringet udsigt og dermed forringet værdi ved at der under 20 meter fra huset skal plantes et 15 meter højt læhegn. Dette læhegn vil henlægge haven i skygge. Dette forhold forringer kraftigt værdien af ejendommen. Hvordan vil Holbæk kommune kompensere for dette? Samtidig negligerer Holbæk kommune sine egne tidligere krav om kirkeindsigt til Vallekilde-Hørve kirke ved at sætte krav til højden som fjerner denne kirkeindsigt for øvrige beboere på Nordvestvej.</p> <p>Virksomheden har omtalt at der bliver en mindre nataktivitet, hvor der skal tømmes forme og køres betondæk ud. Hvordan vil Holbæk kommune tilsikre at naboer ikke generes af støj fra denne natlige aktivitet på lagerpladsen ud mod landzonen på Nordvestvej? Der er ikke i det udsendte materiale taget højde for at forøget nataktivitet kan skabe forhøjede støjgener ved transport til og fra lagerpladsen som etableres nord for porten.</p>	<p>Afstandskrav i forhold til afstand fra minkfarm til byzone på 200 m overholdes med planforslagernes fastsatte zoneafgrænsninger.</p> <p>En mindre del af matr.nr. 15b, nordligst, er omfattet af registrering med kirkeomgivelser. Der gives ikke mulighed for, inden for dette delareal, at opføre ny bebyggelse, men der stilles krav om indplacering af et beplantningsbælte. Beplantningsbæltet indplaceres i henhold til planforslagets bestemmelser rundt langs kanten af hele erhvervsområdet, som en visuel afskærmning, afgrænsning og tilpasning af området. Det er kommunens vurdering, at oplevelsen af kirken kun i mindre grad vil blive påvirket af etablering af beplantning mod nord, da eksisterende beplantning sammenholdt med nyt beplantningsbælte mod øst i forvejen begrænser den visuelle kontakt til kirken. Dertil kommer, at erhvervsudvidelsen ikke med rimelighed kan placeres på andre arealer, men er afhængig af sammenhæng med den eksisterende erhvervsjendom (tidligere Uponor), og at tilpasning/ afskærmning af erhvervsområdet med beplantningsbælte er et væsentligt hensyn til omgivelserne. Sammenholdt med vurdering i høringssvar 1 og 2, samt nærværende høringssvar, vurderes administrativt, at højden på beplantningsbæltet også mod nord reduceres fra 15 m højde til 5-8 m højde. Gennemførelse af lokalplanlægning er i udgangspunktet erstatningsfri regulering. Holbæk Kommune kan</p>	<p>Administrationen indstiller, at bestemmelse om højde af beplantningsbælter ændres fra de angivne min. 15 m højde for de dominerende arter, således at de foreskrevne beplantningstyper justeres ind herefter til en højde på 5-8 m for de dominerende arter,</p>
---	--------------------------------	---	--	---

		<p>Et issue der ikke er behandlet er hvordan Holbæk kommune vil imødegå at vandtrykket stiger på de omkringliggende ejendomme når store arealer skal befæstes? På første borgermøde om etape 1 blev det fremhævet at der ikke skulle kloakeres. Samtidig har FORS A/S ødelagt de dræn i forbindelse med kloakering på Nordvestvej, som afvander det østlige område af arealet. Dette vil yderligere øget vandpresset mod nord, hvor terrænet falder med risiko for at jorden tilhørende Nordvestvej 6 bliver for våd til at kunne dyrkes, når dette område skal optage det ekstra regnvand fra lagerpladsen, som naturlig vil komme mod nord.</p> <p>Generelt virker materialet gennemarbejdet og vi takker for et godt borgermøde.</p>	<p>således ikke kompensere en enkelt ejendom for de afledte ændringer i medfør af planforslaget.</p> <p>I de udarbejdede støjberegninger er også beregnet på støjafgivelse om natten, baseret på virksomhedens input. Upåagtet af støjberegningerne vil virksomheden naturligvis altid være forpligtet til at overholde vejledende grænseværdier, så hvis de angivne aktivitetsmønstre, herunder tidspunkter for nataktivitet ændrer sig, må det alene ske på en måde, så disse støjgrænser overholdes.</p> <p>Det skal sikres, at overfladevand fra det nye erhvervsområde ikke må ledes til de omkringliggende ejendomme.</p>	
6	Niels Richardt Jensen Svinninge Beton	<p>Efter aftale med naboer ved Nordvestvej ønsker virksomheden at reducere lokalplanområdet ved at friholde dele af det i forslagene viste beplantningsbælte mod øst, og holde det uden for lokalplanen, da virksomheden forventer at sælge det fra til naboerne. Naboerne vil gerne have, at arealet forbliver i landzone.</p> <p>I henhold til vedhæftet kortbilag udlægges herefter alene et 10 m bredt beplantningsbælte mod øst, og den resterende del af arealet, udlagt til beplantningsbælte i forslaget, udtages af lokalplanafgrænsningen ved endelig vedtagelse.</p>	<p>Administrationen vurderer, at den ønskede reduktion af lokalplanafgrænsningen bør imødekommes, da det er et ønske fremsat på vegne af både naboer og virksomhed. Virksomheden er blevet gjort opmærksom på, at en ændret afgrænsning med reduktion af bredden på den grønne bufferzone, indebærer, at støjkraft skal honoreres tilsvarende tættere på erhvervsaktiviteterne, hvilket i henhold til støjberegningerne er muligt.</p>	<p>Administrationen indstiller, at der foretages en reduktion af lokalplanafgrænsningen mod øst, jf. vedlagt bilag med ny lokalplanafgrænsning.</p> <p>Lokalplanbestemmelse i § 4.4 om udstykningsforhold udtages af lokalplanen, da den med ovenstående reduktion af lokalplangrænsen ikke længere er relevant.</p>