

## **Høringsnotat vedrørende forslag til lokalplan nr. 1149 – Erhvervsbyggeri ved Stilling Kirkevej samt kommuneplantillæg 16-23**

Lokalplanforslaget har været fremlagt til høring i perioden 3. april 2019 til 29. maj 2019

Der var ved høringsfristens udløb indkommet 4 høringssvar til lokalplanforslaget.

### **1. Dinel A/S, Knudsminde 10, 8300 Odder**

- a.** Afsender har medsendt et klip fra lokalplanen (bilag 1a), hvoraf det fremgår, at lokalplanområdet el-forsynes af AURA energi. Afsender oplyser, at det ikke er korrekt. Lokalplanområdet forsynes af Dinel A/S.

#### **Indstilling**

Administrationens indstilling til udvalget på baggrund af bemærkningerne:

**Ad 1 a** AURA Energi ændres til Dinel A/S

### **2. Kent Mejer Larsen, Gl. Kirkevej 4, 8660 Skanderborg**

- a.** Afsender ønsker at gøre indsigelse mod udvidelsen af det eksisterende kontorhverv, og stiller sig samtidig undrende over ikke at være hørt tidligere i processen. Afsender oplyser, at der ikke tidligere har været indledt dialog med ham som nærliggende nabo.
- b.** Afsender mener, at udvidelsen vil skabe store trafikgener i villakvarteret med øget trafikstøj og forurening i området, og at man som beboer i området vil have komplikationer med at komme til og fra området.
- c.** Afsender påpeger at en eventuel godkendelse af udvidelsen, ikke respekterer den gældende kommuneplan om byggeri i maksimalt 1½ etage i det pågældende område. Afsender mener, at der ved en eventuel godkendelse vil en sådan tilladelse kun blive givet til den pågældende matrikel, hvilket vil medføre forskelsbehandling af kommunens borgere. Afsender oplyser, at Skanderborg Kommune tidligere har givet afslag på opførelse af enfamiliehus i to etager med henvisning til, at kommuneplanramme 13.B.03 maksimalt tillader 1½ etager i området, og mener at det bør skabe præcedens, da kommunens borgere skal behandles efter de samme regler.
- d.** Afsender mener, at en fravigelse af det nuværende byggefelt vil fjerne udsigten for de omkringliggende beboere, samt ændre på byens eksisterende linjer.

#### **Bemærkninger**

Administrationens bemærkninger til høringssvar:

**Ad 2 a** Ingen bemærkninger

**Ad 2 b** I forbindelse med tilblivelsen af lokalplanen har Skanderborg Kommunes Vej og Trafik afdeling vurderet andelen af trafik på stedet tillagt det antal biler som forventes at være henholdsvis ind og ud kørende som følge af de udbygningsmuligheder, som lokalplan giver mulighed for. Det vurderes at der for nuværende ikke er et behov for signalregulering eller anden ombygning. Vej og Trafik vurderer løbende kryds i kommunen for at være klar med nødvendige udbygninger. I morgen- og eftermiddagsspidstimen vil der på steder i de større kryds i kommunen være kødannelse, hvilket er normalt forekommende i større kryds i større byer.

I indeværende år og næste år har kommunen i øvrigt et arbejde i gang med at vurdere trængslen på rute 170 dvs. landevejen gennem Skanderborg, Stilling, Hørning. Her vil der blive kigget på hvert kryds og lavet vurderinger af hvordan kommunen bedst ruster vejnettet til fremtidens trafikmængder.

**Ad 2 c** Det fremgår af lokalplanforslaget side 6, at "Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme, hvorfor der er udarbejdet tillæg nr. 16-23 til Skanderborg Kommuneplan 2016. Formålet med kommuneplantillægget er at ændre det maksimale etageantal fra 1,5 til 2. I den eksisterende kommuneplanramme er bygningshøjden fastsat til maksimalt 8,5 m, og ændringen i etageantal ændrer ikke herpå. Forslaget til kommuneplantillæg er indsat bagerst i forslaget til lokalplan.

**Ad 2 d** Der er ikke tale om at fravige et byggefelt, idet der ikke tidligere er planlagt for et byggefelt. Det antages derfor, at bemærkningen retter sig mod det areal, hvor den tidligere bebyggelse lå. Opførelse af ny bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for ændrer på området.

### **Indstilling**

Bemærkningerne giver ikke administrationen anledning til at anbefale ændringer.

## **3. Steen Christensen, Stilling Kirkevej 12, 8660 Skanderborg**

**a.** Afsender ønsker følgende indarbejdet i lokalplanen:

- At udluftningen fra den eksisterende bebyggelse ændres, da den nuværende installation giver betydelige lugtgener fra køkkenaktiviteter. Den er placeret i sket kun 1-2 meter over terræn. Da belastningen øges ved udvidelsen af aktiviteterne, vil dette forhold kun blive værre.
- At funktionslayoutet på grunden generelt revurderes, således kompressorstøj, varer, skrald, catering transport ikke foregår direkte op mod det østlige skel af hensyn til eksisterende beboelse. Samt at læhegnsløven iagttages og overholdes i forhold til det østlige skel, der beskriver et læhegn.
- At støjende aktiviteter begrænses til tidsrummet mellem KL: 6:30 og KL: 20.00. I dag forekommer Catering levering og afhentning af industriskrald fra KL: 4:30 ofte, hvilket er meget støjende samt generende for nattesøvnen.
- At der sikres at store lastbiler, lastbiler med hænger og sættevogne ikke skal vende og bakke på Stilling kirkevej, da private indkørsler kantsten og beplantning ofte belastes af sådanne aktiviteter.
- At de parkeringspladser der blev etableret for mange år siden via ekspropriation fra min ejendom, med det formål at skabe parkering til kirken, friholdes fra personaleparkering til Bestseller. Så de kan opfylde det oprindelige formål, at sikre tilstrækkelig parkeringsmulighed til kirken.
- At den midlertidige høje bygning langs Stilling kirkevej fjernes efter planen i byggetilladelsen. Herunder at der ikke indrømmes en yderligere forlængelse af tilladelsen.

### **Bemærkninger**

Administrationens bemærkninger til høringssvar:

**Ad 3 a** Driftsforhold reguleres ikke via lokalplaner, men de kan reguleres efter Miljøbeskyttelsesloven.

Lokalplanen omtaler ikke et læhegn, men et beplantningsbælte, der skal etableres og/eller opretholdes i linjen vist på lokalplanens bilag 2. Hvilket er mod øst. Det fremgår videre, at

beplantningsbæltet skal tilplantes således at det er afskærmende i forhold til naboejendommen. Bestemmelsen tilsidesætter ikke hegnslovens bestemmelser.

Det fremgår af forslaget til lokalplan, at der inden for lokalplanområdet skal sikres nødvendigt manøvreareal for lastbiler (renovationsvogne og varelevering m.v.) inden for færdsels- og parkeringsareal som vist på lokalplanens bilag 2.

Det fremgår af forslaget til lokalplan, at der inden for lokalplanområdet skal etableres P-pladser til bilparkering i henhold til kravene for erhvervsbyggeri, dvs. 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup>. Endvidere skal der etableres cykelparkering i henhold til kravene for erhvervsbyggeri, dvs. 1 cykel p-plads pr. 200 m<sup>2</sup>. Dermed forudsættes behovet for p-pladser at kunne opfyldes på egen grund.

Der er i forslaget til lokalplan ikke udlagt byggefelt til den midlertidige bygning.

### **Indstilling**

Bemærkningerne giver ikke administrationen anledning til at anbefale ændringer.

#### **4. Grundejerforeningen Alpinavej v. Peter Beck**

- a.** Grundejerforeningen er overrasket over tilladelse til så betydelig udvidelse af antal arbejdspladser og dermed behov for inddragelse af yderligere arealer til erhvervsformål i et villakvarter.
- b.** Grundejerforeninger er uenig i en del-konklusionen, som det fremgår af lokalplanforslagets bilag 8: "Screening for miljøvurdering". Heri konkluderes under Pkt. 1.02, Trafikafvikling: Ikke væsentlig indvirkning.
- Grundejerforeningen oplyser, at der allerede i dag opleves store problemer med udkørsel og især venstresving i morgentrafikken mellem kl 07.30 og 08.30 når medarbejderne møder på Vila - og tilsvarende er der i eftermiddagstimer ved arbejdstids ophør problemer med kødannelse ved udkørsel fra Stilling Kirkevej til Århusvej. Resultatet af disse udkørselsproblemer er/bliver, at mange venstresvingende i stedet vælger at køre til højre for efterfølgende at lave Li-svings manøvre eller køre ind og vende på Industrivej.
- Grundejerforeningen ser derfor den markante udvidelse af antal medarbejdere og dermed biler og trafik som en væsentlig forværrelse af trafikforholdene for både cyklister på cykelsti langs Århusvej og bilister/andre med ind- og udkørsel til/fra Stilling Kirkevej, og gør på det kraftigste indsigelse mod den kraftige forøgelse af biltrafikken UDEN samtidig tilpasning/ændring af krydset Stilling Kirkevej/Århusvej.

### **Bemærkninger**

Administrationens bemærkninger til høringssvar:

- Ad 4 a** Der er ikke tale om inddragelse af areal til erhverv i et villakvarter. Området har gennem flere år været kommuneplanlagt til blandet bolig og erhverv.
- Ad 4 b** Se bemærkninger til 2 b

### **Indstilling**

Bemærkningerne giver ikke administrationen anledning til at anbefale ændringer.