



Punkt 8.

Svenstrup. Udvidelse af erhvervsområde ved AKAFAs Opsamling på fordebat

2015-012723

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til kommuneplantillæg, lokalplan og miljørapport (MV) på baggrund af et tilpasset projekt for en udvidelse af erhvervsområdet ved AKAFAs i Svenstrup.

Beslutning:

Godkendt



Sagsbeskrivelse

På baggrund af fordebat for udvidelse af erhvervsområdet ved AKafa i Svenstrup (jf. BLU-mødet 19. marts 2015, pkt. 7) blev der i perioden 25. marts – 22. april 2015 afholdt fordebat. Kommunen modtog 6 henvendelser.

1. Jesper Rathleff Holst, Lobovej 13, 9230 Svenstrup
2. Marianne og Finn Christensen, Lobovej 20, 9230 Svenstrup
3. Svenstrup Skole, Egemarksvej 1, 9230 Svenstrup
4. Anja og Rasmus Larsen, Lobovej 17 samt Jette Mostrup Jensen, Lobovej 15, 9230 Svenstrup
5. 4 medlemmer fra grøn gruppe ved Henny Nørgård Madsen, Svenstrup Skolevej 14, 9230 Svenstrup
6. Jesper Veise Olesen, Lobovej 11, 9230 Svenstrup

Henvendelserne er behandlet i rækkefølge nedenfor.

1. Bemærkning fra Jesper Rathleff Holst vedrørende afgrænsning, gener, trafikafvikling og flytning

Bekymrende at en erhvervsvirksomhed i midtbyen af Svenstrup ønsker at udvide mod de omkringliggende naboer, der er boliger og skole. Der burde i stedet laves en plan for at reducere virksomheden og flytte den til erhvervsområdet ved motorvejen – eksempelvis over 10 år. Så kunne erhvervsområdet ændres til boliger, produktionen flyttes i etaper og AKafa kunne tjene penge på at udstykke ejendommen.

Rystelser og støj kan høres/mærkes i området. Der skal laves måling af rystelser i undergrunden og lydmåling af dybe toner fra vibrationer. Det er kedlerne, der skaber disse rystelser. Om de udskiftes under ombygningen er uvis. Dampen fra mælk lugter sødligt ind over midtbyen og Svenstrup Skole. Området skal beplantes med høje træer, så fabrikken afskærmes i boligområdet.

Da lastbilerne kører efter GPS ender de sommetider på små veje i villakvarterer og igennem betonpæle på Svenstrup Skolevej. Der er i dag indkørsel fra Svenstrup Skolevej, hvilket betyder lastbiltrafik nær Svenstrup Midtby og forbi boligkvarterer på Frederikshøjvej, Ørnevej og Gærdesangervej samt børnehaven på Solbakkevej. Til sidst krydses Svenstrup Skolevej, hvor børn til og fra Svenstrup Skole skal være særlig opmærksom på lastbilerne. En del lastbiler kører også via Runesvinget, Langdyssen og Svenstrup Skolevej, hvilket ikke gør forholdene for skolebørn bedre. Vejstrukturen kan ikke håndtere store lastbiler og muligheden for alternative veje er begrænset.

Svar: **Delvis imødekommet.**

I forbindelse med det kommende planarbejde arbejdes der med disponering af området med hensyn til bebyggelsernes udseende og placering, beplantning og trafikafvikling, ligesom trafikforholdene til/fra og omkring erhvervsområdet skal afklares. Ifølge beregninger for kommende støj- og forureningsforhold fra virksomheden forventes gerne at blive reduceret i forhold til i dag. Arla vil fremtidigt kun få vejadgang fra Svenstrup Skolevej. Arla har på baggrund af fordebattens henvendelse igangsat yderligere undersøgelser om lavfrekvent støj og lugt.

2. Bemærkning fra Marianne og Finn Christensen vedrørende gener og mange uafklarede spørgsmål i forhold til projektet

Har gennem 40 år været nabo til AKafa og oplevet, at de siger et og gør noget andet, og at det er svært at få dem til at leve op til aftaler og det ansvar de har. Der har været sager i forhold til bygning af spraytårn og lagerhal, ligesom der har været støjgener fra det store spraytårn. Derfor ringer alarmklokkerne på højeste styrke.

Har derfor mange uafklarede spørgsmål i forhold til selve projektet, og hvad det vil betyde for deres situation og økonomi. Det er spørgsmål som, hvad betydningen er for f.eks. ejendomsvurdering, byggeprocenter og højder, restriktioner ved salg mv. Hvordan vil kommunen sikre, at de beboere der ejer huse på Lobovej ikke mister værdi. De bemærker, at husene er en del af deres pensionsopsparing. Hvis området bliver blandet bolig/erhverv, hvad betyder det for belåning, støjgrænser mv.? Kan AKafa bygge mere og højere op mod deres grund – hvor de tidligere har fået et svar om at byggehøjden afgøres i en helhedsvurdering? Vil den ændrede trafikstruktur give øget belastning af tung trafik på Lobovej? Vil nedrivningen af Svenstrup Skolevej



betyde, etablering af flere læsseramper ved lagerhallen bag Lobevej 20? Eller er det overnatningsplads for udenlandske lastbiler, som har fået parkeringsforbud på Svenstrup Skolevej?

Kan som udgangspunkt glæde sig over, at AKafa har behov for at udvide produktionen, men kan på ingen måde acceptere, at det går ud over beboerne i området – både økonomisk, støjmæssigt og lugtmæssigt.

Svar: Taget til efterretning.

I forbindelse med det kommende planarbejde arbejdes der med disponering af området med hensyn til bebyggelsernes udseende, placering og højde samt beplantning og trafikafvikling, ligesom trafikforholdene til/fra og omkring erhvervsområdet skal afklares. Det er et mål gennem planlægningen både at tilgodese virksomhederne og naboerne. Ifølge beregninger for kommende støj- og forureningsforhold fra virksomheden forventes generne trods virksomhedsudvidelsen at blive reduceret i forhold til i dag. Arla vil fremtidigt kun få vejadgang fra Svenstrup Skolevej.

3. Bemærkning fra Svenstrup Skole vedrørende trafikafvikling, placering, visualiseringer og byens udvikling

De nye erhvervsområder syd for byen er særligt egnede for erhverv med et større transportbehov – særligt i forhold til tung trafik. Udvidelsen af AKafa vil betyde mere tung trafik på Skolevej, Østermøllevej og måske Lobevej, der netop er adgangsvej og hovedfærdselsåre mellem Svenstrup Skole og Fritidscentret Højvang, hvor der er fritidstilbud efter 3. klasse. Tilsvarende er der mange børn fra skolen og fra den nordlige bydel, der cykler til idrætsfaciliteterne ved SGIF. Tankbilerne til og fra AKafa kører døgnet rundt, og problemet er derfor tilsvarende stort.

Tiden og byudviklingen må siges at have gjort erhvervsområdet ved AKafa mere og mere uegnet for tung produktionsindustri. Placeringen er helt omgivet af boliger, skole og indkøbscenter, og trafikken er allerede i dag til stor gene for området. Hvis virksomheden skulle nyplaceres i dag, ville området aldrig blive udpeget som erhvervsområde. Så ville en VVM-redegørelse klart pege på, at området med dets miljøpåvirkning skulle placeres i området syd for byen.

På baggrund af det foreløbige materiale er omfanget af udvidelsen svær at vurdere – herunder transportomfang, det visuelle indtryk, højder mv. Der er således behov for visualiseringer af facaderne fra de forskellige sider. Vi forventer at der gennemføres en VVM-redegørelse, der belyser disse forhold, og at der laves en sammenligning med en placering nær motorvejen, så det kan fremlægges i den offentlige høring omkring projektet.

Svenstrup er i kommuneplanen udlagt som udbygningsområde, og vi forventer, at der bliver flere borgere og skolebørn i byen. Det forekommer uhensigtsmæssigt at et industriområde udvides så tæt på et skoleareal, hvor der i takt med væksten kan blive behov for udvidelser i nærmeste fremtid. Vi ser en fremtidssikring for både byen og virksomheden ved en udflytning mod syd.

Mellem Godthåbsvej og skolen er en stiforbindelse for gående og cyklende, som ønskes bibeholdt. Der er sandsynligvis vundet hævde på stien.

Svar: Taget til efterretning.

I det kommende planarbejde vil transportomfang, det visuelle indtryk, højder mv. skulle afklares. Lokalplanen fastsætter de fysiske rammer for virksomheden, hvorfor der ikke forventes udarbejdet en VVM-redegørelse i forbindelse med lokalplanen. Staten kan i forbindelse med det konkrete udbygningsprojekt for Arla beslutte, at der skal udarbejdes en VVM-redegørelse for produktionsudvidelsen, hvor staten så som miljømyndighed vil forestå arbejdet. I forbindelse med lokalplanen vil der blive lavet en miljøvurdering af lokalplanen, som udarbejdes og offentliggøres sammen med lokalplanen. På grund af erhvervsområdets placering ved en skole vil trafikikkerhed også være i fokus ved valg af løsninger til trafikafviklingen.

4. Bemærkning fra Anja og Rasmus Larsen samt Jette Mostrup Jensen vedrørende fokus på at begrænse generne for naboerne samt input til at gøre det



Den kommende planlægning bør i lige så høj grad tage udgangspunkt i at begrænse generne for naboerne som at give AKAFA nye rammer for virksomhedens drift. Som beboer på Lobevej og nabo til AKAFA er det meget betænkeligt, at AKAFA ønsker at inddrage de resterende boliger på den østlige side af Lobevej til erhvervsformål, da erhvervsområdet så udvides ind i boligområdet. I dag er en større del af ejendommene udlagt til boligformål, hvilket er en principiel sikring mod, at arealet anvendes til erhverv. Med udvidelsen og ændringen af anvendelsen kan vi frygte, at der bliver mulighed for at bebygge området langs Lobevej, hvilket vil ændre områdets karakter samt medføre en væsentlig værdiforringelse.

Planlægningen bør beskytte boligerne rundt om AKAFA mod gener fra højt byggeri, støj, lugt mv. Det gøres blandt andet ved at ejendommene på Lobevej ikke omfattes af ny lokalplan, at udlægge tilstrækkeligt areal til afskærmende beplantning mod Lobevej, at byggefelter holdes i tilstrækkelig stor afstand fra boligområderne, at al trafik sker fra nord via Østermøllevej, at der ikke bygges væsentlig højere end i nuværende lokalplan og at der ikke sker lempelse af de miljømæssige krav – herunder støj.

Den skitserede nedrivning af eksisterende bebyggelse ser ud til at frigive areal til en bedre afskærmning mod vest, hvilket kommunen bør udnytte i planlægningen.

Svar: **Taget til efterretning.**

I forbindelse med det kommende planarbejde arbejdes der med disponering af området med hensyn til bebyggelsernes udseende og placering, beplantning og trafikafvikling, ligesom trafikforholdene til/fra og omkring erhvervsområdet skal afklares. Det er et mål gennem planlægningen både at tilgodese virksomhederne og naboerne. Selvom om erhvervsområdet udvides, er det ikke tænkt, at virksomheden skal rykke tættere på boligerne på Lobevej. Arealet er mere tænkt som et bufferareal mod boligerne, hvilket kan sikres gennem bestemmelser i en lokalplan.

5. Bemærkning fra Henny Nørgård Madsen *vedrørende placering, højde, trafik, lugt og hensyn i den kommende planlægning*

Erhvervsområdet er placeret midt i Svenstrup omgivet af boliger, skole, forretninger og rekreativt område. Med den beliggenhed ville området være formidabelt til boliger – det kan kun være en fordel for Svenstrup at ændre området til boligområde. I forhold til erhvervsområdet har Svenstrup attraktive erhvervsområder mod nord og syd med fine forbindelser til motorvej.

Fabrikken er i dag markant i højden, og kan ses alle steder fra i Svenstrup. Den nye fabriksbygning er betydelig højere.

Trafikken i dag er problematisk med mange store lastbiler på Svenstrup Skolevej. Der er mange og ofte små børn på skolevejen, så mere trafik af lastbiler er meget uheldig.

Der er ofte en ubehagelig lugt fra produktionen på AKAFA.

Der ledes vand fra produktionen til det rekreative område ved Guldbækken, hvilket har negativ indflydelse på vandkvalitet, flora og fauna.

Lokalplanforslaget bør kræve at kun administrationsbygninger uden produktion kan placeres ved hallen, at der ikke bygges højere end de nuværende bygninger, at sløre flest mulige bygninger med beplantning samt at de nuværende bygninger der fjernes omdannes til et grønt areal mellem fabriksbygningerne, med adgang for offentligheden.

Svar: **Ikke imødekommet.**

AKAFA har ligget i Svenstrup siden 1947 side om side med boliger og det rekreative område ved Guldbækken. Ifølge beregninger for kommende støj og forureningsforhold vil generne trods virksomhedsudvidelsen blive reduceret i forhold til i dag. Der arbejdes derfor videre med en disponering af området til erhverv, hvor også virksomhedernes naboer tilgodeses. I det kommende planarbejde arbejdes ligeledes med bebyggelsernes højder, udseende og placering, beplantning og trafikafvikling, ligesom trafikforholdene til/fra og omkring erhvervsområdet skal afklares.



6. Bemærkning fra Jesper Veise Olesen vedrørende trafikikkerhed og -afvikling, støj, placering, lugt og påvirkning af ejendomsværdi mv.

Det er bekymrende som børnefamilie at se, at Arla ønsker at udbygge trafikken betydeligt, da virksomheden befinder sig midt i Svenstrup nær skole, hal og idrætsfaciliteter, hvilket betyder større mulighed for at der kan ske ulykker. Allerede nu er der en voldsom trafik på Lobovej af store – mange udenlandske – lastbiler i høj fart. Er meget bekymrede for vores børn og andre som færdes i området til og fra skolen.

Af billedmateriale kan vi aflæse, at der bliver mulighed for at etablere tilkørsler til virksomheden fra Lobovej, og det reducerer ikke muligheden for ulykker.

En udbygning af kedelfaciliteterne vil nok heller ikke minimere støjniveauet og rystelserne for naboer til virksomheden.

Virksomheden hører ikke hjemme midt i Svenstrup. Den burde flyttes til erhvervsområdet ved motorvejen, og området omdannes til boligkvarter og udbygning af Svenstrup Midtby.

Er meget bekymrede for at prisen på ejendommen vil falde drastisk, at friværdien forsvinder og at lånestatus bliver forringet grundet nærheden til erhvervsområdet. Vi tør slet ikke tænke på skader på ejendommen fra pilotering og kørsel med store maskiner i en forhåbentlig aldrig vedtaget byggeperiode.

Havearbejde er mange gange ulideligt grundet en voldsom kvalmende lugt fra virksomheden, hvilket heller ikke vil forsvinde, når virksomheden bliver udvidet betragteligt.

Svar: Taget til efterretning.

Som en del af det kommende planarbejde vil indgå afklaring af trafikforholdene til/fra og omkring erhvervsområdet. Det er et mål gennem planlægningen både at tilgodese virksomhederne og naboerne. Ifølge beregninger for kommende støj- og forureningsforhold fra virksomheden vil generne trods virksomhedsudvidelsen blive reduceret i forhold til i dag. Arla vil fremtidigt kun få vejadgang fra Svenstrup Skolevej. Der er ikke planlagt nogen tilkørsler fra Lobovej. Arla har på baggrund af fordebattens henvendelser igangsat yderligere undersøgelser om lavfrekvent støj og lugt.



Bilag:

Bemærkninger til fordebat for udvidelse af erhvervsområde ved AKAFÅ