

Partsindlæg vedrørende: **Erhvervsområde ved AKAFa i Svenstrup**

Forfatter Finn og Marianne Christensen, Lbovej 20, 9230 Svenstrup

E-mail: flc@gvdnet.dk, Mobil: 2084 3431

Dato 08.07.2015

Modtagere AKAFa, Rådmand Hans Henrik Henriksen, By- og landskabsforvaltningen, Charlotte Zeth, de Svenstrupborgere der har bidraget med indlæg i debatten, Journalist Kurt Brauer (Nordjyske)

Indholdet Da ingen har villet, kunnet, måttet eller ønsket at give os svar på de spørgsmål vi har stillet, er dette indlæg udelukkende baseret på de oplysninger vi har kunnet finde på nettet og da det ikke er behandlet med andre, er det alene vores personlige opfattelse af situationen.

Selv om vi er klar over at der er andre problemstillinger ift. Skolen, tennisbanen og området øst og syd for AKAFa har vi valgt at koncentrere os om der problemstillinger der især berører os.

Dokumenter er lavet med baggrund i frustration, mangel på viden, kritik, ironi, humor, frygt for fremtiden og efter strategien: Håb på det bedste, men forbered dig på det værste.

Til brug for undersøgelserne og beskrivelse har vi brugt følgende kilder:

1. "Håndbog for miljø og planlægning, bolig og erhverv i byerne" (ISBN 87-7279-588-3)
2. <http://naturstyrelsen.dk/media/nst/Attachments/BilagB.pdf>
3. http://acoustics.aau.dk/research/lf/Vurdering_af_lfs.pdf
4. Informationer fra et indlæg om lyd fra Niras
5. Børnebogen "Muldvarpen der ville vide hvem der havde lavet lort på dens hoved" af Werner Holzwarth (ISBN 87-14-19617-4)
6. <http://www.mbbi.dk/bolig/private-udlejningsboliger/opsigelse-og-fracflytning>
7. <http://www.rd.dk/da-dk/erhverv/Finansiering/Hvad-kan-I-laane-til/Pages/Hvad-kan-I-laane-til.aspx>

Et kort tilbageblik Vi købte huset på Lbovej 20 i 1973. På det tidspunkt var AKAFa en fabrik og mejeri der lå i den anden ende af vejen. Der hvor vi nu har en 5 meter høj betonmur, var der på det tidspunkt en aftægtsbolig, der lå i en slugt med frugttræer. Da beboeren døde, købte AKAFa huset, rev det ned og fyldte slugten op med byggeaffaldet og lagde jord på.

Efterfølgende er der så bygget to store lagerhaller og det store spraytårn på arealet.

Bortset fra de 3 store sager vi har haft med AKAFa (kort beskrevet i vores indsigelse) har vi de sidste mange år levet i nogenlunde harmoni med AKAFa og uden de store problemer. Vi har, i tillid til at det ville fortsætte, renoveret huset så det passer til vores behov og har forventet at blive boende indtil alderen begynder at trykke så meget at det ikke er holdbart længere.

Samtidig er haven lagt om til en stor grad af selvforsynethed, bl.a. æbler (15 slags), pærer, blommer, kiwi, fersken, nektarin, brombær, hindbær, ribs, solbær, blåbær, havtorn, krydderurter, jordbær, rabarber og grønsager. Her ud over dyrkes tomater, agurker, meloner, peber, chili, citroner, mandariner, appelsiner og figner. Det siger sig selv at det ikke bare sker "natten over".

Vi har hele tiden forsøgt at løse problemer sammen med AKAFa i stedet for at bringe myndighederne ind i det. Og det har faktisk virket fint.

Det er f.eks.:

- Da AKAFA havde udslip af kemisk lugtende skumklatter fra rensningsanlægget. Disse landede i haven og var op til 75 cm i størrelse. *Her har vi valgt at kontakte AKAFA direkte for at sikre at det ikke var et farligt udslip. Her kunne vi jo have slået alarm til myndighederne.*
- Når unge mennesker bruger garagen på Svenstrup Skolevej 37 (en af AKAFAs tomme ejendomme) til at ryge "fjolletoak" og glemmer at slukke det bål de havde lavet i lokalet og lader stearinlysene være tændt. *Her kunne vi have involveret politiet.*
- Når rensningsanlægget af og til lyder som "en gammel Opel Kadett med brændte ventiler". *Her kunne vi have klaget til kommunen over at støjgrænserne ikke bliver overholdt.*

Vi er derfor fuldstændigt uforstående over for at AKAFA vælger "tyv om natten" strategien og lader kommunen aflevere det dårlige budskab, uden på nogen som helst måde give oplysninger om hvad det vil betyde for os, der stadig ejer vores bolig på østsiden af Lobovej.

Det ville have klædt AKAFA at have brugt strategien "Ledelse via involvering" i stedet for "Ledelse via tavshed". Der er rigtig god plads til forbedring af deres kommunikationsplan (hvis en sådan overhovedet findes).

En historie fra børnenes verden og vores nyfortolkning

De fleste forældre og bedsteforældre har sikkert læst børnebogen "Muldvarpen der ville vide hvem der havde lavet lort på dens hoved" for deres børn eller børnebørn.

Kort fortalt vågner muldvarper en morgen og opdager at der ligger en stor lort på dens hoved. Den spørger alle de andre dyr om det er dem der har lagt lorten. De svarer alle benægtende. Til sidst får han hjælp af to fluer, som straks kan se at det er slagterhunden Hans-Henrik der har lagt lorten (et hvert navnesammenfald med rådmanden er absolut tilfældig). Muldvarpen kravler op på hundehuset og lægger en lort lige i hovedet på slagterhunden Hans-Henrik og så der fred igen.

En nyfortolkning af bogen, som så skulle hedde "Borgerne som ville vide hvem der havde lagt en lort i deres tilværelse".

En morgen vågner borgeren og ser at der er landet en stor lort i deres tilværelse. Borgeren spørger forvaltningen om hvad det betyder at der ligger en lort, men forvaltningen kan/vil ikke svare. Borgeren spørger rådmanden, men heller ikke her er der megen hjælp at hente. Borgeren må derfor hente hjælp af Google.

Det viser sig også her, at det er Hans Henrik (rådmanden) der har lagt lorten. I modsætning til børnebogen har vi ikke noget ønske om lægge en lort i Hans Henriks tilværelse, for på den måde at komme videre. I stedet vil vi undersøge hvem der har fodret budbringeren Hans Henrik, så der kan lægges en lort i vores tilværelse, og efterfølgende undersøge hvad lorten indeholder.

Undersøgelsen af lorten (omdannelse af østsiden af Lobovej til erhvervsområde).

Det er uden for al tvivl at det er AKAFA der har fodret Hans Henrik og initieret at lorten lander i vores tilværelse.

Hvad indeholder lorten.

- **Problemstilling ift. boliger på erhvervsområde.**

I miljøministeriets vejledning (Kilde 1) står der: Det må det i videst muligt omfang undgås, at der etableres erhverv, som giver anledning til mere end uvæsentlig miljøbelastning af de

nærliggende boliger - erhvervene må eksistere på boligernes betingelser. **Alternativt kan områderne overvejes omdannet til egentlige erhvervsområder, hvor det må sikres, at der ikke etableres nye boliger, og at eksisterende boliger nedlægges. Det er ikke i overensstemmelse med miljøbeskyttelsesloven at lade boligerne eksistere på erhvervenes betingelser.**

Som vi ser det er det utopisk at tro at AKAFAs vil / kan eksistere på boligernes betingelser, alene fordi AKAFAs ønsker et erhvervsområde på østsiden af Lobovej.

Det betyder at de eksisterende boliger skal nedlægges, hvilket alt andet lige også må betyde at de lejere, der er i AKAFAs huse, skal opsiges.

For vores vedkommende må vores hus, der kommer til at ligge i et erhvervsområde, der ud over kun sælges til erhverv, og her er der også restriktioner.

Det må ikke være erhverv med hyppige kundebesøg (f.eks. tandlæge) eller erhverv som generer trafik / støj / lugt.

Da lånemulighederne i erhvervsejendomme generelt vurderes lavere end ved bolig og lånegrænsen er på 60% mod 80% i boliger og max løbetid på 20 år mod 30 år i boliger er kundegrundlaget, når vi skal sælge, meget lille og vi kan forudse et markant værditab. (Kilde 7)

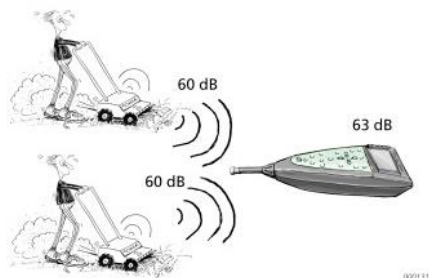
Samtidig skal vi ud og finde en anden bolig og afholde de udgifter der er forbundet med det.

- **Markant ændrede støjgrænser. (Kilde: Naturstyrelsen)**

Områdetype ^b	Tidsrum ^a		
	Mandag – fredag kl. 07:00 – 18:00 Lørdag kl. 07:00 – 14:00	Mandag – fredag kl. 18:00 – 22:00 Lørdag kl. 14:00 – 22:00 Søn- og helligdage kl. 07:00 – 22:00	Alle dage kl. 22:00 – 07:00
1. Erhvervs- og industriområder (ingen boliger)	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder ^c	60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne) ^d , skoler for voksne, hoteller ^e , kursus ejendomme, lystbådehavne	55	45	40
4. Etageboligområder, kontorer/administration/serviceerhverv ^f , institutioner med overnatning ^g , kolonihaver og nyttehaver (ingen overnatning) ^h	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse, daginstitutioner/skoler for børn ⁱ	45	40	35
6. Bydelsparker/grønne områder/kirkelige formål ^l . Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder, campingpladser ^k og ferieejligheder ^j	40	35	35
8a. Enkeltboliger i det åbne land og landsbyer, der skal forblive i landzone ^m	55	45	40
8b. Landsbyer i byzone eller med mulighed for byvækst ⁿ	45	40	35
9. Hverken støjende/støjfølsom arealanvendelse: - Sportsanlæg, herunder golfbane - Bufferarealer, parkeringspladser m.v.	Støjturering ikke nødvendig		
Fig. B1 Vejledende grænseværdier for støjbelastninger fra virksomheder målt udendørs Tallene er angivet som det ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og områdetype. Se teksten i vejledning nr. 5/1984 vedrørende ekstern støj fra virksomheder. Tallene er vejledende til planlægningsbrug ved fastlæggelsen af støjgrænser for virksomheder overfor de anførte områdetyper.			

Det er her meget vigtigt at vide at dB(A) skalaen ikke er en lineær skala. Det vil f.eks. sige at en øgning fra 40 dB(A) til 70 dB(A) ikke bare er tæt på en fordobling af støjniveauet, men at det er en mangedobling. (Kilde Niras)

En forøgelse på 3 dB(A) svarer til en fordobling af lydniveauet.



Hvis vi sætter 1 som udgangspunkt ved den nuværende grænse som er 40 dB(a) om natten fra 22:00 til 07:00 alle ugens dage, er beregningen på den mulige forøgelse af støjen således:

40 dB(a) = 1

43 dB(A) = 2 gange

46 dB(A) = 4 gange

49 dB(A) = 8 gange

... osv.

61 dB(A) = 128 gange

... osv.

70 dB(A) = 1024 gange

Det betyder at man med loven i hånd kan støje mere 1000 gange end det der er tilfældet i dag og da der er en vej mellem erhverv og boligområde skal støjen måles på midten af vejen.

- **Lavfrekvent støj** (Kilde 3)

Der er os bekendt aldrig blevet målt om grænseværdierne for lavfrekvent støj overskrides. En del beboere i området oplyser at de er generet af lavfrekvent støj.

For os er det hovedsageligt oplevelse af glas i skabe der klirrer eller billeder på væggen ryster.

For frekvensområdet 10-160 Hz er grænsen for beboelsesrum 20 dB om aftenen og natten (kl. 18-07) og 25 dB om dagen (kl. 07-18). For kontorer, undervisningsrum og andre lignende støjfølsomme rum er grænsen 30 dB og for øvrige rum i virksomheder 35 dB, begge grænser gældende hele døgnet.

Hvis støjen er impulsagtig reduceres alle grænserne med 5 dB.

- **Lugt**

Det er meget svært objektivt at måle lugt. Der er forskelligt fra person til person hvordan lugt opfattes.

Som det er fremført i flere indsigelser er der tale om tre typer lugt fra AKAFAs

Det ene er den sødligt kvalme lugt af kogt mælk.

Den anden er den periodiske kemiske lugt fra rensningsanlægget (der er her tale om lugten af lud).

Den tredje er den periodiske lugt af råddent mælk. (Heldigvis ret sjældent).

Der er vel ingen grund til at forvente mindre lugt når produktionen udvides.

- **Markant ændrede byggehøjder og afstandsregler til skel**

De beskrivelser vi har til rådighed taler om max byggehøjde i erhvervsområder på 9,5 meter i skel. Grænsen på 9,5 meter øges med 50 cm pr meter bygningen trækkes væk fra skel.

I dette tilfælde er der en vej mellem erhvervsområdet og boligområdet. Skel er derfor midt på vejen. Det betyder at højden af en bygning i umiddelbar placering op af fortovet må være $9,5 + 50 \text{ cm pr meter}$ fra midten af vejen.

Max grænsen for byggehøjde er, uden dispensationer, sat til 16,5 m.

- **Generel usikkerhed om hvad AKAFAs langsigtede plan er.**

Som **worst case scenario** kan det tænkes at:

- Alle lejere i AKAFAs huse på østsiden af Lbovej sættes ud med lovens mindstevarsel som i dette tilfælde er:

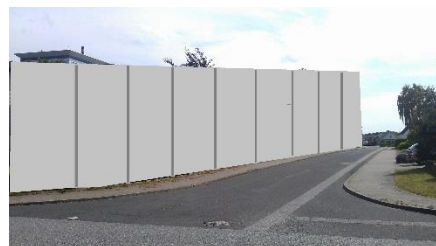
Udlejeren kan sige lejemålet op Hvis ejendommen skal nedrives eller ombygges til almene boliger. Det samme gælder, hvis ombygningen sker som følge af ekspropriation. Opsigelsesvarslet er her tre måneder (kilde 6)

- Lbovej 20 og Lbovej 12 bliver beordret til at flytte da der ikke må være boliger på et erhvervsområde. Husene kan formentlig kun sælges til AKAFA og til en pris som AKAFA bestemmer.
- Svenstrup Skolevej 35 rives ned for at gøre plads til lastbilers indkørsel til afhentning af varer og til langtidsparkering for udenlandske lastbiler.
- Alle bygninger på Lbovejs østside rives ned og der bygges i op til 16,5 meters højde langs det meste af Lbovej.

Lbovej nu



Lbovej efter



Spørgsmål:

Ovenstående beskrivelser er selvfølgelig lavet ud fra de lovttekster og beskrivelser vi har fundet og det giver anledning til at stille disse spørgsmål, som stilles under forudsætning af at østsiden af Lbovej laves til erhvervsområde.

- Er det korrekt at støjgrænserne vil blive som beskrevet.
 - Hvis ikke, hvad er de så

- Er det korrekt at der ikke må være boliger i erhvervsområdet
 - Hvis ikke, hvad er reglerne så
- Er det korrekt at en bolig som kommer til at ligge i et erhvervsområde kun må sælges til erhverv og til ikke støjende erhverv
 - Hvis ikke, hvad er reglerne så
- Er det korrekt at AKAFA kan opsige lejerne i deres huse med 3 måneders varsel med begrundelsen at huset skal rives ned.
 - Hvis ikke, hvad er reglerne så
- Er det korrekt at kommunen kan kræve at vores bolig nedlægges som beboelse.
 - Hvis det er korrekt hvad er da fristen
 - Hvis ikke, hvad er reglerne så
- Er det korrekt at byggehøjder kan følge de viste byggehøjder.
 - Hvis ikke, hvad er reglerne så
- Under hvilken områdetype er AKAFA kategoriseret.
- Hvad er vores ankemuligheder og hvor finder vi information om dem.
- Har en eventuel anke opsættende virkning.
- Hvordan vil kommunen sikre at ingen beboere lider økonomisk tab eller bliver behandlet urimeligt.

Afsluttende bemærkninger:

- Formålet med dette indlæg er at råbe forvaltningen og AKAFA op og få dem til at give svar på alle de spørgsmål der er stillet.
- Samtidigt er formålet at afdække så mange uklarheder som muligt inden vedtagelse af lokalplanen, så det lovede borgermøde ikke, som sidst, bare bliver et informationsmøde der ikke ændrede så meget som et komma.

Teknisk rådmand sagde dengang: Citat: *"Hvis vi har valget mellem 1 arbejdsplads og 20 utilfredse borgere vælger vi arbejdspladsen"*. Vi kan frygte at det stadig er strategien.

- Indtil nu har der kun været tavshed og specielt manglen på informationer og viden er kilde til megen frustration og mytedannelser. Vi står i en situation hvor vi ikke ved om vi er på vej til at blive skyllet ud sammen med lorten.
- Vi er naturligvis særdeles bekymret for vores fremtid og ikke mindst økonomi. Samtidig må det jo forudse at de øvrige beboere på Lbovejs vestside også vil lide et økonomisk tab hvis planen gennemføres.

Vi ser frem til at få svar på vores spørgsmål og modtager gerne løsningsforslag og kommentarer fra kommunen, AKAFA, Nordjyske og de omkringboende interessenter på:

E-mail flc@gvdnet.dk

Mobil: 2084 3431