

Hedensted Kommune
Udvalget for Klima, Natur & Miljø
Niels Espes Vej 8, 8722 Hedensted

Dato: 10. juli 2026
J.nr.: 1103147
Init. RR

Partsindlæg - udtalelse omkring beslutning om lokalplan for Gesagervej er igangværende sag

Kære Plan- og Miljøudvalg samt sagsbehandlere,

På vegne af DB Retail Ejendomme ApS fremsendes hermed partsindlæg til brug for den politiske behandling af lokalplansagen for erhvervsområdet ved Gesagervej i forhold til den nye administrationspraksis for regnvandshåndtering i kommunen.

Formålet er at redegøre for, hvorfor projektet skal anses som en igangværende lokalplansag, og hvorfor den fælles regnvandsløsning fortsat bør kunne indgå som en del af lokalplanen og fortsat ønskes som en løsning på håndtering af regnvand i erhvervsområder.

Vi henviser i den forbindelse til forvaltningens indstilling og den efterfølgende politiske beslutning i Udvalget for Klima, Natur & Miljø om netop regnvandslaug den 3. juni 2026, som lyder;

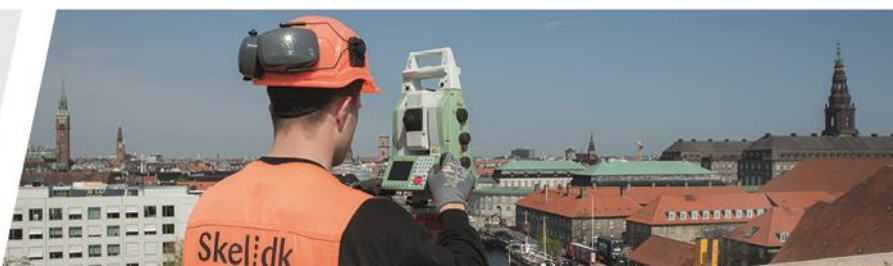
Forvaltningen indstiller:

- At der fremover ikke oprettes nye regnvandslaug i forbindelse med planlægning og byggemodningssager, hverken i bolig- eller erhvervsområder.
- At igangværende sager håndteres jævnfør sagsfremstillingen.
- At det fortsat er muligt at oprette regnvandslaug i eksisterende områder, hvis det er på de berørte bolig- og grundejeres initiativ.

Beslutning:

- Udvalget for Klima, Natur & Miljø besluttede at følge indstillingen med den tilføjelse, at der sker en evaluering om 2 år.

Vedlagt partsindlægget er Vandhåndteringsplanen.



Sagens baggrund

Projektet har gennem en årrække været udviklet i tæt samarbejde med Hedensted Kommune. Hedensted Kommune har formelt igangsat arbejdet med lokalplanen i et samarbejde mellem udvikler/grundejer og forvaltningen. Den fælles regnvandsløsning har fra begyndelsen af dette samarbejde været en integreret del af planlægningen, og kommunen har løbende behandlet tekniske notater, skitser, beregninger frem imod at udarbejde projektet og forslag til lokalplan på dette grundlag.

Gesagervej er en igangværende sag med berettigede forventninger

Kommunens politiske beslutning om ikke fremover at etablere nye regnvandslaug indeholder samtidig en udtrykkelig beslutning om, at igangværende sager skal behandles efter overgangsbestemmelserne.

Gesagervej opfylder alle karakteristika for en igangværende sag. Planarbejdet er politisk igangsat, fremskredent, de tekniske løsninger er udviklet i dialog med kommunen, og væsentlige investeringer er foretaget på baggrund af denne proces.

Det fremgår ikke tydeligt af indstillingen, hvilke konkrete projekter der defineres som "igangværende". Denne mangel på gennemsigtighed skaber unødigt usikkerhed for langsigtede erhvervsinvesteringer i kommunen, herunder for projekt Gesagervej, som for længst er dybt integreret i den kommunale sagsbehandling.

Efter almindelige forvaltningsretlige principper skal offentlige myndigheder tage hensyn til de berettigede forventninger, som myndighedens hidtidige sagsbehandling har skabt. Udvikler har disponeret betydelige ressourcer på baggrund af kommunens løbende behandling af projektet. En ændring af projektets grundlæggende forudsætninger på dette tidspunkt vil være særdeles indgribende.

Den fælles regnvandsløsning er en fordel for kommunen og kommunens virksomheder

Kommunens bekymringer om fremtidig drift er i dette projekt er imødekommet gennem sikringen ved lokalplanbestemmelser om en professionel grundejerforening, tinglyste vedligeholdelsesforpligtelser, en bindende drifts- og vedligeholdelsesplan samt en økonomisk vedligeholdelses- og fornyelsesfond. Projektet er derfor væsentligt mere robust end traditionelle fælles anlæg.

Vi undres i den henseende også over at der med den politiske sag om brugen af regnvandslaug fremtidigt overhovedet ikke redegøres for de samfundsmæssige, miljømæssige og økonomiske fordele, som etableringen af et privat, fælles nedslivningsanlæg rent faktisk kan føre med sig. Forvaltningens dagsorden fokuserer ensidigt på administrative bekymringer frem for at belyse de professionelle, naturbaserede løsninger, som private erhvervsaktører kan og vil finansiere.

Moderne erhvervs- og logistikvirksomheder har behov for sammenhængende, slidstærke arealer til tung logistik, modulvogntog og læsseramper. Ved at øge den tilladte befæstelsesgrad fra spildevandsplanens standardsats på 60 % til 80 % via det fælles bassin, kan vi give virksomhederne på Gesagervej 33 % mere

effektivt manøvreareal. Dette sikrer områdets langsigtede konkurrencedygtighed og tiltrækningskraft over for større erhvervsaktører.

Ved fuldt ud at framelde overfladevand fra Hedensted Spildevands offentlige ledningsnet opnås en direkte økonomisk fordel. Da bidraget for tag- og overfladevand udgør ca. 40 % af det samlede tilslutningsbidrag, reduceres de initiale tilslutningsomkostninger væsentligt. Denne besparelse geninvesteres direkte i projektet til etablering af det fælles, højkvalitets nedsivnings- og rensningsanlæg på terræn.

Som udvikler leverer vi et yderst attraktivt koncept til de kommende erhvervskunder på Gesagervej. Da de tekniske anlæg etableres centralt og på forhånd, friholdes de enkelte byggegrunde 100 % for teknisk arealkrævende, decentrale bassinkrav. Virksomhederne kan udnytte deres grunde maksimalt, opnår hurtigere ibrugtagningstilladelse og kan fokusere fuldt ud på deres kerneforretning.

Projektet Gesagervej realiserer direkte kommunens egne målsætninger i Klimaplan 2050 (C40-standarderne) samt Strategi for Biodiversitet via nedsivning på terræn, CO₂-reduktion (sparet pumpning) og etablering af et åbent, naturbaseret bassinlandskab (NBS), der løfter den lokale biodiversitet.

En generel afskaffelse af muligheden for fælles regnvandsløsning ved regnvandslaug i nye erhvervsområder er en uhensigtsmæssig tilgang, der overser de enorme stordriftsfordele og den professionelle drift, en samlet grundejerforening kan løfte. Frem for at forbyde private fællesanlæg kan kommunen i stedet stille strenge krav til de juridiske og tekniske rammer – præcis som vi har gjort i dette projekt, hvor forvaltningens eventuelle bekymringer imødekommes fuldstændigt.

Vi vurderer derfor, at den fælles regnvandsløsning ved et regnvandslaug for erhvervsområdet ved Gesagervej understøtter kommunens klima- og biodiversitetsstrategier ved lokal nedsivning af regnvand, reducerer belastningen af offentlige ledningsanlæg, giver virksomhederne bedre udnyttelse af erhvervsgrundene og skaber et attraktivt erhvervsområde med høj kvalitet.

Projektet kan derfor også samtidig fungere som et referenceprojekt ved den evaluering, som kommunen har besluttet at gennemføre, jf. udvalgets beslutning.

Konsekvenser ved at ændre forudsætningerne

En afvisning af den fælles regnvandsløsning ved regnvandslaug vil medføre omfattende omprojektering, forsinkelser, væsentlige meromkostninger og forringede udviklingsmuligheder for området. Samtidig vil projektets klima- og samfundsøkonomiske gevinster blive reduceret.

Afslutning

Det gøres på denne baggrund gældende, at:

- lokalplansagen for erhvervsområdet ved Gesagervej skal anerkendes som en igangværende sag,
- sagen derfor skal færdigbehandles efter de hidtidige planmæssige forudsætninger,
- den fælles regnvandsløsning og regnvandslauget fortsat kan indarbejdes i lokalplanen, og
- at dette partsindlæg indgår i det samlede politiske beslutningsgrundlag.

Vi anmoder derfor Hedensted Kommune om at træffe afgørelse i overensstemmelse med ovenstående og sikre, at den igangværende lokalplanproces kan videreføres uden ændring af de grundlæggende planforudsætninger.

Med venlig hilsen

Rasmus Kristian Pejter Rasmussen
Seniorprojektudvikler og Landinspektør
(Tlf. 20842604 – mail: rr@skel.dk)