

Revideret partnerskabsaftale om udvikling af havneområdet i Juelsminde mellem Juelsminde Havn & Marina og Hedensted Kommune – januar 2026



Indledning

Denne partnerskabsaftale er tiltrådt af Juelsminde Havn & Marina og Hedensted Kommune også benævnt "parterne". Det er en revideret partnerskabsaftale, som erstatter "Partnerskabsaftale om udvikling af havneområdet i Juelsminde mellem Juelsminde Havn og Marina og Hedensted Kommune". Der er tale om en frivillig partnerskabsaftale, som supplerer udviklingsplanen for havneområdet i Juelsminde fra april 2023, der er lavet i samarbejde mellem Juelsminde Visionsråd, Juelsminde Digelag, Juelsminde Handelsstandsforening, Juelsminde Erhvervsforening, Destination Kystlandet, Juelsminde Havn & Marina og Hedensted Kommune og med input fra Dansk Kyst- og Naturturisme. Nedenfor fremgår udviklingsplanens vision, målsætninger, strategiske greb, fysiske hovedgreb og indsatser:

Baggrund

VISION

Levebyen og turismebyen hænger sammen og fungerer i et tæt samspil om et harmonisk og indbydende Juelsminde

MÅLSÆTNINGER

ØGET OVERNATNINGS-KAPACITET
flere 'varme senge'

HØJ KVALITET & AUTENTICITET
byrum, faciliteter, turismeprodukt

FORLÆNGET SÆSON
bæredygtigt erhvervsliv, investeringsvillighed helårsovernatning

STRATEGISKE GREB

Sætte puls til en udvikling inde fra og ud

Samtænke offentlige og private investeringer gennem stærke partnerskaber

Styrke skulder- & ydersæson med nye overnatnings-former

Samtænke klimatilpasning og turisme-udvikling

FYSISKE HOVEDGREB

BYOMRÅDER MED STÆRKE IDENTITETER

BYAKSE KOBLER LEVEBYEN OG TURISMEBYEN

TYDELIG ANKOMST OG BILERNE GEMT AF VEJEN

INDSATSER & TILTAG

Campingplads udvikles til 'NATURE CAMP'

Parkerings- & bådoplag ved ankomsten til bymidten

Strandbar & strandtorv vender bagside til forside

Kulturlandskab/ højvandsikring med rekreative tiltag

En ny 'BYAKSE' som byens ryggrad

Udvidelse af lystbådehavn & ny mole

Nye byggefelter på havnen til spisesteder, butikker & ferieboliger

Maritimt mødested ved stormporten

Realisering af udviklingsplanen skal ske gennem tiltag på arealer, som er ejet af parterne. Mulig realisering af tiltag på udviklingsarealer dvs. arealer, hvor der i dag er bygninger, vil

ske i tæt dialog og samarbejde med de nuværende bygningsejere. Parterne er enige om, at tiltagene skal understøtte målsætningerne og visionen i udviklingsplanen og at realiseringen af udviklingsplanen sker i et partnerskab mellem parterne.

Formål med partnerskabsaftalen

Formålet med partnerskabsaftalen er at fastlægge, hvordan parterne samarbejder om at realisere udviklingsplanen for havneområdet i Juelsminde på en måde, hvor der sikres synergi og koordination mellem de nye tiltag på havneområdet, således at målsætninger og vision fra udviklingsplanen indfries.

Næste skridt – herunder organisering og koordination af samarbejde

Den videre proces med realisering af udviklingsplanen vil blive organiseret i 2 spor. Det første spor har fokus på anlægning af projektet "Bæredygtig udvikling af levebyen og turismebyen Juelsminde", og vil være en fortsættelse af den proces, som allerede er i gang.

Spor 1 - Realisering af projekt "Bæredygtig udvikling af levebyen og turismebyen Juelsminde"

Styregruppen består af:

- 3 repræsentanter fra Udvalget for Vækst & Fællesskab
- 3 repræsentanter fra Juelsminde Havn og Marina
- 2 repræsentanter fra Juelsminde Visionsråd
- 1 repræsentant Dansk Kyst og Naturturisme

Styregruppens rolle er at:

- Godkende endeligt skitseforslag fra TeamOKNygaard, hvilket vil ske via løbende møder, når konkrete delskitseforslag er klar.

Referencegruppen består af:

- 3 repræsentanter fra Udvalget for Vækst & Fællesskab
- 3 repræsentanter fra Juelsminde Havn og Marina
- 2 repræsentanter fra Juelsminde Visionsråd
- 1 repræsentant fra Juelsminde digelag
- 1 repræsentant fra Kystlandet
- 1 repræsentant Dansk Kyst og Naturturisme

Referencegruppens rolle er at:

- Fortsættelse af styregruppens arbejde efter endeligt skitseforslag via ca. 2-3 årlige møder.
- Bidrage med viden og inputs til projektet samt processen
- Fortsættelse af styregruppens arbejde efter endeligt skitseforslag

- Bidrage med viden og inputs til projektet samt processen
- Fungere som ambassadør for projektet og realiseringen

Koordineringsgruppe består af:

- 1 repræsentant fra Juelsminde Havn og Marina
- 1 repræsentant fra Juelsminde Visionsråd
- Repræsentanter fra Hedensted kommunes administration

Koordineringsgruppens rolle er at:

- Ved faste 14 dags møder at afklare, sikre fremdrift og koordinere
- Afklare med "bagland"

Spor 2 – Realisering af byggefelterne på havneområdet jf. lokalplan 1213

Det andet spor har som formål at arbejde med realiseringen af byggefelterne jf. lokalplan 1213. Dette spor er derfor en eksekvering af lokalplan for Juelsminde Havneområde med tilhørende Forslag til Kommuneplantillæg nr. 23, som blev politisk godkendt 28. maj 2025.

Bedømmelsesudvalget består af:

- 3 repræsentanter fra Udvalget for Vækst & Fællesskab, Hedensted Kommune
- 3 repræsentanter fra Juelsminde Havn og Marina

Bedømmelsesudvalgets rolle er at:

- Godkendelse af udbudsmateriale til nye byggefelter (havn og kommune)
- Indstilling af vinderbud til nye byggefelter til hhv. havnebestyrelsen og kommunalbestyrelsen (havn og kommune)

Havnebestyrelsen består af:

- Medlemmer af havnebestyrelsen

Havnebestyrelsen rolle er at:

- Godkendelse af udbudsmateriale til nye byggefelter (havn)
- Godkendelse af muligt indkomne projekter til udviklingsarealer (havn).
- Godkendelse af vinderbud til nye byggefelter (havn)
- Orienteres om godkendte projekter på udviklingsarealer (kommunale arealer)

Ansvarlige stående politiske udvalg:

- Udvalget for Vækst & Fællesskab
- Udvalget for Økonomi

Ansvarlige stående politiske udvalgs rolle er at:

- Godkendelse af udbud (kommunale arealer)
- Godkendelse af vinderbud (kommunale arealer)
- Orienteres om godkendte projekter på udviklingsarealer (Havnen)

Kommunalbestyrelsen består af:

- Medlemmer af kommunalbestyrelsen

Kommunalbestyrelsens rolle er at:

- Godkendelse af udbud (kommunale arealer)
- Godkendelse af vinderbud (kommunale arealer)
- Orienteres om godkendte projekter på udviklingsarealer (Havnen)

Lokalplan og bedømmelsesudvalg

Hedensted Kommune og Juelsminde Havn og marina har sammen forud for lokalplanarbejdet valgt en model, hvor lokalplanen er åben og giver mange muligheder, og hvor detaljer styres ved udbud af de enkelte byggemuligheder. Dette giver følgende fordele og ulemper:

- Fordele
 - Mulighed for, at fremtidige gode ideer kan imødekommes / fremtidig udvikling begrænses ikke af, hvad nutidens grundejere kan tænke sig til.
 - Robust planlægning, da de mange muligheder i lokalplanen vil kunne rumme forandrede behov over tid.
 - Mulighed for at detailstyre byggeri ved udbud på et detaljeringsniveau, der ikke er muligt ved lokalplanlægning, med mindre, man kender det pågældende byggeprojekt i detaljer ved lokalplanlægning.
- Ulemper
 - Den konkrete detaljerede udformning af den fremtidige bebyggelse kan ikke ses ved lokalplanlægning. Interessenter, der ønsker særlige ting fastlagt, kan således vanskeligt få dette sikret gennem lokalplanlægning.

Juelsminde Havn og Marina og Hedensted Kommune har med partnerskabsaftalen, et bedømmelsesudvalg bestående af repræsentanter fra Juelsminde Havn og Marina samt politikere fra Udvalget for Vækst & Fællesskab sikret en proces, hvor der konstant vil være

kontrol med de kommende byggerier – om de overholder intentionerne i lokalplan og ønskerne fra udviklingsplanen samt projektet Bæredygtig udvikling af levebyen og turismen i Juelsminde. Kommunen kan til enhver tid nedlægge §14-forbud efter planloven mod et givent byggeri – uanset at det lever op til bestemmelserne i Lokalplan 1213 – og kræve nyt byggeri reguleret i ny planlægning.

Det vil være bedømmelsesudvalget, som er ansvarlige for at udarbejde udbudsmateriale udfra politisk besluttede bedømmelseskriterier, samt vurdere og indstille indkomne projektforslag til yderligere beslutning i Kommunalbestyrelsen for områder ejer af Hedensted Kommune, samt til Havnebestyrelsen vedr. områder som er ejer af Juelsminde Havn og Marina.

Bedømmelseskriterierne er blandt andet udarbejdet med udgangspunkt i inputs fra høringssvar til lokalplan 1213, dialog i bedømmelsesudvalget samt med arkitektonisk indspil fra eksternt arkitektfirma. Bedømmelseskriterierne indeholder både nogle normative kriterier, som projekterne skal understøtte, samt nogle mere klassiske vurderingskriterier. Nogle af bedømmelseskriterierne kan anvendes i udbudsmaterialet samt i relevant omfang til bedømmelse af de enkelte projekter og nogle bygningsregulerende kriterier skal overholdes.

Bedømmelseskriterier for Juelsminde havneområde

Bedømmelseskriterierne indeholder nogle normative kriterier, som projekterne skal understøtte. Her gælder det, at de nye projekter på havneområdet skal:

- Understøtte det strategiske hovedgreb fra "Udviklingsplan Juelsminde – kvalitetsløft og nye investeringer ved havneområdet" om at skabe forbindelse mellem by og havn, og dermed skal udviklingen på havnen styrke detailhandlen i byen.
- Understøtte målsætningen fra udviklingsplanen om at udvide turismesæsonen i Juelsminde med nye overnatningsmuligheder, som vil komme detailhandlen, erhvervslivet og byen til gavn. Dette kan yderligere forstærkes med fokus på ferieboliger med udlejningspligt.
- Understøtte muligheden for at nuværende historiske bygninger på området fint kan bevares og spille sammen med nye projekter.
- Understøtte Juelsmindes DNA som en maritim havneby

- Understøtte balancen mellem udvikling på området og et ønske om at bevare Juelsminde og havnens DNA. Derfor fokus på, hvordan bygningsvolumen og højden opleves.
- Sikre udsyn til havnebassinet og vandet samt passage mellem bygningerne ved blandt andet at mindske længden og tætheden på bygningerne, gerne en opdeling af "bygningsskroppen".

Sammen med nedenstående mere klassiske vurderingskriterier, vil nogle af bedømmelseskriterierne kunne anvendes i udbudsmaterialet samt i relevant omfang til bedømmelse af de enkelte projekter og nogle bygningsregulerende kriterier, som skal overholdes.

Bygningsregulerende kriterier, som skal overholdes:

- A) Projektet skal overholde lokalplanens bestemmelser.
- B) Projektet skal overholde bygge- og brandtekniske krav.

Bedømmelseskriterier, som skal tages i betragtning i relevant omfang:

1. Skala og detaljering (byen / havnen og mennesket)
2. Stueetagens forhold til omgivelserne (mødet med pladser og promenader – ingen bagsider)
3. Adgang, tilgængelighed og logistik (funktion og udseende)
4. Materialer og farver (samspil med omgivelserne og robusthed)
5. Udenomsarealer og kantzoner (indretning, møde med tilstødende arealer, mikroklima)
6. Understøttelse af udviklingsplanens visioner og målsætninger (turismeudvikling, mulighed for kommerciel forretningsudvikling, liv hele året mv)
7. Indkigsgener
8. Klima / bæredygtighed
9. Der skal være allokeret arealer til parkering, når udbud af arealer og ejendomme foretages.

Kriterierne 1-9 er både et bedømmelseskriterium men også et katalog af opmærksomhedspunkter, som kan oplyses til tilbudsgiverne i forbindelse med udbuddet. Herved kan der skabes opmærksomhed omkring punkterne – og der kan anmodes om stillingtagen til punkterne i tilbuddet.

Kommentarer:

Ad) A:

At projekterne overholder lokalplanens bestemmelser, er en grundlæggende forudsætning. I bedømmelsen af projekterne bør der indledningsvist være fokus på dette.

Ad) B:

At projekterne overholder bygge- og brandtekniske krav, afdækkes ofte først i forbindelse med byggesagsbehandlingen, hvor det kan være for sent at tilpasse projektet. Derfor giver det mening, at bedømmelsen af projekterne omfatter en indledende dialog om de bygge- og brandtekniske krav, så projektet kan kvalificeres med fokus på dette fra starten.

Ad) 1:

Vurdering af projektets skala i forhold til byen, havnen og mennesket. Er et rart at bevæge sig langs med bygningen? "snakker" bygningen med resten af byen i skala, udtryk og funktion?

Ad) 2:

Vurdering af bygningernes møde med omgivelserne. Hvordan er stueetagerne indrettet i forhold til omgivelserne oplevelse af bygningen. Hvordan er konceptet med ingen bagsider behandlet.

Ad) 3:

Hvordan er adgangsforhold, affaldshåndtering, ankomster og vareindlevering håndteret i forhold til omgivelserne og designmæssigt? Er det løst som et sammenhængende designkoncept?

Ad) 4:

Hvordan spiller projektets materialevalg sammen med omgivelserne? Er materialevalget valgt ud fra en hensyntagen til beliggenheden på en havn?

Ad) 5:

Er udenomsarealerne og kantzonerne indrettet, så de udgør en integreret del af byrummet? Har de fået en bearbejdning, som gør det behageligt at opholde sig der?

Ad) 6:

Understøtter projektet udviklingsplanens visioner om turismeudvikling og mulighed for kommerciel forretningsudvikling samt liv hele året. Fokus på, at projektet ikke medfører tiltag, som kan hindre realiseringen af de formulerede visioner.

Ad) 7:

Hvordan forholder projektet sig til indbliksgener i forhold til naboerne? Er altaner, vinduer og opholdsarealer placeret og designet med henblik på at mindske indbliksgenerne i forhold til naboerne og forbipasserende?

Ad) 8:

Hvordan er klima og bæredygtighed tænkt ind i projektet? Er der arbejdet med genbrugsmaterialer? Kan de benyttede materialer genbruges? Er der arbejdet med grønne tage, opsamling og anvendelse af regnvand eller lignende?

Lars Poulsen, Hedensted Kommune

Jonas Nonbo, Juelsminde Havn og Marina