

Notatark

Sagsnr. 01.02.00-P16-12-24

Sagsbehandler

Søren Møller

10.4.2025

Bilag 3 – Notat over bemærkningerne

Forvaltningens bemærkninger til de indkomne bemærkninger

Hedensted Kommune har udarbejdet et forslag til lokalplan 1213 for Juelsminde Havneområde og kommuneplantillæg nr. 23 med tilhørende miljørapport.

Lokalplanen og kommuneplantillægget er udarbejdet på baggrund af et ønske om at give mulighed for realisering af de visioner og strategier, der er fastlagt i helheds- og udviklingsplanerne for Juelsmindes Havneområde.

Det er intentionen at fastlægge rammerne for de fysiske tiltag, som skal være med til at realisere ønskerne om en styrkelse og udvikling af områderne omkring Juelsminde Havn som et led i udmøntningen af udviklingsplanen for havneområdet.

Før udarbejdelsen af sådanne planforslag skal Kommunalbestyrelsen indkalde idéer og forslag i en debatfase på minimum 14 dage. Planlægningen var i en indledende debatfase fra den 18. marts 2024 til 4. april 2024 med åbent havnekontor den 21. marts.

Forslag til lokalplan 1213 for Juelsminde Havneområde og kommuneplantillæg nr. 23 med tilhørende miljørapport har været i høring fra den 14. januar 2025 til den 11. marts 2025. Der kom 193 bemærkninger til planlægningen. De indkomne bemærkninger fremgår af bilag 2.

Nedenfor vil forvaltningen kommentere på de indkomne bemærkninger, der er samlet i overordnede emner.

Bemærkninger til planlægningen:

De indkomne bemærkninger varierer i ordlyd og indhold, men kan grupperes inden for følgende hovedemner:

- Byggefelternes placering og omfang
- Bygningshøjder
- Volumen og omfang af bebyggelsen
- Vejføring og parkering
- Campingpladsen
- Anvendelse i området
- Bevaring af bebyggelse
- Detaljering af lokalplanen
- Processen
- Tilbagetrækning af lokalplanen



Byggefelternes placering og omfang

Ca. 88 høringsvar udtrykker generel bekymring om tætheden i området. Bebyggelsen omkring havnebassinet vil hindre forbindelsen mellem byen og vandet samt modstand mod byggefelt på den gamle telefoncentral (blomsteriet).

Vurdering

Byggefelterne er disponeret, dels i forlængelse af principerne fra udviklingsplanen fra 2023 og dels ud fra et princip om at indramme den nye havneplads med bebyggelse og anvendelser i stueetagen, der kan være med til at generere liv i området. Det er dog ikke hensigten, at bebyggelsen skal udgøre en barriere mellem by og havn. Byggefelterne udstrækning er et bruttoareal, idet der er fastlagt en maks. bygningsdybde fra 1. sal og opefter. Stueetagen skal kunne indrettes til restauranter, cafeer, kulturelle formål mv., som har brug for en større bygningsdybde.

Vedr. telefoncentralen / blomsteriet, så er der fastlagt et byggefelt her, som muliggør ny bebyggelse, men det muliggør også en bevaring af bygningen, hvis dette skulle blive besluttet.

Indstilling

Der foreslås, at § 7.3 tilrettes så etageantallene i byggefelterne 3, 4, 5, 6, 7, og 8 reduceres med én etage og at bygningshøjderne og bebyggelsesprocenterne reduceres tilsvarende.

Som konsekvens af dette tilrettes også de maksimale bygningshøjder i § 7.4 og den maksimale bebyggelsesprocent i § 7.2.

For at sikre arbejdsmulighed for havnens kran, foreslås det at reducere byggefelt 8 med ca. 200 m² i den nordlige ende.

Bygningshøjder

Ca. 133 høringsvar omhandler generelt en bekymring om, og modstand mod høj bebyggelse i området. Holdingen er bredt, at den mulige bebyggelse er fremmed for byen og ikke vil understøtte det hyggelige havneliv, der er i området i dag. Der ønskes markant lavere bebyggelse i lighed med højderne, der er mulige i henhold til udviklingsplanen.

Vurdering

I forhold til den eksisterende udviklingsplan fra 2023, er der flere steder tilføjet mulighed for en ekstra etage så det maksimale etageantal i byggefelterne 5-8 er øget til max. 4 etager, hvor 4. etage udgøres af en udnyttet tagetage.

Det skal, i den forbindelse, når lokalplanen sammenlignes med udviklingsplanen, præciseres, at udviklingsplanens 2,5 etager svarer byggelovsmæssigt og planlovsmæssigt til 3 etager, hvor 3. etage udgøres af en udnyttet tagetage, eventuelt med en høj trempel.

Øgede Isoleringskrav og mulighed for restauranter og butikker i stueetagen, som kræver ekstra god loftshøjde pga. ventilation og teknik, sammenholdt med en bygningsdybde på 15 meter og krav om sadeltage, resulterer i en maksimal bygningshøjde på op til 13 meter ved byggeri i 3 etager, i denne lokalplan - og givetvis også, hvis byggeri i henhold til udviklingsplanen fra 2023 skulle realiseres.

Indstilling

Der foreslås, at § 7.3 tilrettes så etageantallene i byggefelterne 3, 4, 5, 6, 7, og 8 reduceres med én etage og at bygningshøjderne og bebyggelsesprocenterne reduceres tilsvarende.

Som konsekvens af dette tilrettes også de maksimale bygningshøjder i § 7.4 og den maksimale bebyggelsesprocent i § 7.2.

Volumen og omfang af bebyggelsen

Ca. 104 høringsvar udtrykker modstand mod de store bygningsvolumener. Både bygningshøjden og udstrækningen af byggefeltene bekymrer, da holdningen er, at det vil hindre den gode forbindelse mellem havnen og byen, både fysisk og visuelt - og at det vil fjerne den menneskelige skala i området.

Vurdering

Bygningshøjderne og byggefeltenes størrelse skal ses som en bruttostørrelse, som skal bearbejdes i konkrete projekter, som skal godkendes af bedømmelsesudvalget. Det er tanken med kantzonerne, at skalaen netop kan nedtones ved at lave overdækninger, serveringsområder mv. som overgang mellem bygningskroppen og det offentlige rum.

Bebyggelsesprocenten for de enkelte byggefelt er fastlagt, så de afspejler det faktisk mulige i forhold til lokalplanens bygningsregulerende bestemmelser.

Indstilling

Der foreslås, at § 7.3 tilrettes så etageantallene i byggefeltene 3, 4, 5, 6, 7, og 8 reduceres med én etage og at bygningshøjderne og bebyggelsesprocenterne reduceres tilsvarende.

Som konsekvens af dette tilrettes også de maksimale bygningshøjder i § 7.4 og den maksimale bebyggelsesprocent i § 7.2.

Vejføring og parkering

Ca. 51 bemærkninger forholder sig til den foreslåede nye vejføring. Både af hensyn til campingpladsens eksisterens og trafiksikkerhed. Desuden er der enkelte forslag om at forlægge vejens forløb længere mod syd for at undgå at inddrage dele af campingpladsen.

Vurdering

Vejens forlægning skal detaljeres i et vejprojekt, hvor også trafiksikkerheden er i højsædet. Her vil der desuden blive set på, hvordan parkeringspladserne, beplantning og vejens forløb kan gå hånd i hånd med trafiksikkerheden. Lokalplanen er derfor forholdsvis åben i forhold til indretningen af vejarealet.

Lokalplanen fastlægger ikke konkrete planer for campingpladsen ud over inddragelse af den del, der er nødvendig for at forlægge vejen og udvide arealet omkring havnebassinet. Planerne for campingpladsen fastlægges derfor ikke i forbindelse med denne lokalplan, men senere - i en særskilt proces.

Forlægningen af vejen og etableringen af byggefelt og et bredere promenadeareal mellem vejen og kajkanten, nødvendiggør inddragelse af en del af campingpladsens areal. Der inddrages kun det nødvendige. Disponeringen og anvendelsen af resten afhænger af den fremadrettede proces for dette.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen ikke ændres for så vidt angår vejarealet. Dog foreslås det, at det præciseres at parkering for ny bebyggelse skal tilvejebringes inden for lokalplanområdet, så lokalplanens § 5.5 ændres, så etablering af parkeringspladser skal ske inden for lokalplanområdets delområder I, II og IV, og at parkeringspladser i delområde I også må ske inden for byggefeltene, dog ikke inden for kantzonerne.

Campingpladsen

Ca. 64 bemærkninger omhandler bevaring af campingpladsen med henvisning til, at den bynære placering er unik og tilfører havnen og byen liv. Modsat er der også forslag om at inddrage campingpladsen til byvækst i stedet for havnen.

Vurdering

Lokalplanen fastlægger ikke konkrete planer for campingpladsen ud over inddragelse af den del, der er nødvendig for at forlægge vejen og udvide arealet omkring havnebassinet. Planerne for campingpladsen fastlægges derfor ikke i forbindelse med denne lokalplan, men senere - i en særskilt proces.

Forlægningen af vejen og etableringen af byggefeltet og et bredere promenadeareal mellem vejen og kajkanten, nødvendiggør inddragelse af en del af campingpladsens areal. Der inddrages kun det nødvendige. Disponeringen og anvendelsen af resten afhænger af den fremadrettede proces for dette.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen ikke ændres for så vidt angår campingpladsen.

Anvendelse i området

Ca. 31 høringsvar drejer sig om anvendelsesmulighederne i området. De har varierende karakter og holdninger, men kan sammenfattes til bekymringer for boliger / ferieboliger i området - og hvad det vil gøre ved havnemiljøet. Der er desuden en opmærksomhed omkring handel i området - og hvad det vil gøre for handelen i resten af byen. Forslag om kultur frem for private boliger og bekymringer for at boliger vil gøre området dødt og privat.

Vurdering

Forvaltningen vurderer, at der, i forbindelse med lokalplanforslaget, netop er gjort tanker om tilføjelse af flere butikks m² i området. Derfor er lokalplanens muligheder for handel også opdelt, så nye butikker langs med havnen - byggefelt 6, 7 og 8 skal have relation til turisme, frilufts- og havnemiljøet, imens butikker langs med Odelsgade i byggefelt 3, 4 og 5 skal underlægge sig de almindelige detailhandelsbestemmelser - tanken hermed er, at midtbyens handel kan forlænges langs Odelsgade. Men på havnen skal handelen have en anden karakter.

Med hensyn til boliger versus ferieboliger i området, så er der lagt vægt på, at stueetagerne i alle byggefeltet på nær 2 og en del af 8, skal indeholde publikumsorienterede funktioner. Herved sikres det, at boliger og ferieboliger ikke indtager og privatiserer området.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen ikke ændres for så vidt angår anvendelsen i området.

Bevaring af bebyggelse

Mange høringsvar omhandler bevaring af eksisterende bebyggelse. Både generelt i forhold til at bevare frem for at bygge nyt men også specifikt omkring blomsteriet / den gamle telefoncentral, som ønskes bevaret pga. bygningens historie, skala og placering i overgangen mellem havneområdet og byen.

Vurdering

Forvaltningen vurderer, at det kan give god mening at bevare bebyggelse i området, hvis anvendelsen understøtter det og hvis bygningens stand tillader det. Lokalplanen muliggør bevaring af eksisterende bebyggelse, herunder også blomsteriet, da eksisterende anvendelse må fortsætte.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at lokalplanen ikke ændres for så vidt angår bevaring og anvendelse af eksisterende bygninger. Dog foreslås det tilføjet, at tagetagen på ny bebyggelse / genopførelse / renovering af eksisterende bebyggelse i byggefelt 3, må udgøres af et mansardtag.

Detaljeringsgrad af lokalplanen

Flere høringssvar ønsker, at lokalplanen bliver mere detaljeret, så det er lokalplanens bestemmelser, der er styrende for, hvordan nyt byggeri i området kan udformes i stedet for bedømmelsesudvalget.

Vurdering

Forvaltningen vurderer, at lokalplanens detaljeringsgrad afspejler ønsket om at gøre vurderingen af de enkelte projekter med dynamiske ved at lade detaljerne i form af f.eks. murværk, specifikt materialevalg og detaljering mv. være op til bedømmelsesudvalget, så lokalplanen fastlægger nøgterne og generelle bygningsregulerende bestemmelser, som tilgodeser de overordnede bymæssige forhold som fastlæggelse af byggefelter, bygningshøjder, bygningsdybder, kantzoner mv. i området.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes et bedømmelsesgrundlag som supplement til lokalplanens bygningsregulerende bestemmelser. I bedømmelsesgrundlaget fastlægges der kriterier for bedømmelse af de indkomne projekter. Det foreslås desuden, at bedømmelseskriterierne gøres bindende for bedømmelsesudvalget ved at de vedtages politisk.

Processen

Flere høringssvar udtrykker kritik af processen. Blandt andet af, at helhedsplanen ændres uden forudgående proces med borgerinddragelse, og at der afholdes arkitektkonkurrence forud for lokalplanen. Der ønskes en større indflydelse og det er problematisk, at der er et bedømmelsesudvalg, der skal vurdere projekterne frem for en lokalplan, som stiller kravene.

Vurdering

Forvaltningen vurderer, at processen følger planlovens rammer. Både i høringsperioden og inden har der, i foråret 2024, været afholdt åbne havnekontor arrangementer, hvor der har været rig mulighed for at involvere sig. Det er desuden besluttet at bedømmelsesudvalget, som består af både folkevalgte og aktører i området, skal være med til at kvalificere og vurdere indkomne projekter på de enkelte byggefelter. Da udbygningstakten kan være mange år, er konceptet med bedømmelsesudvalget fastlagt for at sikre, at projekterne altid vurderes ud fra aktuelle forhold, samtidig med, at der foreligger et lokalplangrundlag, som fastlægger de generelle bygningsregulerende og anvendelsesmæssige bestemmelser i området.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes et bedømmelsesgrundlag som supplement til lokalplanens bygningsregulerende bestemmelser. I bedømmelsesgrundlaget fastlægges der kriterier for bedømmelse af de indkomne projekter. Det foreslås desuden, at bedømmelseskriterierne gøres bindende for bedømmelsesudvalget ved at de vedtages politisk.

Tilbagevurdering af lokalplanen

Nogle af høringssvarene ønsker at lokalplanen trækkes tilbage og at der udvikles andre steder.

Vurdering

Forvaltningen vurderer, at hvis lokalplanen ikke vedtages, vil det gældende plangrundlag være lokalplan 01.E2.02. Havnepladsen er beliggende i lokalplanens delområde A, og det vurderes at formål og anvendelse principielt kan rumme etableringen af en havneplads i området.

Storstranden og arealet til friluftstøttepunktet ligger i lokalplanens delområde E. Den ønskede anvendelse i dette område er mere tvivlsom, da det skal anvendes til parkering og vej – og må ikke bebygges.

Derfor vurderes konsekvensen ved at trække lokalplanen tilbage, at det EU projektet med etableringen af en ny havneplads og friluftstøttepunkt, ikke kan realiseres, da et af støttekravene er, at projektet skal baseres på en vedtaget lokalplan.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at bemærkningerne vedrørende tilbagetrækning af lokalplanen ikke imødekommes.

Redaktionelle præciseringer

På baggrund af en dialog med byggesagsafdelingen, er der behov for enkelte nødvendige præciseringer.

1: Lokalplanen er ikke præcis nok i forhold til de krav, som stilles for bebyggelse uden kantzone.

Derfor foreslås det, at det præciseres i § 7.5, at altaner må rage op til 1,5 meter ud over byggefeltets afgræsning – dog kun på facader, der vender ud mod havnebassinet og bygningens modsatte side. Desuden præciseres det, at ingen bygningsdele må rage ud over kantzonerenes afgræsning.

Det foreslås desuden, at § 9.2 præciseres at udligning af niveauforskelle i form af ramper, støttemure eller trapper, i forbindelse med byggefelter uden kantzoner (byggefelt 1 og 2) må ske uden for byggefeltet inden for en afstand på 2 meter fra byggefeltets afgræsning. Det præciseres desuden i § 9.7, at affaldsbeholdere må placeres uden for byggefeltet – i forlængelse af dette tilføjes det, at indhegning af affaldsbeholdere i forbindelse med byggefelt 1 og 2 må indhegnes.

2: Lokalplanen bør præciseres i forhold til etablering af parkeringspladser i forbindelse med ny bebyggelse.

Derfor foreslås det, at lokalplanens § 5.5 ændres, så etablering af parkeringspladser i delområde I også må ske inden for byggefelterne, dog ikke inden for kantzonerne.

3: Lokalplanens krav om ensartet bearbejdning hele vejen rundt om bygningerne (ingen forsider og bagsider) kan være i vejen for nødvendige brandtekniske hensyn.

Det foreslås derfor at tilføje til § 8.1, at princippet kan fraviges i forbindelse med overholdelse af nødvendige brandtekniske hensyn.

4: Lokalplanens kortbilag B mangler fejlagtigt at vise byggefelt til eksisterende bebyggelse på matrikel nr. 87ny. Dette foreslås rettet.

5: For at sikre en afstand mellem bebyggelsen i byggefelt 4 (eksisterende bebyggelse) og byggefelt 5, foreslås det, at kortbilag B tilrettes, så størrelsen på byggefelt 5 reduceres så der bliver en afstand på mindst 5 meter imellem de to byggefelter.

6: Blomsteriet / den gamle telefoncentral i byggefelt 3 foreslås jf. tidligere punkt, reduceret i etageantal og højde. Da den nuværende bygning er udført med mansardtag,

foreslås det præciseret i lokalplanens § 8.3, at bebyggelse i byggefelt 3 må genopføres med mansardtag, så øverste etage udgøres af et mansardtag.

7: For at tydeliggøre byggefelternes størrelse og kantzonernes udstrækning omkring de enkelte byggefelter, foreslås det, at der tilføjes et bilag til lokalplanen med angivelse af mål på de enkelte byggefelter og kantzoner.

8: Da det nuværende link til jordfarveskalaen i lokalplanforslaget ikke virker hensigtsmæssigt, foreslås det, at der tilføjes et bilag til lokalplanen med jordfarveskalaen.

Uanset ovenstående §§ henvisninger, foreslås det, at lokalplanens redegørelse og evt. afledte §§ konsekvensrettes som følge af de foreslåede ændringer.

Dialog i løbet af planlægningen/høringsperioden

Der har i høringsperioden været afholdt flere borgermøder på havnen, ligesom der, forud for udarbejdelsen af lokalplanen, var åbent havnekontor i foråret 2024.