

Juelsminde Havneområde

Lokalplan 1213

Lokalplanen er under afklaring



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	3
Lokalplanens indhold	4
Bestemmelser	16
§ 1 Formål	17
§ 2 Område- og zonestatus	18
§ 3 Områdets anvendelse	19
§ 4 Udstykninger	21
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	22
§ 6 Tekniske anlæg	24
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	26
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	28
§ 9 Ubebyggede arealer	29
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	32
§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter	33
Redegørelse	34
Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033	35
Retningslinje 1.1 Byudvikling og byzone	38
Retningslinje 3.1 Detailhandelsstruktur	39
Retningslinje 3.2 Opgørelse af butikker og rammer for udvikling	40
Retningslinje 7.1 Støj	41
Retningslinje 8.3 Lavbundsområder og vådområder	42
Retningslinje 9.1 Oversvømmelse og erosion	43
Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder	44
Retningslinje 11.2 Skovrejsning	45
Retningslinje 11.3 Kystnærhedszonen	46
Retningslinje 13.2 Stier	47
Retningslinje 13.3 Parkering	48
Masterplan/Strukturplan/Helhedsplan	49
Lokalplanens konsekvenser for nærområdet	50
Eksisterende lokalplan og servitutter	51
Teknisk forsyning	52
Naturbeskyttelse	53
Miljøforhold	55
Tilladelser fra andre myndigheder	57

Ekspropriation	58
Miljøvurdering	60
Klagevejledning	65
Kortbilag A	66
Kortbilag B	67
Vedtagelse	68
Retsvirkninger	69
Klagevejledning lokalplan	70

Offentlig høring

Lokalplaner udarbejdes for at sikre udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på kommunens planlægning. I en lokalplan fastsættes bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af et konkret område. Bestemmelserne uddyber, hvordan blandt andet arealer, nye bygninger, veje, med videre skal placeres og udfærdiges inden for et bestemt område.

Inden Kommunalbestyrelsen vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen sendes i offentlig høring, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag.

Når Kommunalbestyrelsen har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Herefter har den bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Offentlig Høring

Forslag til lokalplan 1213 med tilhørende miljørapport er i offentlig høring i perioden **dd. måned åååå** til **dd. måned åååå**.

Du har mulighed for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget ved at klikke på den røde fane **"Indsend idé, forslag eller kommentar"** øverst på siden.

Hedensted Kommunalbestyrelse vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen vil de parter, der har indsendt bemærkninger til planen, få svar tilsendt.

Yderligere spørgsmål

Du er velkommen til at kontakte os med eventuelle spørgsmål til indholdet i lokalplanen.

Hedensted Kommune - Plan
Stationsparken 1

7160 Tørring

plan@hedensted.dk

Telefon: 79755606



Baggrund for Lokalplanen

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

Lokalplanområdet omfatter et areal på 9,6 ha. og omfatter matriklerne matrikelnummer 87c, 87cæ, 87ny, 87pd, 89a, 89b, 90, 97a, 7000bn og en del af 7000p, Klakring By, Klakring.

Området afgrænses mod sydvest af butikker på Odelsgade og mod syd af Birkelund Plejehjem. I vestlig retning ligger boligerne på Havnegade, samt erhverv og boliger ved Rousthøjs Alle. Mod sydøst afgrænses planområdet af boliger og sommerhuse ved Strandparkvej og Vænget. Planområdets østlige afgrænsning udgøres af Storstranden.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter Juelsminde Havn og de tilstødende havnearealer, som rummer både aktiviteter, der understøtter det maritime miljø, som bådehuse, servicearealer og bådebroer samt funktioner, som restauranter, ishuse og butikker, der henvender sig til områdets besøgende, som både udgøres af sejlene gæster, campinggæster, sommerhusgæster samt éndagsgæster. Området udgør derfor allerede et attraktivt turistmiljø som er velbesøgt i turistsæsonen.

Området er dog domineret af store trafikarealer, parkeringspladser og hegn, som flere steder ikke er defineret og afgrænset klart og som hindrer det frie kig til vandet. Der er flere opholdsarealer i området, herunder bl.a. en minigolfbane. Disse arealer bærer dog præg af at være blevet indrettet på arealer, hvor der kunne findes plads til det. Derfor ligger de som usammenhængende øer, der er omgivet af veje og parkeringspladser.

Lokalplanområdet omfatter en del af Storstranden. Arealet, der ikke er omfattet af strandbeskyttelseslinjen anvendes til parkering, vinteropbevaring af både og lignende havne- og strandrelaterede aktiviteter.

Lokalplanen omfatter desuden Juelsminde Strand Camping, som er i drift som campingplads, men som planlægges udbudt og anvendt til ferie- og fritidsformål og rekreative formål.

Formålet med lokalplanen

Lokalplanen har til formål at fastlægge rammerne for de fysiske tiltag, som skal være med til at realisere ønskerne om en styrkelse af turistlivet, at skabe mere liv mellem husene og understøtte udviklingen af områderne omkring Juelsminde Havn som et led i udmøntningen af udviklingsplanen for havneområdet, herunder både muligheder for ny bebyggelse ved udlæg af nye byggefelt, nye strukturer for den trafikale afvikling samt muligheder for etablering af anlæg til klimasikring.

Med fokus på en fremhævelse af det maritime havnemiljø i Juelsminde og en bedre kobling mellem by, havn og hav (levebyen <> turismebyen), skal lokalplanen blandt andet konkret muliggøre etablering af en ny havneplads, fastlægge nye byggemuligheder og nye strukturer for både gående og kørende færdsel.

For den del af lokalplanområdet, der omfatter storstranden, har lokalplanen til formål at sikre de rekreative interesser i området og dermed begrænse byggemulighederne i området.

Juelsminde Strand Camping omfattes af lokalplanen på rammeniveau. Derfor er formålet for denne del af området alene at fastlægge en fremadrettet anvendelse til rekreative formål. Det forudsættes, at den fremadrettede konkrete disponering og anvendelse fastlægges i en særskilt planlægning.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal skabe rammerne omkring et styrket maritimt miljø, hvor turismen og havneområdet udvikles med nye muligheder for etablering af ferieboliger, boliger, butikker og restauranter og hvor de offentlige arealer opdateres og omlægges til nye pladsdannelser, hvor der er fokus på gode forbindelser til den eksisterende bymidte, kontakt til vandet med gensidig respekt for både livet på land og på vandet samt gode og varierede opholdsmuligheder, hvor bygningernes bagsider udvisket og gøres til aktive dele af det offentlige rum.

Masterplaner

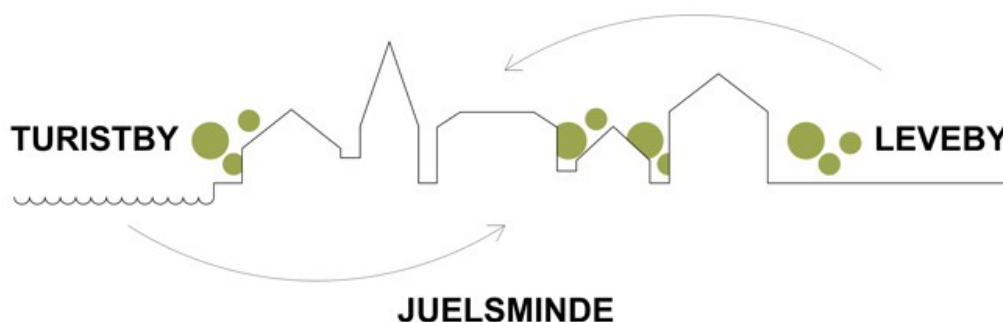
I mange år har der været en tæt dialog om udviklingen af Juelsminde, og i udarbejdelsen af de hidtidige planer er der gennemført massiv borgerinddragelse i form af workshops, borgermøder, kystvandring, åben skurvogn på havnen og åben tegnestue. Målet har været, at borgerne i Juelsminde og turisterne skal have glæde af hinanden, ved at "levebyen" Juelsminde og "turismebyen" Juelsminde understøtter hinanden.

I løbet af de seneste år er der derfor udarbejdet flere strategiske planer og skitseforslag for området. Den fremtidige planlægning står på skuldrene af disse planer og fastlægger rammerne for en konkretisering og videreudvikling af disse.

Juelsminde Helhedsplan

I 2016 vedtog Juelsminde Visionsråd og Hedensted Kommune Juelsminde Helhedsplan, som danner grundlag for de efterfølgende masterplaner og skitseforslag for området.

Juelsminde Helhedsplan har en vision om at fremhæve og styrke Juelsmindes stedbundne kvaliteter i form af de eksisterende by- og landskabsmæssige kvaliteter, samt at Juelsminde sikres mod det stigende havvand på en måde, som skaber merværdi. Herved skal der både tiltrækkes flere turister og tilflyttere. Turisme og bosætning skal gensidigt styrke hinanden, så Juelsminde fortsat vil være både "leveby" og "turismeby" gennem en turisme, der understøtter et bæredygtigt lokalsamfund.



Vignet - Juelsminde skal både være en leveby og en turistby

I Juelsminde Helhedsplan er der desuden indarbejdet indledende tanker om kyst- og højvandssikring af Juelsminde, hvilket er konkretiseret gennem en plan for højvandssikring.

Havneområdet i Juelsminde, 2017 / Juelsminde Havneplads, 2018

Efter vedtagelsen af Juelsminde Helhedsplan, blev der i 2017 udarbejdet en ny helhedsplan for havneområdet, som skulle konkretisere visionen om at skabe bedre sammenhæng mellem by, havn og hav. Her blev der fastlagt disponering af trafikale og rekreative arealer, anvist fremtidige byggefelt og indarbejdet højvandssikring. Helhedsplanens tiltag er videreført og bearbejdet i udviklingsplanen for havneområdet fra 2023.

Som et led i Helhedsplanen for havneområdet blev der desuden, i 2018, udarbejdet et forslag til en ny havneplads, hvor fokus var leg og maritim stemning – en genfortolkning af brændingen. Skitseforslagets fysiske tiltag implementeres ikke fremadrettet, da der udarbejdes en ny og opdateret udformning af havnepladsen og kajarealerne i forbindelse med en ny konkurrence for området. Flere af principperne videreføres dog i denne lokalplan. Herunder stillers der krav om, at der ikke må være bygningsmæssige bagsider mod offentlige pladser.

Udviklingsplan Juelsminde – kvalitetsløft og nye investeringer ved havneområdet, 2023

Med udgangspunkt i de foregående helhedsplaner, blev der, i 2023 udarbejdet et forslag til en konkret udviklingsplan for havneområdet, hvor helhedsplanerne og visionerne blev omsat til tre konkrete fysiske hovedgreb:

- Byområder med stærke identiteter og høj kvalitet
- En stærk byakse, der kobler levebyen og turismebyen
- En overskuelig ankomst med parkering ved indgangene

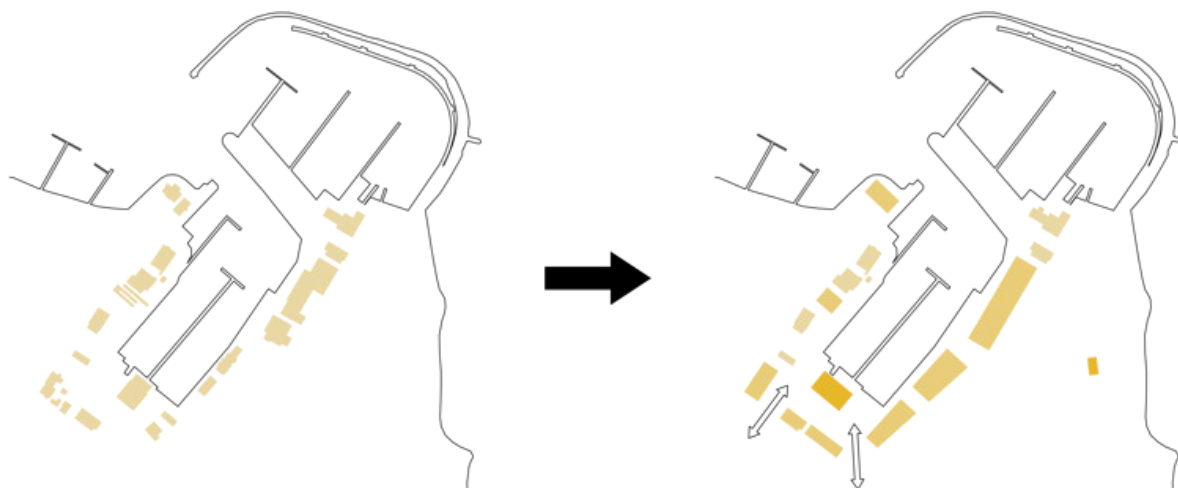
I udviklingsplanen er der desuden fastlagt en strukturplan, som fastlægger konkrete byggefeltet og vejforløb, som understøtter hovedgrebene.

Helhedsplanernes interesser er samlet op i Udviklingsplan Juelsminde - kvalitetsløft og nye investeringer ved havneområdet fra 2023, som derfor danner grundlag for denne lokalplan. Konkret omfatter lokalplanen primært udviklingsplanens byområde "havnen" samt dele af "strandparken" og "nature camp".

Når der, i denne lokalplan, henvises til udviklingsplanen, er det ovenstående, der er tale om.

Koncept

Med udgangspunkt i udviklingsplanens principper fastlægger lokalplanen et koncept, hvor bebyggelsen omkring havnen opstrammes og der skabes et indre havnerum. Mellem bebyggelse og havnekant etableres en promenade som skaber rammen for et velfungerende havneliv.



Vignet - koncept for disponeringen af byggefeltet i området

Der etableres to hovedforbindelser mellem den omkringliggende by og havnen. Dette sker i den sydlige del hvor de to områder sammenflettes både fysisk og visuelt.

I hængslet mellem by og havn, og for enden af havnebassinet opstår en pladsdannelse til havnemiljø og -stemning til gavn for sejlere, turister og byen som helhed.

Delområder og byggefeltet

Lokalplanområdet disponeres med 4 delområder I, II, III og IV som vist på kortbilag A. Delområderne afspejler anvendelsesmulighederne i delområderne.

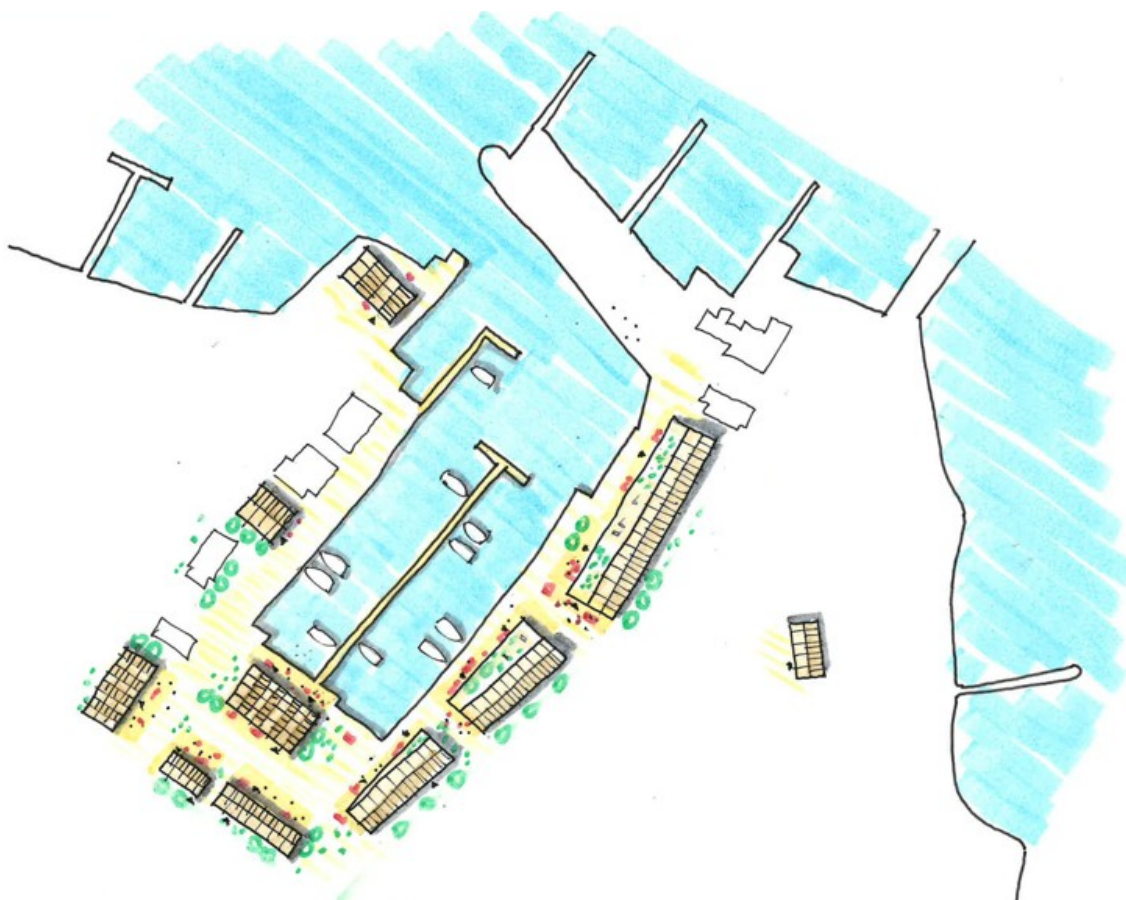
Delområde I omfatter havneområdet, hvor de fleste udviklingsmuligheder er placeret.

Delområde II omfatter den del af Storstranden, som ikke er omfattet af strandbeskyttelseslinjen – her er der kun meget begrænset mulighed for ny bebyggelse til et nyt friluftstøttepunkt.'

Delområde III omfatter den eksisterende campingplads. Lokalplanen fastlægger alene rammebestemmelser for områdets anvendelse, idet det forudsættes, at der udarbejdes et nyt plangrundlag for området, når den fremtidige anvendelse og disponering kendes.

Delområde IV omfatter vej- og parkeringsarealer.

Med udgangspunkt i udviklingsplanens strukturplan, fastlægges der 10 byggefelt til ny bebyggelse i området, benævnt 1-10. Ud over disse, fastlægges der byggefelt for eksisterende bebyggelse. Byggefelterne er vist på kortbilag B.



Illustrationsskitse - håndskitse af havneområdet, hvor der er tegnet bygninger i de enkelte byggefelt.

Anvendelse og bebyggelse

Anvendelsesbestemmelserne i området skal understøtte ønsket om et styrket turistområde, hvor der også er mulighed for at byens erhverv og borgere kan bo og drive forretning.

Lokalplanområdets delområde I og IV er delvist omfattet Juelsminde bymidteafgrænsning. Denne afgrænsning justeres i forhold til delområdernes afgrænsning. De øvrige delområder anvendes til rekreative formål og opretholdes med denne anvendelse.

Derfor fastlægges der følgende anvendelsesbestemmelser for de enkelte delområder:

Delområde I:

Bymidteområde med mulighed for etablering af fritidsboliger, boliger, liberale erhverv, detailhandel med udvalgsvarer, restauranter og caféer, kulturelle formål samt offentlige formål. I området må der ikke etableres dagligvarebutikker. Området må desuden anvendes til havne- og turismerelaterede formål samt anlæg til klima- og højvandssikring.

Delområde II:

Rekreative formål med mulighed for parkering, autocamperpladser, vinteropbevaring af både, kulturelle formål, offentlige formål og faciliteter, der understøtter områdets rekreative karakter samt et nyt friluftstøttepunkt, samt anlæg til klima- og højvandssikring.

Delområde III:

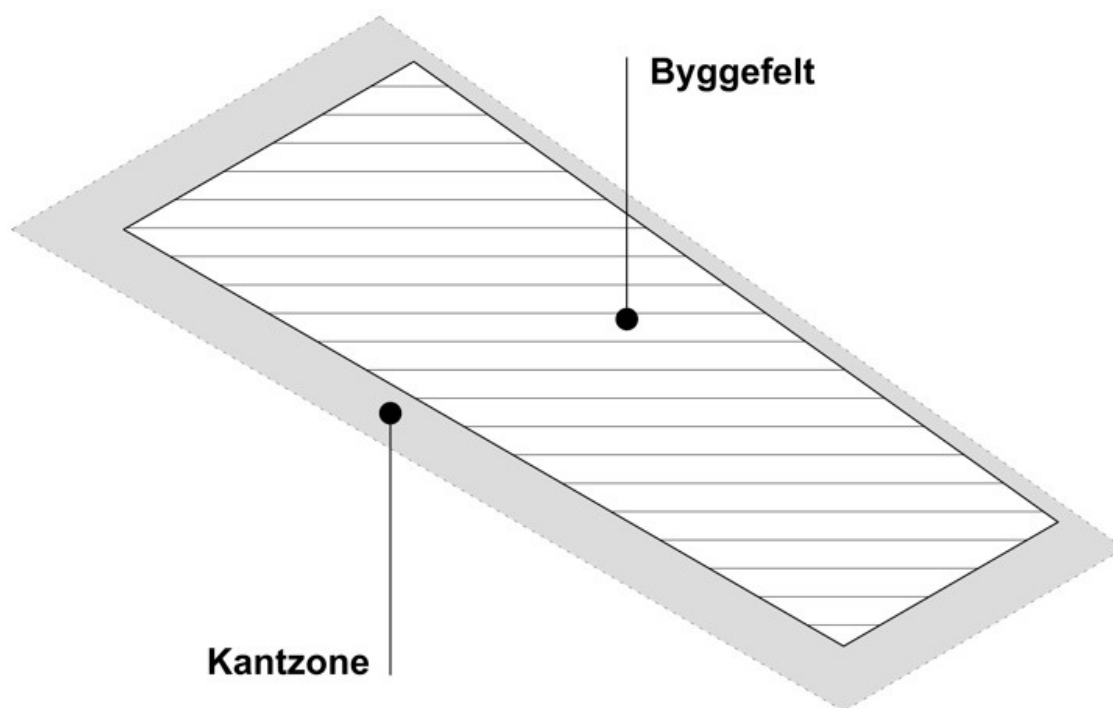
Rekreative formål. Der fastlægges ikke yderligere bestemmelser for dette område, da det forudsættes, at der tilvejebringes et særskilt plangrundlag for dette.

Delområde IV:

Vejanlæg med tilhørende parkering og fortove, samt anlæg til klima- og højvandssikring.

Inden for lokalplanens delområde I og II fastlægges der 10 byggefelter, hvor al primær bebyggelse skal placeres. Herudover udlægges der byggefelter for den eksisterende bebyggelse.

Byggefelternes størrelse, som angivet i skemaet nedenfor, udgør bruttoarealer. Byggefelterne er opdelt i to zoner – et egentligt byggefelt til den primære bebyggelse og en kantzone, som kun må bebygges i stueplan – og som må anvendes til overdækkede serveringsarealer, inddækninger til f.eks. renovation, udstilling samt andre lignende bygningsnære konstruktioner.

**Vignet - koncept med byggefelt og kantzone**

Der fastlægges bebyggelsesprocenter, bygningshøjder og etageantal for de enkelte byggefelter:

Byggefelt	Areal inkl. kantzone	Bebyggelsesprocent	Etageantal *	Bygningshøjde **
-----------	----------------------	--------------------	--------------	------------------

1	410 m ²	200	2	10
2	270 m ²	300	3	13
3	460 m ²	260	3	13
4	300 m ²	210	3	13
5	350 m ²	260	4	16
6	710 m ²	300	4	16
7	990 m ²	300	4	16
8	1.740 m ²	300	4	16
9	120 m ²	100	1	7
10	600 m ²	150	2	10
Eksisterende bebyggelse	Varierende	Som eksisterende	Som eksisterende	Som eksisterende

Tabel - opsamling af de bygningsregulerende bestemmelser

*For alle bygninger over én etage gælder det, at øverste etage skal udgøres af en tagetage. Undtaget herfor er dog byggefelt 9, hvor der må etableres et plateau på tagfladen.

**For bygningshøjder gælder det, at stueetagen højst må have en højde på 4,5 meter og tagetagen må udføres med en trempelhøjde på højst 1,5 meter. Taghældningen skal være mellem 20 og 45 grader.

Uden for byggefelterne må der etableres småbygninger i form af mindre overdækninger og skure, som understøtter aktiviteterne i området.

For eksisterende bebyggelse gælder det, at den må genopføres inden for de udlagte byggefelter til eksisterende bebyggelse med samme omfang og bygningshøjde.

Der fastlægges desuden arealer til parkeringspladser, autocampere og masteskure, som vist på kortbilag B.

Den overordnede anvendelse, der fastlægges for de fire delområder, konkretiseres yderligere i de enkelte byggefelt. Konkret er der byggefelt, hvor det ikke er hensigtsmæssigt at etablere boliger, og andre byggefelt, hvor der ikke må placeres butikker af hensyn til, for eksempel, tilgængelighed.

Ved anvendelse til boliger i byggefelt 2 og 8, må stueetagen og de tilhørende private terrassearealer hæves op til én meter for at undgå indbliksgener til boligerne. Dette gælder også for de øvrige byggefelt i forbindelse med sikring af bebyggelsen i forhold til ekstremregn og stormflod.

I disse tilfælde måles bygningshøjden fra stueetagens gulvkote.

Ved anvendelse til boliger i byggefelt 2 og 8, må stueetagen og de tilhørende private terrassearealer hæves op til én meter for at undgå indbliksgener til boligerne. I disse tilfælde måles bygningshøjden fra stueetagens gulvkote.

Derfor fastlægges der følgende for de enkelte byggefelt:

Byggefelt 1 må anvendes til klublokaler for foreningerne i området, spisested og kulturelle formål, offentlige formål, boliger til helårsbeboelse, ferieboliger, liberale erhverv samt detailhandel med udvalgsvarer. Der må desuden etableres offentlige toiletter og bedefaciliteter i området.

Byggefelt 2 må anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse eller ferieboliger.

Byggefelt 3 – 8 må anvendes til spisesteder, kulturelle formål, offentlige formål, boliger til helårsbeboelse, ferieboliger, liberale erhverv samt detailhandel med udvalgsvarer. Der må desuden etableres offentlige toiletter og bedefaciliteter i området.

Byggefelt 9 må anvendes til faciliteter, der understøtter de rekreative aktiviteter og interesser i området, herunder f.eks. et friluftstøttepunkt. Herunder må der også etableres sauna, offentlige toiletter og bedefaciliteter. Der må desuden etableres et udsigtspunkt på tagfladen af bebyggelsen i byggefeltet.

Byggefelt 10 må anvendes til spisesteder, liberale erhverv, offentlige formål og kulturelle formål.

Eksisterende byggefelt må anvendes til eksisterende lovlig anvendelse.

Med undtagelse af de byggefelt, hvor der kan etableres boliger, stilles der krav om, at anvendelsen i stueetagen skal være udadvendt, altså, at der ikke må etableres boliger. Med udadvendt anvendelse skal forstås butikker, restauranter, kulturelle formål eller øvrige anvendelser, der orienterer sig mod omgivelserne.

Da byggefelt 2, ligger ud til et område med boliger, må stueetagen anvendes til boliger. I byggefelt 8 må der, i stueetagen, etableres boliger på bebyggelsens østside. Herved kan princippet om udadvendt anvendelse opretholdes mod vandet og promenaden langs kajen, samtidig med, at der kan etableres boliger på den mere rolige side mod storstranden.

Detailhandel

Lokalplanens delområde I er, jævnfør kommuneplantillæg nr. 22, omfattet af Juelsminde bymidteafgrænsning – og dermed også omfattet af detailhandelsbestemmelserne for Juelsminde.

Det samlede maksimale bruttoetageareal for nye butiksarealer i Juelsminde (både nybyggeri og omdannelse) er fastlagt til 6700 m², som fordeler sig med 3700 m² til dagligvarer og 3000 m² til udvalgsvarer. Lokalplanen medfører ikke en udvidelse af den samlede ramme til detailhandel

for Juelsminde.

Lokalplanen muliggør etablering af udvalgswarebutikker i stueetagen i byggefeltene 3, 4, 5, 6, 7 og 8, men giver ikke mulighed for etablering af dagligvarebutikker.

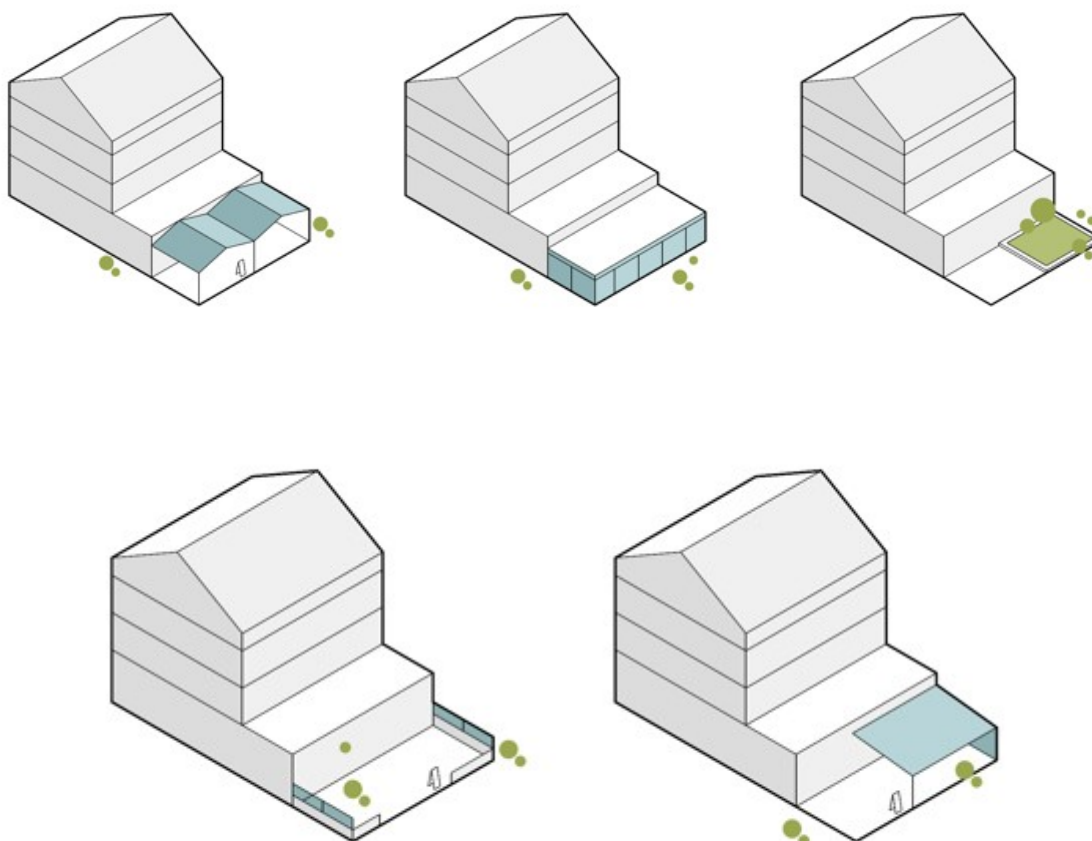
For at undgå en skævvridning af midtbyens butiksstruktur, fastlægges der bestemmelser i lokalplanen om, at butikker, i den del af området, der længst væk fra bymidten (byggefelt 6, 7 og 8), skal have relation til turisme, friluftsliv og havnemiljøet. Dog gives der mulighed for mindre butikker med specialvarer som for eksempel bager, slagter, fiskebutikker og bolcher.

Bebyggelsen

Lokalplanen muliggør ny bebyggelse inden for de udlagte byggefelt.

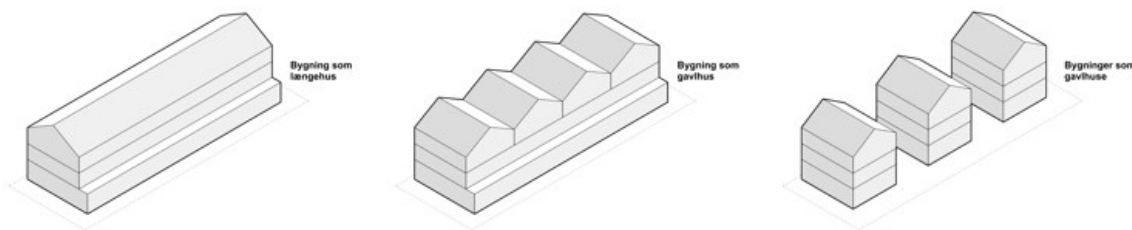
Der fastlægges ikke konkrete bestemmelser for udformningen af bebyggelsen, da der ønskes en rummelighed i forbindelse med udformningen, som skal kunne afspejle den aktuelle anvendelse på det pågældende sted. Dog fastlægges der principper for bebyggelsens disponering inden for de enkelte byggefelt, ligesom der fastlægges en variation af materialer, der må benyttes.

Byggefeltene disponeres med et egentlig byggefelt, som kan bebygges i den højde, der er fastlagt for det enkelte byggefelt. Omkring byggefeltet er der udlagt et kantzonefelt, som udgør et fleksibelt areal, som må bebygges i stueplan med overdækninger til blandt andet udeservering, inddækninger til for eksempel renovation eller lignende bygningsnære anlæg. Arealet kan også anvendes som udstillingsområde, plantebed eller blot som en del af den tilstødende belægning.



Vignet - Forskellige anvendelser af kantzonen

På de øvrige etager af bebyggelsen inden for byggefeltene 2-8, må der etableres liberale erhverv, hotel, boliger og ferieboliger. Derfor begrænses bygningsdybden til højst 15 meter, så der kan etableres gode dagslysforhold. Bygningskroppenes disponering og orientering kan varieres alt efter den ønskede anvendelse af det enkelte byggefelt.



Vignet - Principper for orientering af bygningskroppene

Der fastlægges ikke konkrete bestemmelser vedr. materialevalg. Dog fastlægges der en variation af materialer, der vurderes at harmonere med det maritime miljø og Juelsminde's bymæssige sammenhæng. Det kan f.eks. være træ, tegl og beton i kombination med partier i glas, metalplader og kompositmaterialer.

Det er et vigtigt princip for bebyggelsen i området, at der ikke skal være "for- og bagsider". Alle facader skal derfor vægtes lige i forhold til placering af indgange, facadebearbejdning, vinduer med videre.

Pladsen og kajarealerne

Som et led i udviklingen af områderne omkring havnen i Juelsminde, etableres der en ny havneplads. Havnepladsen skal være bindeleddet mellem by og havn og et samlingssted for hele byen. Fra havnepladsen etableres der gode promenade- og opholdsarealer langs med kajarealerne og mellem byggefeltene, hvorved den bløde trafik flyttes fra vejarealerne til kajarealerne. For at understøtte princippet om, at bygninger ikke må have for- og bagsider, etableres der også fortove langs med byggefeltenes facader mod vejarealerne, så der gives gode muligheder for bevægelse på alle sider af byggefeltene.

For at sikre et sammenhængende koncept for indretning af udearealerne i området, herunder havnepladsen og kajarealerne, udskrives der en konkurrence for indretningen af disse. Lokalplanen indeholder derfor ikke konkrete bestemmelser om indretningen af disse arealer, men fastlægger blot strukturen for bebyggelse, trafik med videre, som vil blive en forudsætning for konkurrencen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at kantzoner og øvrige udearealer i tilknytning til byggefeltene i området, skal indrettes i overensstemmelse med de tilstødende offentlige arealer. Herved sikres en sammenhængende identitet i hele området. Ved etablering af boliger i stueetagen må dette princip dog fraviges, da boligerne og deres eventuelle tilhørende terrasser i terræn må hæves fra det omliggende terræn.

Trafik, infrastruktur og tilgængelighed

Som et led i udviklingen af området forlægges vejen Havnen til en ny placering længere mod øst / sydøst for at skabe bedre plads til offentlige friarealer og byggefelt mellem vejen og kajen. Herved inddrages en del af den eksisterende campingplads på østsiden til det nye vejudlæg.

Der udlægges et vejtracé, som skal indrettes med både parkeringspladser, vejarealer og fortove.

Vejens profil defineres ikke konkret, idet der gives mulighed for flere indretningsprincipper, som vist til inspiration nedenfor. Dog fastlægges der krav om, at vejudlægget skal disponeres med et antal parkeringspladser, der svarer til det nuværende antal.

I henhold til miljørapportens afhjælpende tiltag vedrørende trafik og trafiksikkerhed, indeholder lokalplanen bestemmelser, som skal sikre gode oversigtsforhold, hastighedsdæmpning samt sikre forhold for trafikanterne i området.

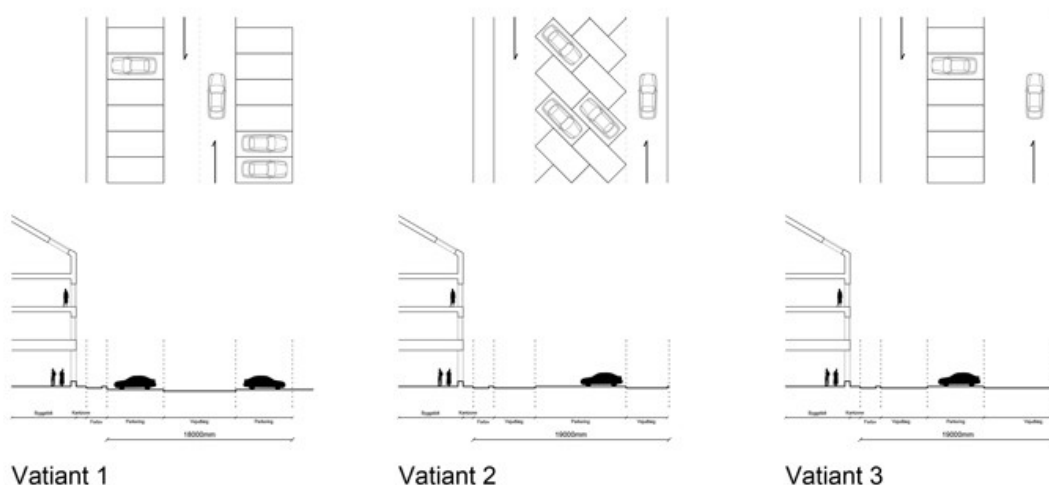
Derfor er stillet der, for at sikre en sikker færdsel for besøgende, og for at undgå, at vejbanen bliver brugt til unødigt færdsel, krav om, at der skal etableres et fortov mellem vej / parkering og byggefeltene langs havnebassinet. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om, at der skal være et tydeligt belægnings- og niveauskift mellem kørende og gående trafik.

Der lægges også op til at vejen Havnens nye tracé må indrettes med parkeringspladser og kørebane. Alt efter indretningen, kan det betyde, at der bliver skal bakke ud på kørebanen, hvilket kan give anledning til farlige situationer for både kørende, cyklende og gående. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om, at der, ved udformning og dimensionering af det nye vejtracé skal tages højde for gode oversigtsforhold ved udbakning.

For at holde farten nede på den lige vejstrækning, stilles der krav om, at vejen skal indrettes med hastighedsdæmpende tiltag. Det kan for eksempel være i form af vejbumper eller en forskydning af vejens forløb.

Lokalplanen fastlægger krav til minimumsbredden på kørebanen og fortovet, ligesom der stilles krav om, at der, mellem kørebanen / parkeringspladserne og fortovet, skal etableres et smalt beplantningsbælte, som afgrænsning mellem biler og fodgængere.

På østsiden af vejen lægges der også op til, at der kan etableres et fortov i bagkanten af parkeringspladserne. Dette vil dog blive disponeret og etableret i forbindelse med en videre udvikling og planlægning af delområde III.



Vignet - Principper for disponering af den nye vejføring af vejen Havnen

Renovation etableres i tilknytning til de enkelte byggefelt. Lokalplanen stiller krav om, at tømning skal ske fra de omkringliggende veje, så havnepladsen og kajarealerne, så vidt muligt, kan friholdes for trafik. Derfor gives der kun begrænset mulighed for at etablere nye vejforbindelser ind i området.

På storstranden i delområde II, opretholdes de nuværende muligheder for parkering og bådeopbevaring. Der gives desuden mulighed for at etablere parkering for et fastlagt antal autocampere inden for det areal, der anvendes til parkering, ligesom der gives mulighed for, at der kan opsættes mobile masteskure i området.

Mellem delområde II og delområde III løber en sti, som forbinder boligområderne mod syd med havnen og bymidten. Denne stiforbindelse ønskes opretholdt og sikres med denne lokalplan.

Der fastlægges ikke en konkret parkeringsnorm for området, ud fra et princip om, at antal parkeringspladser skal fastlægges i forbindelse med udviklingen af de enkelte byggefelt, så antallet af parkeringspladser afstemmes i forhold til den konkrete anvendelse. For at have et udgangspunkt for vurderingen og fastlæggelsen af et konkret antal nødvendige parkeringspladser i de enkelte tilfælde, skal der tages afsæt i mindst 1 parkeringsplads per bolig / feriebolig og 1 parkeringsplads per 50 m² etageareal erhverv som f.eks. udvalgswarebutikker, restauranter og kontorer – dette svarer til de krav, som kommuneplanen stiller for midtbyområdet.

Dog stilles der krav om, at der skal etableres / opretholdes offentlige parkeringspladser svarende til mindst det eksisterende antal inden omlægningen af vejen Havnen.

Cykler kan fylde meget, og bliver placeret tilfældigt, hvis der ikke anvises gode parkeringsmuligheder. Derfor stilles der krav om, at der skal etableres cykelparkering i tilknytning til hvert enkelt byggefelt.

Cykelparkeringen må integreres i bebyggelsen eller placeres i en del af kantzonen. Det er dog ikke meningen med kantzonen, at den skal udgøre parkeringsareal for cykler. Derfor begrænses det areal, der må anvendes til cykelparkering til 20% af kantzonens udstrækning på facaden.

Herudover skal også de offentlige arealer i området etableres med gode muligheder for cykelparkering.

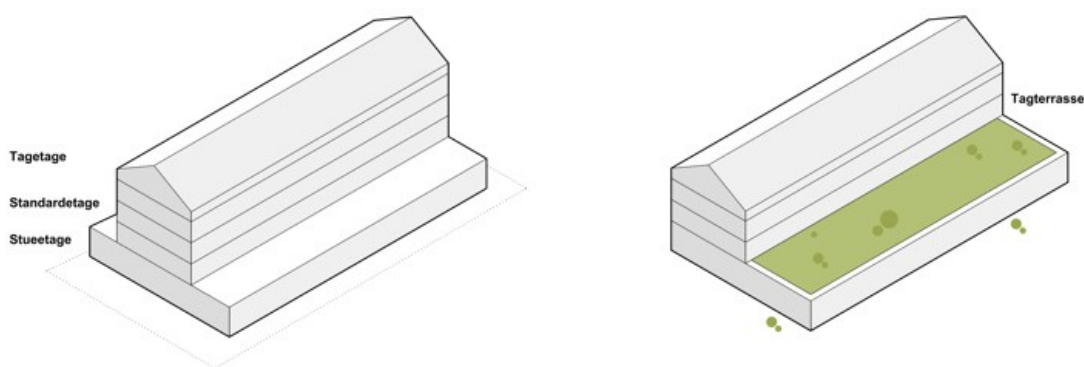
Zonestatus

Størstedelen af delområde I og en del af delområde II ligger i byzone. Den resterende del af delområde II samt delområde III og IV ligger i landzone. Fremadrettet overføres hele lokalplanens byggeretsgivende del til byzone. Svarende til hele delområde I, og IV samt den del af delområde II, som ikke er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Opholdsarealer

Lokalplanområdet er disponeret ud fra et princip om, at der ikke etableres private haver og terrasser i terræn, men at nærområder omkring bygningerne, hvor stueetagerne ikke anvendes til boliger, disponeres i sammenhæng med de omkringliggende offentlige arealer. Altså, områdets offentlige arealer udgør det også som opholdsarealer for bebyggelsens stueetager.

Da byggefeltene kan udnyttes fuldt ud i stueplan, og da bebyggelsen over stueplan ikke må fylde hele byggefeltet, kan der opstå store tagflader mellem bygningskroppene. Disse skal, så vidt muligt, indrettes som private og fælles tagterrasser / taghaver for bebyggelsens beboere.



Princip for etablering af tagterrasser

For at sikre opholdsarealer til de enkelte boliger skal disse, hvor der ikke er adgang til fælles tagterrasser / taghaver, udstyres med altaner med en størrelse på mindst 4 m².

Med afsæt i ovenstående fastlægges der ikke egentlige krav til omfanget af opholdsarealer til den enkelte bolig.

Med udgangspunkt i miljørapportens afhjælpende tiltag vedr. støjpåvirkning fastlægges der et krav om, at opholdsarealer, både på terræn, som tagterrasser og som altaner skal indrettes så de ikke er støjpåvirkede i henhold til miljøstyrelsens vejledende støjkra.

Klima og biodiversitet

Lokalplanområdets placering ved kysten stiller krav til klimasikring. Dette håndteres med et nyt klimasikringsprojekt, som Digelaget i Juelsminde er ved at gennemføre. Herved sikres havneområdet og Juelsminde mod fremtidige vandstandsstigninger og stormflod med blandt andet diger og en stormflodsport.

Lokalplanen fastlægger ikke specifikke krav til klimasikring. Men som afhjælpende tiltag, som beskrevet i miljørapporten, stilles der krav om, at det skal sikres, at nyt byggeri sikres mod nuværende og fremtidige klimatiske udfordringer. Dette kan gøres på mange måder, og det kan være individuelt, hvad der er behov for i de enkelte tilfælde.

Lokalplanen muliggør derfor en række tiltag, som skal være med til at klimasikre området og de enkelte byggefelt. Herunder må parkeringspladser, opholdsarealer og øvrige friarealer indrettes så de kan oversvømmes i forbindelse med ekstremregn og gulvkoterne må hæves i forhold til det omgivende terræn for at hindre oversvømmelser fra både stormflod og ekstremregn. Hertil kommer nyere tiltag, som ikke er lokalplanpligtige, som for eksempel sokkelaffugtere, der kan hæve sig i forbindelse med vandstigninger og udgøre en barriere, der hindrer indtrængning af vand samt manuelle skodder, der kan sættes i dør- og vinduesåbninger i nødvendigt omfang.

Som et afhjælpende tiltag i forhold til sikring mod ekstremregn og stormflod, stilles der krav om, at nye parkeringspladser og veje skal anlægges, så de kan oversvømmes og udgøres det som midlertidig opstuvnings- og forsinkelsesbassin.

Der gives desuden mulighed for at indrette lokalplanområdets opholdsarealer og øvrige ubebyggede arealer med lavninger, der muliggør midlertidig opstuvning af vand i tilfælde af ekstremregn. For at undgå, at vandet fra de pågældende arealer løber ind i de tilstødende bygninger, anbefales det, at arealerne etableres mindst 25 centimeter lavere end gulvkoterne i de omkringliggende bygninger.

Biodiversiteten er under pres, og derfor bør der altid være fokus på at begrønne byens rum med sammenhængende og varierede beplantningsstrukturer med hjemmehørende arter.

Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om, at beplantning i området skal bestå af hjemmehørende arter, og at beplantningskoncepter skal have fokus på høj biodiversitet.

For storstranden gælder det særligt, at ubebyggede arealer skal tilplantes med den stedlige strandvegetation.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



§ 1 Formål

At fastlægge rammerne for de fysiske tiltag og anvendelser, som skal være med til at realisere ønskerne om en styrkelse af turistlivet i området og mere liv mellem husene, herunder udvikling af områderne omkring Juelsminde Havn.

At muliggøre etablering af nye strukturer for både gående og kørende færdsel, etablering af en ny havneplads samt fastlæggelse af nye byggemuligheder i form af nye byggefeltter, der relaterer sig til havnemiljøet på Juelsminde havn og udviklingsplanens strategi.

At sikre de rekreative interesser på Storstranden og dermed begrænse byggemulighederne i området.

At give mulighed for etablering af anlæg til klimasikring.

At fastlægge en overordnet anvendelse for Juelsminde Strand Camping på rammeniveau.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet omfatter et område på ca. 9,5 ha. og afgrænses som vist på kortbilag A. Lokalplanområdet omfatter matriklerne matrikelnummer 87c, 87cæ, 87ny, 87pd, 89a, 89b, 90, 97a, 7000bn og en del af 7000p, Klakring By, Klakring.

§ 2.2

Størstedelen af delområde I og en del af delområde II ligger i byzone. Den resterende del af delområde II samt delområde III og IV ligger i landzone. Eksisterende zonestatus kan ses på kortbilag A.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres hele lokalplanens byggeretsgivende del til byzone. Svarende til hele delområde I, og IV samt den del af delområde II, som ikke er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Delområde III opretholdes i landzone.

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1 3.1 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i fire delområder, I, II, III og IV, som vist på kortbilag A.

Der fastlægges følgende anvendelsesbestemmelser for de enkelte delområder:

Delområde I:

Bymidteområde med mulighed for etablering af fritidsboliger, boliger, liberale erhverv, detailhandel, restauranter og caféer, kulturelle formål, offentlige formål, parkering samt havnerelaterede formål samt anlæg til klima- og højvandssikring.

Delområde II:

Rekreative formål med mulighed for parkering, autocamperpladser, vinteropbevaring af både, masteopbevaring (mobile), kulturelle formål, offentlige formål, og faciliteter, der understøtter områdets rekreative karakter, samt anlæg til klima- og højvandssikring.

Delområde III:

Rekreative formål. Der fastlægges ikke yderligere bestemmelser for dette område, da det forudsættes, at der tilvejebringes et særskilt plangrundlag for dette.

Delområde IV:

Vejanlæg, parkering busholdeplads og fortove samt anlæg til klima- og højvandssikring.

§ 3.2

Inden for lokalplanområdet fastlægges der ti byggefelter til ny bebyggelse samt byggefelter til eksisterende bebyggelse. Byggefelterne til ny bebyggelse betegnes 1-10, og byggefelterne til eksisterende bebyggelse er vist med særlig signatur på kortbilag 2.

§ 3.3

Inden for byggefelterne fastlægges anvendelsen til følgende:

Byggefelt 1 må kun anvendes til klublokaler for foreningerne i området, spisested og kulturelle formål, offentlige formål, boliger til helårsbeboelse, ferieboliger, liberale erhverv samt detailhandel med udvalgsvarer. Der må desuden etableres offentlige toiletter og bedefaciliteter i området.

Byggefelt 2 må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse eller ferieboliger.

Byggefelt 3 – 8 må kun anvendes til spisesteder, kulturelle formål, offentlige formål, boliger til helårsbeboelse, ferieboliger, liberale erhverv samt detailhandel med udvalgsvarer. Der må desuden etableres offentlige toiletter og bedefaciliteter i området.

Byggefelt 9 må kun anvendes til faciliteter, der understøtter de rekreative aktiviteter og interesser i området som for eksempel friluftstøttepunkt. Herunder må der også etableres sauna, offentlige toiletter og bedefaciliteter. Der må desuden etableres et udsigtsplateau på tagfladen på bebyggelsen i byggefeltet.

Byggefelt 10 må kun anvendes til spisesteder, liberale erhverv, offentlige formål og kulturelle formål.

Eksisterende byggefelter må anvendes til eksisterende lovlig anvendelse.

§ 3.4

Anvendelsen i stueetagen må kun ske til udadvendte funktioner, som for eksempel butikker, restauranter, kulturelle formål, der orienterer sig mod omgivelserne og modtager kunder / besøgende.

Eksisterende bebyggelse samt byggefelt 2 og 8 er undtaget for ovenstående. Her gælder det særligt, at stueetagen i byggefelt 2 må anvendes til boliger. I byggefelt 8 må der, i stueetagen, etableres boliger på bebyggelses østside.

For byggefelt 3, 4 og 5 gælder det særligt, at der skal etableres indgange til stueetagerne, der er orienteret både mod Odelsgade / Havnegade og mod den Havnepladsen.

§ 3.5

Den del af lokalplanområdets delområder I, II og IV, der ikke er omfattet af byggefelter skal anvendes til offentlige friarealer for eksempel i form af ny havneplads, promenadearealer, parkering, vinteropbevaring af både, mobile masteskure samt øvrige rekreative aktiviteter jævnfør bestemmelserne for de enkelte delområder i § 3.1.

§ 3.6

I lokalplanområdet må der ikke etableres dagligvarebutikker.

Inden for lokalplanområdets delområde I må der etableres detailhandel i form af udvalgswarebutikker i stueetagerne i byggefelt 3, 4, 5, 6, 7 og 8.

Butikker, i byggefelt 6, 7 og 8 området skal have relation til turisme, friluft- og havnemiljøet. Dog gives der mulighed for mindre butikker med specialvarer som for eksempel bager, slagter, fiskebutikker og bolcher.

§ 3.7

Delområde III er kun rammeplanlagt til rekreative formål med denne lokalplan. En videre definition af anvendelsen i området skal derfor fastlægges i en særskilt lokalplan.

§ 4 Udstykninger

§4.1

Udstykninger må ske i det omfang, det understøtter anvendelsen i området.

§4.2

Delområde III er kun rammeplanlagt til rekreative formål med denne lokalplan. En videre definition af udstykning i området skal derfor fastlægges i en særskilt lokalplan.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§5.1

Lokalplanområdet skal, som vist principielt på kortbilag B, vejbetjenes fra vejene Odelsgade, Rousthøjs Allé og Havnegade samt fra vejen Havnen, som forlægges til en ny placering.

Ud over nedenstående, må der ikke etableres nye overkørsler og indkørsler til området. Vareindlevering, renovation og lignende skal ske fra de omgivende veje.

Der må etableres en ny indkørsel og vejforbindelse c-d til autocamperpladsen i delområde I fra Havnegade, som vist principielt på kortbilag B.

Der må desuden etableres vejadgang e-f fra Havnen til vestsiden af byggefelt 8.

Eksisterende overkørsler må opretholdes / genetableres.

§5.2

Uanset ovenstående, må den eksisterende vej Havnen forlægges længere mod øst/ sydøst langs med vejstrækningen i delområde II og IV, som vist på kortbilag B. Den nye vejstrækning a-b skal udlægges i en bredde på mindst 20 meter.

Som en del af vejudlægget skal der etableres parkeringspladser og færdselsarealer til gående.

I forbindelse med omlægningen af vejen, skal der, i det nye vejtracé etableres mindst det samme antal parkeringspladser som er placeret i området inden omlægningen.

Vejstrækning a-b skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 7 meter ved dobbeltrettet trafik og mindst 4 meter ved ensrettet trafik. Vejstrækningen skal anlægges med hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Ved udformning og dimensionering af det nye vejtracé langs med strækningen a-b, skal der tages højde for gode oversigtsforhold ved udbakning.

Vejstrækning c-d og e-f skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 6 meter.

§5.3

Langs med afgrænsningen mellem delområde I og IV skal der, inden for vejudlæggets udstrækning, etableres et fortov til gående færdsel. Arealet skal anlægges med en bredde på mindst 1,5 meter.

Mellem fortovet og kørebanen / parkeringspladserne skal der etableres et afgrænsende bed med lav beplantning.

§5.4

Der skal opretholdes offentligt tilgængelig stiadgang g-h gennem lokalplanområdet, som vist principielt på kortbilag B.

Stien g-h skal opretholdes / etableres med en bredde på mindst 2 meter.

§5.5

I delområde II må der kun etableres parkeringspladser inden for det område, som er vist principielt på kortbilag B.

Der må ikke etableres parkeringspladser mellem byggefeltene 1-10 og kajarealerne samt inden for det areal, der er udlagt til havneplads, som vist på kortbilag B. – Undtaget herfor er dog autocamperpladserne i delområde I.

Antallet af parkeringspladser skal fastlægges og disponeres i forbindelse med udviklingen af de enkelte byggefelt.

Note til §5.5

I forbindelse med fastlæggelsen af det nødvendige antal parkeringspladser, skal der tages afsæt i mindst 1 parkeringsplads per bolig / feriebolig og 1 parkeringsplads per 50 m² etageareal erhverv som f.eks. udvalgswarebutikker, restauranter og kontorer.

§5.6

Inden for det på kortbilag B viste areal i delområde I, samt inden for parkeringsarealet i delområde II, må der etableres parkeringspladser for autocampere. I delområde II begrænses antallet dog til højst 25 pladser.

§5.7

Der skal etableres cykelparkeringspladser i tilknytning til de enkelte byggefelt. Disse må placeres som integrerede i bebyggelsen eller i dele af kantzonen. Cykelparkering må dog højst udgøre 20% af kantzonen udstrækning i facaden.

Cykelparkeringspladser skal etableres som en samlet løsning for det enkelte byggefelt og må overdækkes helt eller delvist ud fra principperne for overdækning i kantzonerne jf. § 8.3.

I forbindelse med Havnepladsen og områdets øvrige offentlige arealer, skal der etableres cykelparkeringspladser i nærheden af opholdsarealer og aktiviteter, som tiltrækker besøgende.

Antallet af cykelparkeringspladser skal fastlægges i forbindelse med udviklingen af de enkelte byggefelt og disponering af de offentlige arealer.

§5.8

Belysning af vej- og stiarealer samt fælles parkeringspladser skal ske med armaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne.

§5.9

For alle færdselsarealer gælder det, at kørende trafik, ved hjælp af for eksempel materialeskift, niveauspring og lignende godkendte tiltag, skal adskilles fra gående trafik.

§5.10

Delområde III er kun rammeplanlagt til rekreative formål med denne lokalplan. En videre disponering af veje, stier og parkering i området skal derfor fastlægges i en særskilt lokalplan.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Solceller, solfangere og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi må kun etableres på tage eller facader. Solenergianlæg skal være refleksbehandlede og enten integreres i bygningen eller følge bygningens konstruktion (tag- og facadehældning).

Note til § 6.1

Med integreret, menes der, at solcellerne er integreret i bygningsmaterialet.

§ 6.2

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader, dog må ledninger til overfladevand etableres som åbne LAR-anlæg.

§ 6.3

Teknikskabe og lignende mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal samles i færrest mulige grupper og placeres langs vej- eller naboskel, og skal placeres med teknikdelen ikke risikerer at blive oversvømmet i forbindelse med ekstremregn og stormflod.

Teknikskabe og lignende mindre anlæg skal fremstå diskrete og i ensartede materialer, farver og udformning.

Note til § 6.3

For at imødegå risikoen for oversvømmelse i forbindelse med ekstremregn og stormflod anbefales det, at teknikdelen hæves mindst 1 meter over jorden. Dette skal dog vurderes i hvert enkelt tilfælde.

§ 6.4

Anlæg til lokal håndtering af regnvand må etableres som åbne LAR-løsninger.

Åbne LAR-anlæg til håndtering af regn- og overfladevand må ikke indhegnes og skal indgå som et rekreativt element i lokalplanområdet.

Åbne anlæg til forsinkelse og midlertidig opstuvning af regnvand på opholdsarealer og øvrige friarealer skal etableres lavere end gulvniveauet i de omkringliggende bebyggelser.

Parkeringsarealer og vejarealer skal indrettes så de kan oversvømmes i forbindelse med ekstremregn og stormflod. Ved indretning af disse arealer, skal det sikres, at de ligger lavere end gulkoterne i de omkringliggende bygninger.

For ekstremregn gælder det, at ubebyggede arealer skal udformes således at strømningsveje ind ad, ud ad eller gennem en matrikel ikke ændres. Strømningsvejens kapacitet til at føre ekstremregn skal opretholdes og må ikke ændres.

Note til § 6.4

Det anbefales, at åbne anlæg til forsinkelse og midlertidig opstuvning af regnvand etableres mindst 25 centimeter under gulvniveau i de omkringliggende bebyggelser.

§ 6.5

Afkast og teknik skal integreres i bebyggelsens arkitektoniske udtryk og må ikke placeres så de kan give anledning til støj- og lugtgener for områdets miljøfølsomme anvendelse. Anlæggene skal placeres, så der ikke er risiko for at de oversvømmes i forbindelse med ekstremregn og stormflod.

Note til §6.5

For at imødegå risikoen for oversvømmelse i forbindelse med ekstremregn og stormflod anbefales det, at teknikdelen hæves mindst 1 meter over jorden. Dette skal dog vurderes i hvert enkelt tilfælde.

§6.6

Den eksisterende transformer ved byggefelt 3 i delområde I må opretholdes, flyttes inden for lokalplanområdet eller flyttes ud af lokalplanområdet. – Desuden må den beklædes eller på anden afskærmes så den får en rekreativ / integreret funktion på havnepladsen.

§6.7

Kloaker i lokalplanområdet skal udføres med tætte dæksler, som ikke tillader vandgennemtrængning.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§7.1 7.1 Placering

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag B viste byggefelt 1-10.

Undtaget herfor er småbygninger, som for eksempel cykel- og redskabsskure, drivhuse, legeredskaber, masteskure og overdækninger. Disse må placeres frit i området, dog mindst 2,5 meter fra skel mod de omgivende veje og naboer.

Masteskure skal placeres inden for det på kortbilag B viste felt til parkering og anlæg i delområde II.

Eksisterende bebyggelse må genopføres inden for de på kortbilag B viste byggefelt til eksisterende bebyggelse med samme omfang og bygningshøjde.

Ny bebyggelse inden for byggefeltene skal sikres oversvømmelse fra ekstremregn og stormflod.

Note til §7.1

Sikring mod oversvømmelse kan ske på mange måder. Blandt andet kan gulvkoten hæves, der kan etableres manuelle skodder i døre og vinduer, eller der kan etableres automatiserede skodder, som er integreret i sokkelaffugtere.

§7.2

Bebyggelsesprocenten for de enkelte byggefelt inklusive kantzone må ikke overstige:

Byggefelt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Eksisterende
%	200	300	260	210	260	300	300	300	100	150	Som eksisterende

§7.3

For ny bebyggelse i byggefeltene gælder det, at etageantallet ikke må overstige:

Byggefelt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Eksisterende
Etageantal	2	3	3	3	4	4	4	4	1	2	Som eksisterende

For bygninger over én etage gælder det, at øverste etage skal udgøres af en tagetage. Undtaget herfor er dog byggefelt 9, hvor der må etableres et udsigtsplateau på tagfladen.

I kantzonerne må etageantallet ikke overstige én etage.

§7.4

Bygningshøjden for ny bebyggelse i byggefeltene må ikke overstige:

Byggefelt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Eksisterende
-----------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	--------------

Bygningshøjde - meter	10	13	13	13	16	16	16	16	7	10	Som eksisterende
--------------------------	----	----	----	----	----	----	----	----	---	----	---------------------

Stueetager må etableres med en etagehøjde på op til 4,5 meter.

Tagetager må udføres med en trempelhøjde på op til 1,5 meter.

I kantzonerne må bygningshøjden ikke overstige 4,5 meter.

Ved etablering af boliger i stueetagen i byggefelt 2 og 8, samt ved eventuelle behov for klimasikring i de øvrige byggefelter, må stueetagen hæves op til én meter fra terræn. I disse tilfælde, må bygningshøjden måles fra stueetagens gulvkote.

Småbygninger uden for byggefeltet må ikke opføres med en bygningshøjde over 4,5 meter. Dette gælder også for mobile enheder som for eksempel masteskure og støjskærme.

§ 7.5

For byggefelterne og kantzonerne gælder det, at de må bebygges fuldt ud i stueplan, dog med en klar adskillelse mellem kantzonen og byggefeltet, så bebyggelse i kantzonerne har karakter af lette tilbygninger til en tung bygningskrop inden for byggefeltet.

Fra første etage og opefter skal bebyggelsen holdes inden for byggefelternes afgræsning og her må bygningsdybden ikke overstige 15 meter.

Bebyggelse, der opføres med en stueetage, der er større end de overliggende etager, skal udføres med tagterrasser / taghaver på stueetagens ubenyttede tagflader mellem bygningskroppene.

Stueetagerne skal, som udgangspunkt, etableres med gulvkoten i terrænniveau. Dette må dog fraviges i forbindelse med krav til klimasikring samt ved etablering af boliger i stueetagen i byggefelt 2 og 8.

§ 7.6

Delområde III er kun rammeplanlagt til rekreative formål med denne lokalplan. En videre disponering af bebyggelsens omfang og placering i området skal derfor fastlægges i en særskilt lokalplan.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1

Bebyggelse skal etableres med et udtryk og materialevalg, der afspejler det maritime miljø. Bebyggelse skal, som udgangspunkt, fremstå med facader i robuste og holdbare materialer som for eksempel træ, beton eller tegl, eller en kombination af disse. De primære materialer må kombineres med partier i glas, metalplader og kompositmaterialer.

Der må ikke anvendes tag- og facadematerialer, der indeholder bly.

Bebyggelse inden for byggefeltene skal udføres med facader, der føres til terræn, så bebyggelse i kantzonerne får karakter af lette tilbygninger.

I byggefelt 2 og 8 gælder det særligt, at de dele af bygningen, der indrettes med boliger i stueetagen, må etableres med en synlig sokkel op til stueetagens gulvniveau – dog under forudsætning af, at soklen kamufleres af eksempelvis hævede terrasser i niveau med stueplan og bede som overgange mellem terræn og stueplan.

Bebyggelsen skal opføres med ensartet bearbejdning af alle facader. Altså uden for- og bagsider.

§ 8.2

Bebyggelse og overdækninger i kantzonerne skal etableres som lette, ikke isolerede konstruktioner.

Overdækningerne skal etableres med et ensartet arkitektonisk udtryk og en ensartet dimensionering i forhold til facadehøjde, taghældning og profiler inden for hvert byggefelt.

§ 8.3

Tage skal udføres som sadeltage med en taghældning mellem 20 og 45 grader. Dog må stueetagen udføres med fladt tag, hvis bebyggelsen udføres med en stueetage, der har en større udstrækning end de overliggende etager. Eller hvis der etableres et udsigtsplateau på stueetagens tagflade i byggefelt 9.

Ved byggeri i én etage og en bygningsdybde over 15 meter, skal taget udformes som sammensatte gavlhuse.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 30, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

§ 8.4

Ingen udvendige bygningsdele eller beklædninger må opføres med signalfarver, men skal fremstå i materialernes naturlige farver eller i klassiske jordfarver, hvid, sort eller grå nuancer.

Note til § 8.4

Vejledning og inspiration til den klassiske jordfarveskala kan findes [her](#)

§ 8.5

Delområde III er kun rammeplanlagt til rekreative formål med denne lokalplan. Bestemmelser vedr. bebyggelsens ydre fremtræden i området skal derfor fastlægges i en særskilt lokalplan.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Uanset byggefelternes udnyttelse skal alle arealer, der ikke bebygges inden for byggefeltet, etableres som en del af kantzonen. Inddækninger til affald, varegård mv. er dog undtaget.

§ 9.2

De ubebyggede og ubenyttede dele af kantzonerne skal etableres i direkte og niveaufri tilknytning til de omgivende offentlige arealer.

Hvis stueetagens gulvkote hæves på grund af for eksempel krav til klimatilpasning, skal kantzonernes ubebyggede arealer fortsat etableres i terræn med niveaufrie overgange til de tilstødende offentlige arealer. Undtaget herfor er dog hævede terrasser i forbindelse med boliger.*

Ingen dele af kantzonerne må benyttes til private terrasser eller haver. Undtaget herfor er dog private terrasser i forbindelse med boliger.

Kantzonerne skal indrettes med en ensartet, fast belægning inden for alle byggefeltet. Dog må kantzonerne desuden indrettes helt eller delvist med beplantning.**

Ved etablering af udeservering i kantzonerne og i øvrigt i delområde I, skal det sikres, at det ikke medfører en støjpåvirkning på de omkringliggende boliger, der overskrider Miljøstyrelsens vejledende støjkrav. ***

Note til § 9.2

*Med direkte tilknytning skal forstås, at overgangen mellem kantzonen og de offentlige arealer skal være niveaufri og uden indhegning. Undtaget for dette er dog reposer foran døre.

Den niveaufrie adgang kan sikres med eksempelvis en udvendig rampe med en maksimal hældning på 1:20 eller den kan løses inde i huset, hvor der etableres et sænket ankomstareal i niveau med terrænet udenfor, hvorfra der kan etableres niveaufri overgang til stueetagens hævede gulvniveau.

**Den ensartede belægning fastlægges for så vidt angår farve, materiale og detaljering i forbindelse disponeringen og etableringen af Havnepladsen og de første byggefeltet med kantzoner.

***For at afhjælpe eventuelle støjgener fra udeservering må der etableres støjskærme – både faste og mobile omkring serveringsarealerne.

§ 9.3

Der skal ske en samlet og sammenhængende disponering af det på kortbilag B udlagte areal til ny havneplads.

Havnepladsen skal indrettes med offentlige arealer til ophold, aktivitet og rekreation.

Havnepladsen skal indrettes, så der sikres en gennemgående forbindelse med fast og jævn belægning med niveaufrie overgange, ligesom der skal sikres en forbindelse med Odelsgade og byggefelt 10 med fast og jævn belægning til varelevering.

Note til §9.3

Havnepladsens konkrete disponering fastlægges i en særskilt konkurrence.

§9.4

I delområde I, langs med kajkanterne på øst- og vestsiden af havnebassinet og mellem byggefelterne, skal der, på de arealer, der ikke er omfattet af det udlagte areal til en ny havneplads, etableres nye sammenhængende, offentligt tilgængelige friarealer.

Arealerne skal indrettes ud fra et samlet koncept og uden synlige overgange mellem f.eks. matrikler og enterpriseskel. Arealerne skal desuden indrettes med zoner til hhv. ophold og fodgængere.

Arealerne skal etableres som en videreførelse af havnepladsens offentlige færdselsarealer. Derfor skal der tages afsæt i havnepladsens materialer og detaljering i videreførelsen i resten af delområde I.

Inden for disse arealer må der desuden etableres nødvendige anlæg til klimasikring.

§9.5

I delområde II, på storstranden, må der indrettes arealer til ophold, aktivitet og leg. Arealerne skal disponeres efter en samlet plan, som tager højde for både det tilstødende klimasikringsprojekt og for områdets mange anvendelser i løbet af året, herunder parkering, vinteropbevaring af både, autocamperpladser og mobile masteskure.

Ud over byggefelt 9, eller den alternative placering af byggefeltet, som vist principielt på kortbilag B, må der ikke etableres yderligere bebyggelse. Dog er mobile masteskure, mobile støjskærme og lege- og motionsredskaber undtaget.

Der må ikke etableres anlæg eller bebyggelse uden for det på kortbilag B viste felt til parkering og anlæg. Uden for feltet må der dog etableres anlæg til ophold, leg og aktivitet. Dog skal strandbeskyttelseslinjen, som vist på kortbilag B respekteres og friholdes.

Uanset ovenstående må der etableres anlæg til klima- og højvandssikring inden for delområdet.

§9.6

Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag og henstilling af campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer. Delområde II er dog undtaget i forbindelse med vinteropbevaring af både og mobile masteskure.

Uanset de øvrige bestemmelser, må der etableres anlæg til forsinkelse og håndtering af regnvand på ubebyggede arealer.

§9.7

Affaldsbeholdere skal etableres i overensstemmelse med Hedensted Kommunes affaldsregulativ for hhv. erhvervsaffald og husholdningsaffald. Beholderne skal etableres, så de kan tømmes fra offentlig vej.

Affaldsbeholdere skal placeres inden for byggefelterne eller kantzonerne.

Affaldsbeholdere og varegårde skal integreres i bebyggelsen, eller indhegnes af faste hegn i træ eller begrønnede trådhegn.

§9.8

Der må kun etableres hegn i forbindelse med byggefelterne og kantzonerne.

Alle faste hegn skal udføres identiske og fremstå med samme farve inden for hvert byggefelt / kantzone.

Øvrig hegning inden for lokalplanområdet skal udføres som naturbeplantning eller hække.

§ 9.9

Beplantning i området skal bestå af hjemmehørende og stedstypiske arter.

Note til § 9.9

Hedensted Kommune ønsker at styrke biodiversiteten i byområderne. Derfor opfordres det til, at der er fokus på dette i forbindelse med valg af beplantning og disponering af de grønne områder. I den forbindelse skal der tages udgangspunkt i Hedensted Kommunes biodiversitetsplan.

§ 9.10

Opholdsarealer, både på terræn, tagterrasser og som altaner, skal indrettes så de ikke er støjpåvirkede over Miljøstyrelsens vejledende støjkraav.

Inden for byggefelterne skal der sikres opholdsarealer til de boliger, ferieboliger og liberale erhverv, som etableres i byggefeltet.

Opholdsarealerne skal, hvor det er muligt, etableres som tagterrasser på taget af stueetagen eller altaner.

Der skal desuden etableres mindst én altan pr. bolig / fritidsbolig med et areal på mindst 4 m².

§ 9.11

I delområde I må der anvendes mobile støjskærme til inddæmning af støj i forbindelse med udeservering og øvrige tiltag, som kan give anledning til forbigående støjgener for områdets boliger og ferieboliger.

§ 9.12

Delområde III er kun rammeplanlagt til rekreative formål med denne lokalplan. En videre disponering af områdets ubebyggede arealer skal derfor fastlægges i en særskilt lokalplan.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Hedensted Spildevands kloaksystemer, samt alment vandværk.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i §5 om vej-, sti og parkeringsforhold er opfyldt.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der, i nødvendigt omfang, er etableret anlæg til håndtering af regnvand.

§ 12 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 12.1

I forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan nr. 1213, ophæves derfor den gældende lokalplan nr. 01.E2.02, vedtaget af Kommunalbestyrelsen i daværende Juelsminde Kommune i november 1995, i sin helhed.

§ 12.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge Lov om planlægning § 18.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Vær opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Redegørelse

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning for området. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

Blandt andet indeholder Lov om planlægning særlige krav til lokalplaner i kystnære eller støjbelastede områder, hvor der skal redegøres for konsekvenserne af lokalplanens gennemførelse og eventuelle foranstaltninger, der kan afværge uhensigtsmæssig miljøpåvirkning.

Redegørelsen skal også klarlægge, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Kommunalbestyrelsen.

I det følgende redegøres for anden planlægning og lovgivning, der er gældende i lokalplanområdet, samt hvordan der tages hensyn til det i lokalplanen.

Redegørelse for Kommuneplan 2021-2033

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

I henhold til Lov om planlægning kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2021–2033 beliggende i rammeområderne 1.C.04 – Bycenter Øst, 1.R.02 – Juelsminde Campingplads og 1.R.04 – Juelsminde Marina.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.



Kort - Eksisterende kommuneplanrammer

Rammeområde 1.C.04, Bycenter Øst udgør en del af Juelsmindes Centerområde og bymidte, hvor anvendelsesmulighederne er brede og omfatter blandt andet butikker, boliger, caféer, restauranter, biograf, spillesteder, hoteller, stationer og busterminaler, lægekonsultationer, banker, forretningsservice, kulturtilbud, bibliotek, skole, sundhedsvæsen, offentlig administration mv.

I rammeområdet er der fastlagt bebyggelsesregulerende bestemmelser. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40% for det enkelte jordstykke, etageantallet må ikke overstige 2 og bygningshøjden er fastlagt til højst 8,5 meter. Der skal etableres opholdsarealer, svarende til mindst 50% ved boligbebyggelser med en bebyggelsesprocent under 60 og mindst 25% ved boligbebyggelser med en bebyggelsesprocent over 60%.

Rammeområde 1.R.02, Juelsminde Campingplads er udlagt til rekreative formål, nærmere betegnet campingplads og vandrerhjem. I rammeområdet er der fastlagt bebyggelsesregulerende bestemmelser. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for det enkelte jordstykke, etageantallet må ikke overstige 2 og bygningshøjden er fastlagt til højst 8,5

meter.

Rammeområde 1.R.04, Juelsminde Marina er udlagt til rekreative formål, nærmere betegnet lystbådehavn, hvor der kun må etableres nødvendige servicebygninger og bygninger til klubformål for den maritime sport. I rammeområdet er der fastlagt bebyggelsesregulerende bestemmelser. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for det enkelte jordstykke, etageantallet må ikke overstige 2 og bygningshøjden er fastlagt til højst 8,5 meter.

Lokalplanen er ikke overensstemmelse med kommuneplanrammen, og forudsætter derfor tilvejebringelse af kommuneplantillæg nr. 23. Dels er lokalplanens delområder og disses anvendelsesbestemmelser ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammeområders afgrænsning og anvendelse. Derfor udlægges der et nyt rammeområde 1.C.08 til centerområde / bymidteformål. I forbindelse med udlægningen af det nye rammeområde, foretages der en mindre justering af afgrænsningen mellem rammeområdet, som udvides med en del af rammeområde 1.R.02 og 1.R.04. Herved vil lokalplanens delområde I og IV ligge i det nye rammeområde 1.C.08 og lokalplanens delområde II og III vil ligge i kommuneplanens rammeområde 1.R.02.

De bygningsregulerende bestemmelser for det eksisterende rammeområde 1.C.04 harmonerer ikke med ønsket om en fortætning af området, både i form af større byggefelt, sokkelgrunde og bygningshøjder. Derfor kan kommuneplanens bestemmelser om bebyggelsesprocenter, etageantal og bygningshøjder ikke overholdes med de nuværende bestemmelser. Kommuneplantillægget justerer derfor de bygningsregulerende bestemmelser i det nye rammeområde, så de maksimale etageantal, bygningshøjder og bebyggelsesprocenter kan rumme de ønskede byggemuligheder.

For delområde 1.R.02 ændres den specifikke anvendelse, som pt. er angivet til campingplads og vandrerhjem. Begrundelsen for at ændre dette er, at den fremtidige anvendelse af den nuværende campingplads endnu ikke kendes. Derudover omfatter rammeområdet også storstranden, som ikke anvendes til campingplads eller vandrerhjem. Derfor udvides den specifikke anvendelse til også at omfatte lystbådehavn (vinteropbevaring af både), nærrekreativt område samt øvrige ferie- og fritidsformål.

For delområde 1.R.04 er det kun afgrænsningen, som ændres. Anvendelse og bygningsregulerende bestemmelser opretholdes uændrede.



Kort - Nye afgrænsninger af rammeområderne i henhold til kommuneplantillæg nr. 23

<https://hedensted.viewer.dkplan.niras.dk/DKplan/DKplan.aspx?TillaegId=83>

Retningslinje 1.1 Byudvikling og byzone

I henhold til retningslinje 1.1.2, udviklingsplaners anbefalinger tages i betragtning ved fremtidig planlægning og sagsbehandling i de byer, hvor der er udarbejdet en udviklingsplan.

Vurdering

Der gælder flere helhedsplaner og udviklingsplaner i Juelsminde. Lokalplanen tager højde for disse og integrerer principperne i den fremtidige planlægning.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

I henhold til retningslinje 1.1.9, skal det, ved planlægning til miljøfølsom anvendelse, sikres, at disse ikke er belastet af støj samt lugt, støv og anden luftforurening fra trafik, virksomheder, tekniske anlæg mv. over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Vurdering

I planområdet er der ikke registreret lugt-, støv- eller luftforurening fra omgivelserne. Området kan dog disponeres med en blanding af butikker, restauranter og boliger, som kan give anledning til udfordringer i forhold til lugtgener, hvis afkast og lignende fra for eksempel restauranter i placeres uhensigtsmæssigt i forhold til boligerne. Lokalplanen indeholder bestemmelser som sikrer, at der ikke må etableres afkast og teknik, der kan give anledning til støj- og lugtgener for miljøfølsom anvendelse i området.

Derudover muliggøres der ikke erhverv eller aktiviteter, der kan give anledning til støjgener i området.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 3.1 Detailhandelsstruktur

I henhold til retningslinje 3.1.1 er centerområdet i Juelsminde afgrænset, og der er fastlagt maksimale butiksstørrelser for butikkerne.

Vurdering

Størstedelen af bebyggelsen omkring Juelsminde Havn er omfattet af Juelsmindes afgrænsede bymidte. Bymidteafgrænsningen er, i denne del af bymidten, fastlagt med afgrænsningen af rammeområde 1.C.04.

I forbindelse med udviklingsplanen for havneområdet fra 2023, er der disponeret nye byggefelt, som er integreret i denne lokalplan. Flere af byggefelterne ligger allerede inde i rammeområde 1.C.04, men byggefelterne 5, 6, 7 og 8 ligger delvist inden for afgrænsning og delvist uden for. Den eksisterende bebyggelse i disse byggefelt ligger dog inden for rammeområde 1.C.04.

Også de eksisterende klubhuse, som er omfattet af byggefelt 1, ligger uden for rammeområde 1.C.04. I forbindelse med den opdaterede planlægning for området, ønskes der overensstemmelse mellem lokalplanens disponering med byggefelt og kommuneplanens rammeafgrænsning. Derfor justeres rammeområde 1.C.04 til også at omfatte byggefelt 1 samt de dele af byggefelt 5, 6, 7 og 8, som ikke er omfattet. I den forbindelse deles rammeområde 1.C.04, så der, med kommuneplantillæg nr. 22, udlægges et nyt rammeområde 1.C.0X, som kun omfatter den del af bymidten, der er omfattet af denne lokalplan.

Med tilvejebringelse af kommuneplantillæg nr. 22, vurderes lokalplanen derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

I henhold til retningslinje 3.1.4 skal arealer til butiksførmål udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikanter, og så transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede.

Vurdering

Byggefelterne, hvor der må etableres butikker med udvalgsvarer er placeret med god tilgængelighed for både biler, cykler, sejlende og gående.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 3.2 Opgørelse af butikker og rammer for udvikling

I henhold til retningslinje 3.2.1 er der fastlagt en restrummelighed til detailhandel i Juelsminde bymidte på 6700 m², fordelt på 3700 m² til dagligvarer og 3000 m² til udvalgsvarer.

Vurdering

Der ændres ikke på restrummeligheden. Der muliggøres ikke dagligvarer i planområdet, og for at undgå en skævvridning af midtbyens butiksstruktur, fastlægges der bestemmelser i lokalplanen om, at butikker i området skal have relation til turisme, friluftsliv og havnemiljøet. Dog gives der mulighed for mindre butikker med specialvarer som for eksempel bager, slagter, fiskebutikker og bolcher.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 7.1 Støj

7.1.1, Støj skal så vidt muligt undgå eller dæmpes ved kilden. Hvor det ikke er muligt, skal de støjende anlæg, virksomheder eller aktiviteter placeres og drives, så de ikke generer omgivelserne.

7.1.2, Støjbelastede arealer må kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.

Vurdering

I miljøvurderingen af planforslagene er støjpåvirkningen i området undersøgt. Konklusionen er, at en del af området er belastet af støj fra vejtrafik, varetransport, støj fra udeservering og mulig larm fra lystbådehavnen i blæsevej.

I lokalplanen er der indarbejdet afhjælpende foranstaltninger for de tiltag, der kan afhjælpes. Herunder forbud mod boliger i gadeniveau ud mod Odelsgade samt mulighed for anvendelse af mobile støjskærme i forbindelse med udeservering.

På den baggrund vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse med retningslinjen

Retningslinje 8.3 Lavbundsområder og vådområder

I henhold til retningslinje 8.3.1, skal lavbundsarealer så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstandsniveau kan genskabes, eller som kan forringe muligheden for at styrke det vilde dyre- og planteliv.

I henhold til retningslinje 8.3.3, skal nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje med videre, der nødvendigvis skal placeres på lavbundsarealer, udformes, så muligheden for naturgenopretning på lavbundsarealet i øvrigt ikke går tabt. Anlægget skal udformes, så det kan tåle en forøget vandstand.

Vurdering

Hele Juelsminde centrale byområde, inkl. lokalplanområdet er udpeget som lavbundsområde. Der er tale om eksisterende bymæssig bebyggelse, som lokalplanen muliggør en fortætning af. Undersøgelser af Bilag IV arter i området har påvist, at der ikke er vildt dyre- og planteliv i området, da der er tale om bymæssig bebyggelse. I Juelsminde arbejdes der på et klimasikringsprojekt, som skal sikre byen mod oversvømmelser, derfor vil en genskabelse af det naturlige vandstandsniveau ikke være realistisk, da det vurderes at ville medføre store oversvømmelser i Juelsminde.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 9.1 Oversvømmelse og erosion

9.1.1 Ved lokalplanlægning for byudvikling, tekniske anlæg, ændret anvendelse med videre inden for et udpegede område, skal det vurderes om der er behov for afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse og erosion, og hvor der på baggrund af foreliggende viden og data laves en vurdering af hvilke afværgeforanstaltninger, der er mest hensigtsmæssige i det konkrete område.

9.1.4 Før der lokalplanlægges i de udpegede områder, anbefales det at undersøge konkret, om området er påvirket eller risikerer at blive påvirket af forhøjet sekundær grundvandsstand eller erosion.

9.1.5 Ved lokalplanlægning i et udpegede område, hvor der er risiko for oversvømmelse fra kloakken, og hvor der er sket ændringer i det pågældende kloakopland siden 2012, bør der laves en detailberegning i tæt samarbejde med spildevandselskabet.

Vurdering

I forbindelse med miljøvurderingen af planerne, er der udarbejdet et vandhåndteringsnotat i samarbejde med forsyningen. Desuden er der vurderet på kapaciteten af kloaknettet i forbindelse med udviklingen af området og fremtidige klimatiske udfordringer.

Størstedelen af planområdet er omfattet af kommunens retningslinje om oversvømmelse og erosion. Risikoen i området dækker både over oversvømmelser fra regnvandskloak, terrænnært grundvand og havstigninger, samt erosion i kategorien 'lille kronisk erosion'.

Hvis der viser sig behov for at etablere afværgeforanstaltninger, skal det sikres, at de ikke forårsager utilsigtede oversvømmelser uden for lokalplanområdet. Erosion anses som udgangspunkt som en naturlig udvikling af kysterne, men der kan etableres kystsikring i henhold til kystbeskyttelseslovens formålsbestemmelser, hvis det vurderes nødvendigt.

Der ændres ikke på de overordnede kloakforhold i området, og med mulige gængse tekniske løsninger, vurderes hverdagsregnen ikke at give væsentlige påvirkninger på planområde.

Både stormflod og ekstrem regn kan give udfordringer for planområdet.

Etablering af den planlagte højvandsikring omkring Juelsminde vil mindske risikoen og påvirkningen fra stormflod betydeligt.

For en sikring generelt mod oversvømmelse anbefales der, i miljøvurderingen, en række afværgeforanstaltninger som blandt andet omhandler indretning af arealer, der kan oversvømmes, som ligger lavere end bygningernes gulvkoter.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 9.2 Klimatilpasningsområder

I henhold til retningslinje 9.2.1, skal der, ved byudvikling og omdannelse af de eksisterende byer inden for klimatilpasningsområderne, redegøres for hvordan de langsigtede klimaændringer med at ændre nedbørs- og vandstandsforhold imødegås.

I henhold til retningslinje 9.2.2, skal arealer i eksisterende byområder, der i fremtiden bliver påvirket af øget vandstand - grundvand, overfladevand og havvand, ved omdannelse udformes, så eksisterende kulturværdi og bymæssig værdi, særligt helårsbeboelse og erhvervsbyggeri, så vidt muligt sikres på en måde, så der tilføres nye bymæssige kvaliteter.

I henhold til retningslinje 9.2.3, skal hensigtsmæssig håndtering af overfladevand fremtidssikre byudviklingsområder og landzonebebyggelser mod ødelæggelser og værditab på en måde, som ikke væsentligt påvirker lavbunds- og vådområders biologiske værdi, og muligheden for at genoprette lavbundsarealer til vådområder. Naturområder i byudviklingsområder skal bevares med et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.

Vurdering

Se redegørelse for retningslinje 9.1.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 11.2 Skovrejsning

I henhold til retningslinje 11.2.2, ligger lokalplanområdet i et område, hvor skovrejsning er uønsket.

Vurdering

Der muliggøres ikke skovrejsning i lokalplanområdet.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 11.3 Kystnærhedszonen

I henhold til retningslinje 11.3.1 skal den mere detaljerede planlægning, i forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen, sikre en harmonisk og rolig byprofil mod kysten. Samtidig bør der skabes udvidet adgang til kysten for offentligheden.

Vurdering

I forbindelse med miljøvurderingen af planforslagene er der foretaget en visualisering og vurdering af den påvirkning på kystlandskabet og byen, som lokalplanens realisering med de øgede byggemuligheder og øgede bygningshøjder, kan medføre.

På baggrund af miljøvurderingen, er det konkluderet at omdannelsen af Juelsminde Havn generelt kan betyde en markant ændring af det eksisterende landskabsrum. Landskabsrummet ændrer sig fra at være et åbent landskab til at være et mere lukket landskab. Der er fortsat mulighed for at se på tværs og fornemme lystbådehavnen i baggrunden. Tæt på planområdet vil der være en væsentlig landskabelig påvirkning, da højere volumener medfører, at området får en mere markant afgrænsning i forhold til naboområderne. Planområdet er mod øst allerede afgrænset af eksisterende beplantning, dog vil den nye bebyggelse have en højere højde og vil kunne ses på større afstande, blandt andet fra Strandparken.

På længere afstande vurderes der ikke at ske en væsentlig påvirkning af landskabet. Set syd for Hosby, cirka 2 kilometer nord for planområdet, vurderes bebyggelsen at være en forlængelse af den eksisterende bebyggelse, som findes i Juelsminde. På denne afstand vurderes der ikke at ske en væsentlig påvirkning af kystlandskabet, da bebyggelsen ikke markerer sig væsentligt i forhold til resten af byen.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 13.2 Stier

I henhold til retningslinje 13.2.1 skal behovet for stiforbindelser afklares i alle lokalplaner og der skal redegøres for forholdet til det omkringliggende stinet med særligt fokus på at skabe sammenhænge.

Vurdering

Stiforbindelsen g-h, som forbinder boligområderne mod syd med havnen, storstranden og midtbyen, sikres med lokalplanen. Med den nye disponering af havneområdet og havnepladsen, vil der være god og sikker forbindelse for gående gennem lokalplanområdet til midtbyen mod vest og til marinaen mod nordvest.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 13.3 Parkering

I retningslinje 13.3.1 henvises der til, at retningslinjer for hvilke krav til parkering, der vil kunne forventes at kommunalbestyrelsen vil fastsætte krav om ved nybyggeri, tilbygning og ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse, kan findes på kommunens hjemmeside.

Vurdering

I lokalplanen stilles der ikke konkrete krav om antal parkeringspladser, men krav til parkering skal fastlægges, i henhold til Hedensted Kommunes parkeringsregulativ i forbindelse med udvikling af de enkelte byggefeltet.

Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

Udviklingsplan Juelsminde – kvalitetsløft og nye investeringer ved havneområdet, 2023

Med udgangspunkt i tidligere helhedsplaner for Juelsminde, blev der i 2023 udarbejdet et forslag til en konkret udviklingsplan for havneområdet, hvor helhedsplanerne og visionerne blev omsat til tre konkrete fysiske hovedgreb:

- Byområder med stærke identiteter og høj kvalitet
- En stærk byakse, der kobler levebyen og turismebyen
- En overskuelig ankomst med parkering ved indgangene.

I udviklingsplanen er der desuden fastlagt en strukturplan, som fastlægger konkrete byggefeltet og vejforløb, som understøtter hovedgrebene.

Helhedsplanernes interesser er samlet op i Udviklingsplan Juelsminde - kvalitetsløft og nye investeringer ved havneområdet fra 2023, som derfor danner grundlag for denne lokalplan. Konkret omfatter lokalplanen primært udviklingsplanens byområde "havnen" samt dele af "strandparken" og "nature camp".

Se i øvrigt redegørelsen vedrørende helhedsplaner og masterplaner i lokalplanens afsnit **baggrund og indhold**.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

Lokalplanområdet henligger i dag som havneområde med bred anvendelse til lystbådehavn med tilhørende faciliteter, rekreative formål, turistorienterede anvendelser, handel, ophold og parkering.

En fortætning af området med nye byggemuligheder, omlægning af veje og tilførsel af flere muligheder for restauranter, butikker og boliger, herunder ferieboliger, vil medføre en intensiveret anvendelse af området og et øget antal besøgende. Dette kan potentielt flytte tyngdepunktet for handelen i byen.

Sammenbindingen med midtbyen, som sikres med omlægningen af havnepladsen med videre, skal, sammen med begrænsninger af butiksstørrelser, være med til at sikre en sammenhængskraft mellem midtbyen og havneområdet, så der ikke sker en skævvridning af handelslivet i området.

Eksisterende lokalplan og servitutter

Lokalplan nr. 01.E2.02 for Juelsminde Havn er gældende for en del af lokalplanområdet.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan nr. 1213, ophæves derfor den gældende lokalplan nr. 01.E2.02, vedtaget af Kommunalbestyrelsen i daværende Juelsminde Kommune i november 1995, i sin helhed.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge Lov om planlægning § 18.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Vær opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Teknisk forsyning

Varmedeforsyning

Området er ikke omfattet af varmeplanen for Juelsminde. Derfor må opvarmning ske individuelt med for eksempel varmepumper.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Juelsminde vandværk.

Spildevand

Arealet ved havnen er halvt separatkloakeret og halvt spildevandskloakeret – både nuværende og planlagt. Spildevandsplanen tilrettes administrativt, så den stemmer overens med de faktuelle forhold.

Overfladevand

Der planlægges ikke ændringer af de overordnede kloakforhold for området. Det betyder, at for ny bebyggelse eller ny befæstelse indenfor opland JU5, skal der fortsat ledes regnvand til Hedensted Spildevands regnvandskloak ved matrikelskel. Ved ny bebyggelse eller befæstelse, der indenfor matrikelniveau, overskrider den angivne afledningsret (28 % af matriklens areal) angivet i spildevandsplanen, skal det forventes, at der stilles krav om forsinkelse af regnvand.

For at aflaste kloaksystemet i Juelsminde muliggøres det desuden, at der kan bortledes regnvand til havnebassinet.

Renovation

Lokalplanen stiller krav om, at renovation håndteres i forbindelse med de enkelte byggefelter, i øvrigt i overensstemmelse med Hedensted Kommunes Affaldsplan for både husholdningsaffald og erhvervsaffald.

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der cirka 3,6 km til nærmeste Natura 2000-område, som er Skove langs nordsiden af Vejle Fjord.

Inden for en afstand af 7,3 km ligger yderligere et Natura 2000 område, som er Horsens Fjord, havet øst for og Endelave.

Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

Bilag IV arter

I forbindelse med miljøvurderingen af planforslagene, er der lavet vurdering af forekomsten og påvirkningen af bilag IV arter i området.

I forhold til padder indeholder planområdet ingen søer og den nærmeste ligger cirka 300 meter væk, hvor det ikke kan afvises, at søen kan rumme den beskyttede stor vandsalamander. Stor vandsalamander har dog en kort vandringsafstand og karakteren af arealerne inden for planområdet vurderes ikke at tiltrække arten.

Der vurderes, at der ikke er egnede yngle- og rastesteder for markfirben inden for planområdet. Den nærmeste forekomst af markfirben er fundet cirka 4,8 kilometer nord for planområdet, og markfirben har en forholdsvis lav spredningsevne.

De eksisterende træer inden for planområdet, der kan risikeres at skulle fældes i forbindelse med realisering af plangrundet vurderes ikke at være egnede som raste- eller ynglested for flagermus i kraft af deres alder og karakter.

De eksisterende bygninger inden for planområdet vurderes ikke at være egnede for flagermus, da de med deres placering tæt på havnen, er udsat for forstyrrelser og vind.

Ingen af de rastende og fouragerende fugle, som er observeret inden for undersøgelsesområdet for højvandssikringsprojektet, er omfattet af fuglebeskyttelsesdirektivets bilag I. Når der ses på de to lokaliteter nærmest planområdet, er der observeret isfugl, rørhøg og trane inden for en årrække på 10 år.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at realiseringen af plangrundlaget ikke vil påvirke bilag IV-arter eller bilag I-fugle væsentligt. Det konkluderes ligeledes, at planforslagene ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a).

Beskyttet natur

Der er beskyttet strandeng syd for lokalplanområdet og potentiel beskyttet natur øst for området indenfor strandbeskyttelseslinjen. Beskyttet natur må ikke tilstandsændres. Lokalplanen muliggør ikke tiltag, der kan ændre tilstanden af den beskyttede natur.

Arealerne omkring strandbeskyttelseslinjen ved Storstranden i delområde II kan have udviklet sig til natur, der er beskyttet. I forbindelse med konkrete anlæg og projekter i området, skal arealet vurderes af Hedensted Kommune.

Lavbundsarealer

Hele Juelsminde centrale byområde, inkl. lokalplanområdet er udpeget som lavbundsområde. Der er tale om eksisterende bymæssig bebyggelse, som lokalplanen muliggør en fortætning af. Undersøgelser af Bilag IV arter i området har påvist, at der ikke er vildt dyre- og planteliv i området, da der er tale om bymæssig bebyggelse. I Juelsminde arbejdes der på et

klimasikringsprojekt, som skal sikre byen mod oversvømmelser, derfor vil en genskabelse af det naturlige vandstands niveau ikke være realistisk, da det vurderes at ville medføre store oversvømmelser i Juelsminde.

Vandområder

Hedensted Kommune skal ifølge Indsatsbekendtgørelsens §8 (Bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter, BEK nr. 796 af 13/06/2023) sikre at projektet ikke forringer tilstanden af berørte vandområder og sikre at projektet ikke hindrer målopfyldelse for vandområderne.

Klima og biodiversitet

Klima

I forbindelse med miljøvurderingen af planforslagene, er der, for at imødegå nuværende og fremtidige klimatiske udfordringer i området, udarbejdet en vandhåndteringsplan, som fastlægger koncepter for håndtering af spildevand, regnvand, ekstremregn og oversvømmelse. I forlængelse af dette, er der indarbejdet mulighed for blandt andet at udforme parkeringspladser, opholdsarealer og øvrige friarealer sådan at de kan oversvømmes i tilfælde af ekstreme regnhændelser.

Biodiversitet

Lokalplanen fastlægger kun overordnede bestemmelser om indretning af de grønne områder, da havnepladsen vil blive disponeret konkret i en arkitektkonkurrence. Lokalplanen stiller dog krav om, at der skal være fokus på biodiversitet i disponeringen af de grønne områder, og at det skal tages udgangspunkt i Hedensted Kommunes biodiversitetsplan. Der stilles desuden krav om, at beplantnings skal være hjemmehørende og stedstypisk.

Miljøforhold

Støj

I henhold til planlovens §15 a skal lokalplanen redegøre for støjpåvirkning.

Planområdet er belastet af trafikstøj fra trafikken på Odelsgade og Havnegade og derfor er der, i forbindelse med miljøvurderingen af lokalplanen, foretaget beregninger af den fremtidige trafikstøjsbelastning og en vurdering af øvrige mulige støjgener i området.

I miljørapporten er der, på den baggrund, fastlagt afhjælpende tiltag, som er indarbejdet i denne lokalplan. Det gælder forbud mod placering af boliger i stueetagen i byggefelt 3 samt bestemmelser om, at opholdsarealer skal indrettes så de ikke udsættes for en støjbelastning over $L_{den} \leq 58$ decibel.

Virksomhedernes vareleveringer giver anledning til støjbidrag, som dog ikke er væsentlig, under forudsætning af at varemodtagelserne af hensyn til naboer placeres hensigtsmæssigt, så transporten med paller og trædbure til og fra varebil til restauranterne og butikkerne minimeres. Ved udeservering for restauranter kan der ske anledning til overskridelse af støj i aftenperioder.

Derfor skal de erhvervsdrivende i området også overholde de krav, der gælder til deres støjpåvirkning af de nærværende liggende boliger. Det gælder primært for den støjpåvirkning, som udeservering medfører i aftenperioderne. Derfor indeholder lokalplanen krav om etablering af støjskærmende tiltag omkring arealer, hvor der muliggøres udeservering i det omfang, det er nødvendigt for at overholde støjkravene.

Der vil ved blæsende nætter kunne opleves gener fra nærheden for boliger til lystbådehavnen. Dette forhold kan ikke reguleres med lokalplanen eller miljøbeskyttelsesloven, så det anbefales, at der laves en aftale med lystbådehavnen om krav til opstramning af liner og overdækninger, samt opfordring til at anvende master med indvendigt linetræk.

Lugt, støv eller anden luftforurening

I henhold til planlovens §15 b skal lokalplanen redegøre for lugt, støv eller anden luftforurening.

I planområdet er der ikke registreret lugt-, støv- eller luftforurening fra omgivelserne. Området kan dog disponeres med en blanding af butikker, restauranter og boliger, som kan give anledning til udfordringer i forhold til lugtgener, hvis afkast og lignende fra for eksempel restauranter i placeres hensigtsmæssigt i forhold til boligerne. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om, at afkast skal placeres og integreres i tagfladen eller gavle.

Jord

I lokalplanområdet er flere arealer kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvor der er konkret viden om tidligere aktiviteter, der kan have forårsaget forurening i området. Udpegningen omfatter havnepladsen og arealerne langs kajen på vestsiden af havnebassinet samt et område i den nordlige del af havneområdet på østsiden af havnebassinet.

Ejendommen på hjørnet af Odelsgade og Havnegade er kortlagt forurenede på vidensniveau 2 (V2), hvor det er dokumenteret, at arealet er forurenede.

Forurenede og områdeklassificeret jord skal til enhver tid håndteres i overensstemmelse med jordforureningslovens bestemmelser.

Alle lokalplanområdets arealer i byzone er omfattet af områdeklassificering ifølge jordforureningslovens § 50 a.

Overskudsjord fra byggemodning og byggeri skal så vidt muligt placeres i lokalplanområdet og efter aftale med Hedensted Kommune.

Af jordforureningslovens § 71 fremgår det:

”Såfremt der under bygge- eller jordarbejder på et areal, der ikke er kortlagt, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses. Tilsvarende gælder på et kortlagt areal, såfremt den konstaterede forurening ikke er beskrevet i kortlægningen. Forpligtelsen påhviler ejendommens ejer og den, der udfører eller lader pågældende arbejde udføre.”

Tilladelser fra andre myndigheder

Museumsloven

Vejle Museerne har foretaget en arkivalsk kontrol af planområdet, og vurderer på den baggrund, at der er lav risiko for at påtræffe fortidsminder i lokalplanområdet, derfor anbefales ikke en arkæologisk forundersøgelse ikke forud for jordarbejde.

Det gælder dog altid, at såfremt der fremkommer fortidsminder ved et jordarbejde skal arbejdet standses og museet kontaktes.

Færdselsloven

Vejanlæg skal godkendes af politiet jf. færdselslovens § 100.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i Lov om planlægning ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i Lov om planlægning kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Proces:

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

Miljøscreening

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 4 af 3. januar 2023 med senere ændringer) skal det for planer, som fastlægger rammer for fremtidig anlægstilladelse, vurderes om der skal foretages en miljøvurdering. Planer skal miljøvurderes, hvis påvirkningen af miljøet vurderes at være væsentlig.

Forud for udarbejdelsen af nærende lokalplan nr. 1213 og kommuneplantillæg nr. 22, og på baggrund af en indledende screening, har Hedensted Kommune truffet afgørelse om, at der skal udarbejdes en miljøvurdering på baggrund af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), §8 stk. 1 idet der planlægges for et projekt, som er omfattet af punkt 10.e på lovbekendtgørelsens bilag 2, som vurderes at kunne få en væsentlig påvirkning af miljøet.

Inden afgørelsen om miljøvurdering blev truffet, hørte kommunen, i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) § 11, andre berørte myndigheder i overensstemmelse med § 32, om de mener, at der er anledning til at gennemføre en miljøvurdering af planforslagene og hvilke mulige miljøpåvirkninger, myndighederne i så fald finder anledning til at henlede opmærksomheden på.

Andre berørte myndigheder havde derfor, i perioden fra den 11. oktober til den 25. oktober 2024 mulighed for at kommentere kommunens udkast til afgrænsning af miljørapporten og oplyse om miljømæssige forhold, som bør undersøges og/eller belyses i miljøvurderingen. Hedensted Kommune modtog ikke bemærkninger til afgrænsningen af miljørapportens indhold. Der er derfor udarbejdet en miljørapport, hvor følgende emner er vurderet:

- Landskab
- Natur - beskyttede arter
- Befolkningens levevilkår - Trafik
- Befolkningens levevilkår – Støj
- Klimatiske faktorer

Sammenfattende, er det vurderet, at der ved en realisering af planforslagene ikke er væsentlige påvirkninger for miljøemnet flora, fauna og biologisk mangfoldighed.

Tilsvarende kan der indarbejdes afværgeforanstaltninger, så der ikke sker væsentlige påvirkninger for miljøemnerne trafik, støj og klimatiske faktorer.

Omvendt vurderes det, at der kan være væsentlige visuelle landskabelige påvirkninger tæt på planområdet.

IKKE TEKNISK RESUMÉ

Ifølge miljøvurderingsloven skal en miljørapport indeholde et ikke-teknisk resumé af miljørapporten, således at det er muligt at forstå planens væsentligste miljøpåvirkninger og vurderinger, uden at behøve at læse alle de tekniske detaljer.

BESKRIVELSE AF PLANGRUNDLAGET

Hedensted Kommune ønsker at åbne mulighed for, at der kan ske en udvikling af havneområdet og campingområdet i Juelsminde. Plangrundlaget udgøres af Lokalplan 1213 og det tilhørende Kommuneplantillæg 23.

Lokalplanområdet opdeles i fire delområder, se Figur 2 1, hvor delområde I, II og IV, som omfatter havneområdet, Storstranden og vejarealet, bliver byggeretsgivende og hvor delområde III, som omfatter campingpladsen, får karakter af en ikke byggeretsgivende rammelokalplan. Inden for campingområdet fastlægges der således mere over-ordnede bestemmelser, som sikrer, at der i fremtiden kan udarbejdes en mere detaljeret lokalplan.



Oversigt over byggefelter og delområder.

En realisering af projekterne beskrevet i udviklingsplanen kræver, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som fastlægger anvendelsen for området og det overordnede bygningsomfang.

EKSISTERENDE FORHOLD

Planområdet omfatter arealerne ved Juelsminde Havn & Marina og Juelsminde Strand Camping, samt vejforløbet Roushøjs Allé fra campingpladsen og ud til havnen. Det samlede planområde udgør et areal på cirka 9,6 hektar.

Området afgrænses mod sydvest af butikker på Odelsgade og mod syd af Birkelund Plejehjem. I vestlig retning ligger boligerne på Havnegade, samt erhverv og boliger ved Roushøjs Allé. Mod sydøst afgrænses planområdet af boliger og sommerhuse ved Strandparkvej og Vænget. Områdets østlige afgrænsning udgøres af Storstranden.

MILJØVURDERING

I de følgende afsnit fremgår korte opsummeringer af de væsentligste pointer, vurderinger og konklusioner fra de enkelte miljøemner.

Landskab

Generelt vil omdannelsen af Juelsminde Havn betyde en væsentlig ændring af det eksisterende landskabsrum. Landskabsrummet ændrer sig fra at være åbent til et mere lukket landskab. Der er fortsat mulighed for at se på tværs og fornemme lystbådehavnen i baggrunden. Tæt på planområdet vil der være en væsentlig landskabelig påvirkning, da de høje volumener

medfører, at området får en mere markant afgrænsning i forhold til naboområderne. Selvom planområdet mod øst er afgrænset af eksisterende beplantning, vil den nye bebyggelse medføre en højere højde og vil kunne ses på større afstande, blandt andet fra Strandparken.

Den højere og tættere bebyggelse skaber en sammenhæng til resten af byen og en forlængelse af de eksisterende strukturer, der findes langs Odelsgade med bebyggelse tæt på vejen. Bebyggelsen langs Odelsgade kan være højere, end den eksisterende bebyggelse, som kan medføre en visuel ændring af oplevelsen langs gaden. Den nye bebyggelse vil ikke ændre på landskabsopfattelsen og rummet, da planområdet alle-rede er afgrænset af eksisterende bebyggelse. Der kan ske større variation i bebyggelsen, og der kan etableres mindre landskabsrum mellem bebyggelserne, end der findes i dag.

På større afstande vurderes der ikke at ske en væsentlig påvirkning af landskabet. Set syd for Hosby, cirka 2 kilometer nord for planområdet, vurderes bebyggelsen at være en forlængelse af den eksisterende bebyggelse, som findes i Juelsminde. Herfra vil planområdet ikke medføre en væsentlig påvirkning af kystlandskabet.

En mindre del af planområdet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, men der opføres ikke bebyggelse inden for beskyttelseslinjen. Byggefelt 9 kan placeres to steder, hvoraf den ene placering grænser direkte op til beskyttelseslinjen. Inden for byggefeltet må der være faciliteter, som understøtter de rekreative aktiviteter og interesser i området. Da byggefeltet er placeret uden for strandbeskyttelseslinjen, vurderes der ikke at ske en direkte påvirkning på formålet med beskyttelseslinjen. Der kan være en mindre visuel landskabelig påvirkning af strandbeskyttelseslinjen, men denne vurderes ikke at være væsentlig, da det fortsat er muligt at bevare de åbne kyster og herunder de landskabelige, naturmæssige og rekreative værdier, som er knyttet til kysterne.

Natur

I forhold til padder indeholder planområdet ingen søer og den nærmeste ligger cirka 300 meter væk, hvor det ikke kan afvises, at søen kan rumme den beskyttede stor vandsalamander. Stor vandsalamander har dog en kort vandringsafstand og karakteren af arealerne inden for planområdet vurderes ikke at tiltrække arten.

Der vurderes, at der ikke er egnede yngle- og rastesteder for markfirben inden for planområdet. Den nærmeste forekomst af markfirben er fundet cirka 4,8 kilometer nord for planområdet, og markfirben har en forholdsvis lav spredningsevne.

De eksisterende træer inden for planområdet, der kan risikeres at skulle fældes i forbindelse med realisering af plangrundet vurderes ikke at være egnede som raste- eller ynglested for flagermus i kraft af deres alder og karakter.

De eksisterende bygninger inden for planområdet vurderes ikke at være egnede for flagermus, da de med deres placering tæt på havnen, er udsat for forstyrrelser og vind.

Ingen af de rastende og fouragerende fugle, som er observeret inden for undersøgelsesområdet for højvandssikringsprojektet, er omfattet af fuglebeskyttelsesdirektivets bilag I. Når der ses på de to lokaliteter nærmest planområdet, er der observeret isfugl, rørhøg og trane inden for en årrække på 10 år.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at realiseringen af plangrundlaget ikke vil påvirke bilag IV-arter eller bilag I-fugle væsentligt. Det konkluderes ligeledes, at planforslagene ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a).

Befolkningens levevilkår – trafik

Det kan ikke udelukkes, at der kan ske en påvirkning på trafikafvikling- og sikkerhed ved forlægning af vejen Havnen. Den valgte vej- og parkeringsindretning bør ske ud fra en afvejning mellem hensigtsmæssig indretning til vareindlevering og trafikcirkulation over for

hensynet til behovet for antallet af parkeringspladser.

For at undgå en væsentlig påvirkning på trafikafvikling- og sikkerhed, bør indarbejdes der i lokalplanforslaget indarbejdes bestemmelser om brug af forskellige materialer og belægninger, der tydeliggør de forskellige trafikarealers anvendelse og adskiller de hårde og bløde trafikanter.

I planforslaget bør der indarbejdes der bestemmelser om, at vejen a-b skal indrettes med hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af vejbump, som er en dokumentet og velegnet foranstaltning til at skabe den fornødne trafiksikkerhed.

Ved vejens etablering bør der sikres og tydeliggøres gang- og cykellinjer/afstribninger for at reducere konflikter mellem fodgængere, cyklister samt biler og tung transport.

Behovet for bakning fra parkeringsbåse og på kørebanearealerne bør desuden undgås, da det erfaringsmæssigt øger risikoen for uheld mellem biler og fodgængere.

Det endelige vejprojektet skal tage hensyn til svingradier og manøvreareal for lastbiler til vareindlevering, renovationsvogne og lignende større transporter med ærinde på havnen.

Befolkningens levevilkår - støj

Planområdet er belastet af trafikstøj og derfor er der foretaget beregninger af den fremtidige trafikstøjsbelastning. Der kan være en væsentlig påvirkning, hvis der ikke foretaget afværgetiltag. På baggrund af beregningerne viser det sig nødvendigt med støjisolering i facaden ved boliger i en række af byggefeltene. Der bør sikres derfor sikres med lokalplanen, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes indendørs og på opholdsarealer, herunder også på tagterrasser og altaner. Derudover bør der Der kan derfor kun muliggøres altaner på facader med en støjbelastning på $L_{den} \leq 58$ decibel, hvilket betyder, at der skal en særlig indretning til for at have mulighed for ikke kan etableres altaner i byggefelt 3, 4 og 5.

I den videre planlægning for delområde III – Juelsminde Strand Camping, skal det sikres, at de vejledende grænseværdier for trafikstøj overholdes, således der ikke sker en væsentlig påvirkning.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af spisesteder, liberale erhverv og detailhandel (ikke dagligvarebutikker). Dette er sammenligneligt med den eksisterende anvendelse af området, men med lokalplanen åbnes også op for boliger.

Der er ikke virksomheder uden for lokalplanområdet, som giver anledning til virksomhedsstøj inden for området.

Det vurderes, at virksomhedernes vareleveringer giver anledning til støjbidrag, som dog ikke er væsentlig, under forudsætning af at varemottagelserne af hensyn til naboer placeres hensigtsmæssigt, så transporten med paller og trådbure til og fra varebil til restauranterne og butikkerne minimeres.

Ved udeservering for restauranter kan der ske anledning til overskridelse af støj i aftenperioder. Der bør derfor stilles derfor krav om at vejledende støjgrænser skal overholdes ved etablering af udeserveringsområder. Ligeledes gives der mulighed for afskærmning af udeserveringsområderne med både mobile og fast støjskærme. Med lokalplanen gives der mulighed for etablering af overdækninger i kantzonerne. Lokalplanen bør også give mulighed for, eventuelt mobile, støjskærme på terræn. Det anbefales desuden at udeservering ikke foregår efter klokken 22 af hensyn til overskridelser af natværdier. Dette kan dog ikke reguleres med lokalplanlægningen.

Der vil ved blæsende nætter kunne opleves gener fra nærheden for boliger til lystbådehavnen. Dette forhold kan ikke reguleres med lokalplanen eller miljøbeskyttelsesloven, så det anbefales, at der laves en aftale med lystbådehavnen om krav til opstramning af liner og overdækninger,

samt opfordring til at anvende master med indvendigt linetræk.

Det vurderes, at der samlet set ikke vil ske en væsentlig kumulativ støjpåvirkning af støjfølsomme anvendelser.

Klimatiske faktorer

Lokalplanforslaget ændrer ikke på de overordnede kloakforhold i området, og med mulige gængse tekniske løsninger, vurderes hverdagsregnen ikke at give væsentlige påvirkninger på planområdet.

Både stormflod og ekstrem regn kan give udfordringer for planområdet. Etablering af den planlagte højvandsikring omkring Juelsminde vil mindske risikoen og påvirkningen fra stormflod betydeligt. For en sikring generelt mod oversvømmelse anbefales en række afværgeforanstaltninger.

Sammenfatning

Det er vurderet, at der ved en realisering af planforslagene ikke er væsentlige påvirkninger for miljøemnet flora, fauna og biologisk mangfoldighed.

Tilsvarende kan der indarbejdes afværgeforanstaltninger, så der ikke sker væsentlige påvirkninger for miljøemnerne trafik, støj og klimatiske faktorer. Omvendt vurderes der, at der kan være væsentlige visuelle landskabelige påvirkninger tæt på planområdet.

Klagevejledning

Klageregler

Der kan klages over kommunens afgørelse om at udarbejde miljøvurdering.

Efter §48, stk. 1, i LBK nr. 4 af 03/01/2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

Afgørelser om miljøvurdering i forbindelse med lokalplanen kan således forelægges

Planklagenævnet, jf. planlovens §58, stk. 1, som ændret ved Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

Hvis du vil klage

Planklagenævnet

Hvis du vil klage over en afgørelse truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via klagenævnets klageportal, som du finder et link til på borger.dk og virk.dk.

Klagen sendes via klageportalen til Hedensted Kommune.

På Nævnenes Hus, naevneneshus.dk, er der en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

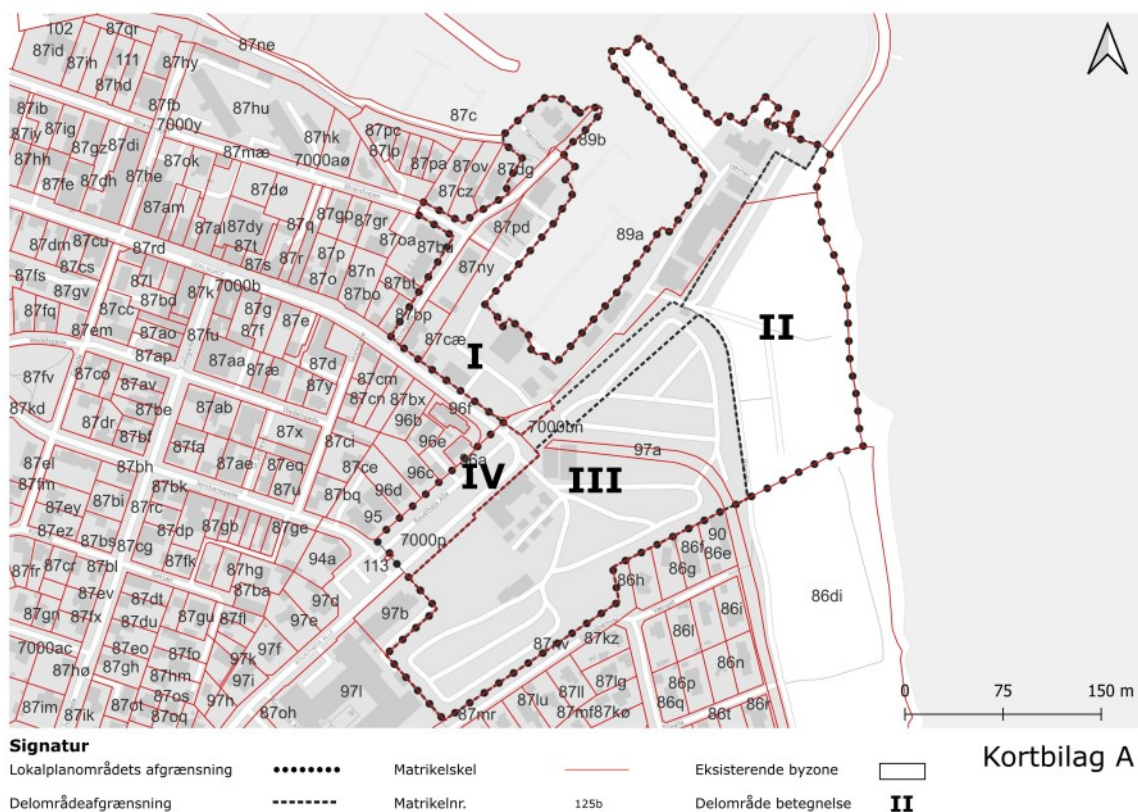
Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

Fritagelse for at bruge klageportalen

Fritagelse for at bruge klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen, senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til

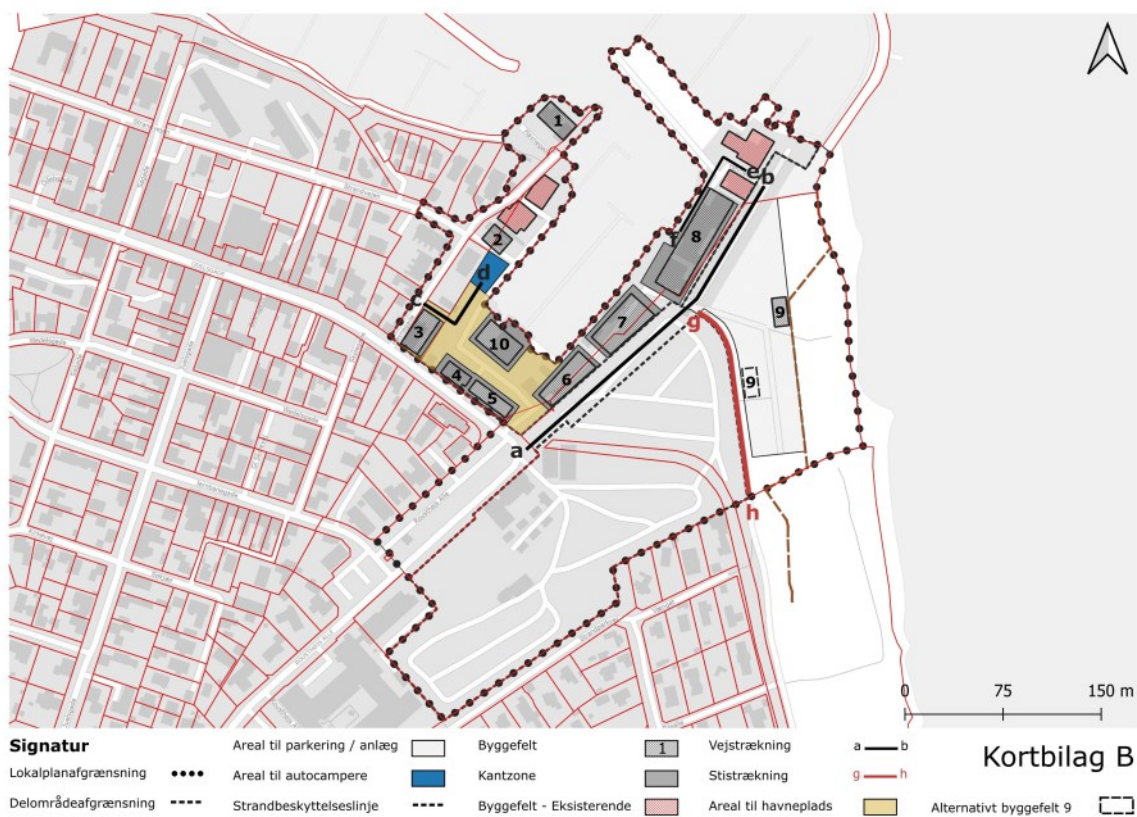
Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Kortbilag A



Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort - [Link til kort.](#)

Kortbilag B



Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort - [Link til kort.](#)

Signatur:

Vedtagelse

Forslag til Lokalplan 1213 er vedtaget af Hedensted Kommunalbestyrelse den **dd. måned
åååå** og offentliggøres efter reglerne herom i Lov om planlægning §§ 24-26.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Ole Vind
Borgmester

Marianne Berthelsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen indberettes på www.plandata.dk

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan eller umuliggøre realiseringen af lokalplanen, indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at indsende bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder frem til planens endelige vedtagelse, dog højst i et år.

Lokalplanens retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, Kommunalbestyrelsen har offentliggjort, at planen er endeligt vedtaget. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykkes og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan ifølge Lov om planlægnings § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen, som ofte er formåls- og anvendelsesbestemmelserne. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsrelementet.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne, og andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlige betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. Lov om planlægnings § 18.



Klagevejledning lokalplan

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til Lov om planlægning efter Lov om planlægnings § 58, stk. 1, nr. 3.

Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk, er der en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelse på www.Plandata.dk, og planen vil samtidig blive offentliggjort på kommunens Lokalplan Portal.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.