HEDENSTED KOMMUNE

Notatark

Sagsnr. 01.02.00-P16-9-18
Sagsbehandler
Ricco Gylden Jensen

21.9.2020

Notat over bemærkninger til planforslag

Notat over bemærkninger – lokalplan Lokalplan 1133 og kommuneplantillæg nr. 14 for boliger ved Raskvej i Aale

Nr.	Navn, Adresse	Bemærkningens resumé	Administrationens kommentarer	Ændringsforslag
1	Pilevangen 130 th, 8355 Solbjerg	a) Lokalplanen skæmmer udsigtsforhold fra Skovloddet nordfor lokalplanområdet, mens priser på Skovloddet uændret er dobbelt så høje som Roloddet.	Ad. a) Udsigtsforhold mod syd fra Skovloddet har aldrig været intentionen med Skovloddet. Skovloddet er planlagt til en dag at fremstå som boliger mellem træer, hvormed udsigten vil være begrænset af Skovloddets egen plan.	Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.
		b) Lokalplanforslagets bestemmelser for taghældninger, frasorterer mange potentielle nybyggere.	Ad. b) Udformning og udtryk er ikke at betragte udelukkende som begrænsning. I mange henseender løfter det et områdes samlede fælles udtryk, samt sikrer at individer kan se sig indpasse i området, uden skæmmende naboer. Hertil opnås en sammenhængskraft mellem såvel boliger som beboere.	Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.

			Bestemmelser for udformning og udtryk er en sammenstilling af bygherres, naboers og kommunens interesser. I nærværende lokalplan, er tagformens bestemmelser, et udtryk for stedet, samt en respekt herfor. Som følge af det åbne landskab ud til Gudenåen, vil tagene i boligområdet, få stor betydning for den fremtidige oplevelse af såvel Gudenåstrækningen, som ankomsten til Aale via Raskvej. Saddeltaget er i familie med Aales øvrige bebyggelser, mens det ensidige taghæld er et ønske om at imødekomme moderne byggestil. Hertil er der bestemmelser for højder mod Gudenåen der skal sikre at tagudformningen ikke medfører høje facader som bagtæpper for det åbne landskab. Angående loftets udformning, er det ikke noget lokalplaner kan bestemme.	
2	Bjerggardsvej 5, Aale, 7160 Tørring	På baggrund af opfattelsen, at matr.nr. 6v, Aale By, Aale, vil komme med under byzone ifm. vedtagelse af lokalplanen, forespørges det at den pågældende matrikel tages med i lokalplanen, så ejer kan udstykke 1-2 byggegrunde her.	Lokalplanafgrænsningen er defineret og kan ikke omgøres. Lokalplanen er udformet på baggrund af interesse fra privat bygherre, der ikke har kunnet få den pågældende matrikel med i lokalplanen. Bringes den forespurgte matrikel ind i lokalplanen nu, vil det medføre behov for nyt tegningsmateriale og dialog, samt miljøscreening mv.. Der	Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.

			vil således være tale om noget tilsvarende en genstart af lokalplanen. Vedtages lokalplanen vil det hertil betyde at matriklen der ligger i landzone, ikke vil kunne tillades udstykning, da matriklen derved vil ligge lige op ad byzone, hvor evt. ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af ny bolig, må forventes at blive henvist til. Matriklen vurderes herudover med sit store areal indenfor åbeskyttelseslinjen, samt det beskyttede naturområde, usandsynligt at inddrage til boligformål i en fremtidig kommuneplanrevidering.	
3	Brædstrupvej 22, Aale, 7160 Tørring	Uklarhed om hvad der overføres til byzone, ift. fortsat drift af landbrug på egen adresse. Hertil bekymring om medfølgende stigning af ejendomsskatter.	Beboeren er pr. 17. juli 2020 blevet oplyst, at: "hans landbrug ikke omfattes af de områder, som lokalplanen overfører til byzone. Forslaget vil overføre dele af lokalplanområdet til byzone, og ikke dele af lokalområdet. Overførslen til byzone vedrører alene 3 delområder, inden for lokalplanafgræsningen. Afgrænsningerne af de pågældende delområder; A, B og C, fremgår af lokalplanens kortbilag 2. Den eksisterende kommuneplanramme 7.B.17 for Aale bestemmer, at al fremtidig lokalplanlægning i Aale skal overføre kommende lokalplanområder til byzone. Dette er uændret i kommuneplantillægget. På sigt skulle det bringe hele Aale i byzone. Men det vil alene kunne ske	Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.

			ifm. forandringer i byen, som kræver lokalplan. Aale, og dit landbrug, kan således alene overføres til byzone, når der udarbejdes lokalplaner herfor.”	
4	Grundejerforeningen Gudenåvej, Aale, 7160 Tørring	a) Indsigelse mod etablering af sti syd om Aale, i delområde D. Der peges på at natur generes og beskadiges af stiers trafik, og særligt af motoriseret trafik, hvilket ikke respekterer det beskyttede naturområde. Indsiger påpeger deres erfaring med kraftig trafik i på eksisterende veje i området, og deres overbevisning om at dette vil forskyde sig til stisystemet. Hertil tilføjes bekymring vedrørende muligheden for at opføre sekundære bygninger på op til 10 m2 i de rekreative områder, hvilke ligeledes menes at fortrænge eksisterende dyreliv. Det foreslås at man benytter eksisterende infrastruktur, i stedet for at muliggøre menneskers bevægelse og ophold i naturen.	Ad. a) Der er i lokalplanen angivet at engarealerne ned mod Gudenåen er beskyttede efter naturbeskyttelseslovens §3, og har god naturkvalitet. Der må ikke opdyrkes, gødes eller bygges eller på anden måde tilstandsændres i det beskyttede engområde, men hidtidig udnyttelse til afgræsning eller slæt må fortsætte. Afgræsning er med til at pleje engene og holde dem lysåbne. Lokalplanforslaget rummer en rekreativ stiforbindelse, som i miljøscreeningsskemaet er angivet til at skulle være en (natursti) på overgangen mellem det beskyttede naturområde (eng) og boligparcellerne, sådan at den går på tværs af parcellerne. Herved sikres at matriklerne ikke udvides i naturområdet og der dannes forbindelse mellem de eksisterende vandreruter i området, som går til Rask Skov mod øst og til Uldum Kær mod sydvest. Af lokalplanforslaget fremgår det at: "Stierne i delområde D og E skal udlægges i en bredde på minimum 3,5 meter og etableres med grus, stenmel eller belægning som boligvejene	Administrationen vurderer, at bemærkningerne giver anledning til følgende ændringer: STIER: Lokalplanen tilpasses, så det for område D og E gælder, at der alene må etableres natur-/trampestier. Dog skal der sikres et stiudlæg på 3,5 m for at sikre fremkommelighed for plejemaskinel til regnvandsbassiner, fra boligvejene. Det vurderes at motortrafik ikke vil indfinde sig på natur-/trampestier, hvorfor det vurderes at skiltning ikke vil være påkrævet. Skulle behovet dog opstå, vil der på sigt kunne opsættes skiltning (C 22,1 Motorkøretøj, stor knallert, traktor og motorredskab forbudt). SEKUNDÆRE BYGNINGER: Delområde D og E tages ud af §7.2, mens §3.2 fastholdes for muligheden for dispensation til sekundære bygninger. Derved forstærkes de forbehold og

		§5.4, med en bredde på minimum 1,5 meter". Det bør tydeliggøres at der er tale om en trampesti/natursti og ikke en asfaltbelægning. Ligeledes fremgår det af lokalplanen at stien langs det beskyttede område fritholdes for belysning, så dyrelivet i naturområdet ikke forstyrres om natten. Der er herved taget hensyn til de nataktive dyr. Hvilken trafik der må passere kan reguleres ved skiltning og stiens beskaffenhed. Det bør indgå i lokalplanen. Mht. staldbygninger kan de alene opføres lige uden for åbeskyttelseslinjen, ved boligområdet så langt fra naturbeskyttelsesområdet som muligt og ikke midt i det rekreative område, som med lokalplanens realisering, vil kunne blive en form for ny natur (fremfor dyrket mark som det er i dag) grænsende op til det beskyttede område og derved danne en beskyttende buffer til naturområdet. De sekundære bygninger på op til 10m^2, har ikke været med henblik på at lade shelters el.lign. skyde ukontrolleret op, eller ødelægge dyr-/planteliv. Området er, og har gennem lokal-	hensyn der kan tages ifm. indkommende dispensationsansøgninger.

		planen, hele tiden været tilsigtet natur. Da delområderne D og E er underlagt åbeskyttelseslinje, er de beskyttet af naturbeskyttelsesloven. Det betyder at uanset mulighed eller ej, for de 10m^2 bygninger i lokalplanen, skal der søges om dispensation, der kun gives i særlige tilfælde.	
	b) Indsiger finder det en væsentlig ændring, og forringelse af herlighedsværdig, at stier føres syd om deres ejendomme, samt helt tæt forbi deres fællesareal.	Ad. b) Det er i administrationens interesse at sikre en gennemtrængelig infrastruktur, hvorfor stiforbindelsen mellem boligområderne og teltpladsen ønskes muliggjort. Som følge af det beskyttede naturområde, kan stiforbindelse alene sikres muliggjort på den pågældende placering langs omtalte fællesareal. Hertil skal det bemærkes, at fysisk planlægning er en erstatningsfri regulering. Det er et led i samfundsudviklingen, som borgerne må tåle uden kompensation. Den er erstatningsfri, fordi planlægningen hverken indebærer en handlepligt for grundejerne, eller en overførsel af ejendomsrettigheder, men alene en indskrænkning i ejerens råden, begrundet i den samfundsmæssige udvikling.	Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.
	c) Indsiger henviser til projektet GudenåStien, som et fordelagtigt alternativ til en stiforbindelse der skærer sig gennem lokalplanområdet. Der stilles hertil spørgsmål til	Ad. c) Lokalplanen og GudenåStien er to selvstændige projekter – den ene erstatter ikke den anden. Hertil kan det uddybes, at Projektet Gudenåstien - hvor visionen er en sti	Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.

	hvorvidt lokalplanen aflyser GudenåStien.	fra kilde til fjord, forestås af Naturstyrelsen og Gudenåsamarbejdet, som Hedensted Kommune er en del af. Projektet er foreløbig en vision og derfor er manglende forbindelser i rapporten Gudenåstien - vision og helhedsplan, som der refereres til, en skitsering af hvor ruten mangler forbindelser. Eksisterende veje og stier vil i den forbindelse inddrages i processen, og der hvor private lodsejere kan blive involveret, vil der være tale om frivillige aftaler. Lokalplan 1133 har ikke været tænkt ind i projektet med Gudenåstien, men snarere som en lokal rundtur for lokalbefolkningen.	
	d) Indsiger påpeger uoverensstemmelse mellem kortbilag 2 og lokalplanens formålsbeskrivelse, ift. sti ved beskyttet natur. Hertil understreges at stien føres til en vej der ikke eksisterer i dag.	Ad. d) Kortbilag kan gennem lokalplanens formuleringer have principielle eller retsvirkende karakter. Formål og anvendelse kan der ikke dispenseres fra, hvorfor den mindre fortegnelse af stier i kortmaterialet har været vurderet at være af mindre betydning. Afgrænsning af det beskyttede naturområder er vejledende, så der vil altid være tale om en konkret vurdering af om registreringen er korrekt ved udførelse af projektet. Den ikke eksisterende vej stien føres til, er en tinglyst vejret, der tillader en trafik over matriklen, selvom der ikke er anlagt en vej.	Administrationen vurderer, at bemærkningerne giver anledning til følgende ændringer: I §1 fjernes ”udenfor det beskyttede naturområde” og tilføjes ”udlæg”, så den i stedet lyder: ”at sikre udlæg af offentligt rekreative stiforbindelser gennem området”. Kortbilag 2 og 3 tilrettes for klarhed om hvor hvilken type stier kan føres.

	e) Hertil påpeges uoverensstemmelse ift. jordbalance, da §9.1 siger at større ændringer "som for eksempel at opfylde og omlægge eller tilplante arealet" kræver tilstandsændringer at der søges om dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Dette betragter indsiger som modsigelse af redegørelsen for miljøforhold, der skriver "inden for lokalområdet skal der så vidt muligt etableres jordbalance".	Ad. e) Ift. jord, forhindrer lokalplanen ikke at jord flyttes til delområde D og E, men understreger at der ved ønske om at flytte jord ind i det beskyttede naturområde, kræves dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Undlades muligheden for anlæg af stier delområder D og E, og der i stedet alene muliggøres natur-/trampestier, vil der dog slet ikke blive tilført jord ifm. etablering af stier i delområde D og E.	Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.
	f) Indsiger udtrykker bekymring for at der i alternativet der er beskrevet i miljøscreeningen, er noteret at teltpladsen fortsat vil stå våd. Der stilles i den forbindelse bekymret spørgsmål til om delområde D skal tilbyde opholds- og overnatningsmuligheder, som erstatning for teltpladsen. Der henvises til muligheden for "sekundære bygninger på under 10 m2" der "understøtter områdets anvendelse". Hertil udtrykkes desuden bekymring for beplantning i området, da det ikke umiddelbart fremgår af en bestemmelse, at der ikke må plantes nyt i område D. Indsiger foreslår udpegning af et område syd og sydøst for	Ad. f) Ifm. miljøscreeninger skal der beskrives det der kaldes et 0-alternativ. Dette er en beskrivelse af områdets muligheder såfremt den screenede plan ikke vedtages. Således har alternativet ikke noget at gøre med lokalplanforslaget, men refererer alene til stedets eksisterende muligheder og sandsynlige udvikling. Det er derfor ikke muligt at betegne lokalplanens delområde D som værende et alternativ til teltpladsen. Intentionen er ikke at forskyde eller lukke teltpladsen. Der påpeges alene at teltpladsens aktuelt våde tilstand kan forbedres som indirekte følgevirkning af den vandhåndtering der er påkrævet i lokalplanen.	Administrationen vurderer, at bemærkningerne giver anledning til følgende ændringer: §9.1 tilføjes "Der må ikke beplantes" som første sætning. Hertil tydeliggøres det at naturbeskyttelsesloven ikke kun gælder de beskyttede naturområder, men også indenfor åbeskyttelseslinjen, hvorfor der inden for delområde D og E skal søges om dispensation for tilstandsændringer som beplantning og terrænregulering, samt at dispensation kun gives i særlige tilfælde. Ift. sekundære bygninger, se pkt. 4a. Med ovenstående ændringer, vurderes behov for udpegning af yderligere et område, at bortfalde.

		Gudenåvej, "der friholdes for tæt beplantning, sekundære bygninger og hække over en meters højde".		
5	Østerkærvej 5, Aale, 7160 Tørring	a) Naturen, med vildtpassager og tiltagende fugleliv, forstyrres og hæmmes af stier, ligusterhække og trampoliner. Der frygtes for tab af biodiversitet.	Ad. a) Lokalplanen har inddelt lokalplanområdet i 5 delområder, hvorunder kun 3 delområder bliver byzone med beboelse. De øvrige 2 delområder forbliver landzone inden for åbeskyttelseslinjen, og planlægges som rekreative områder. Ligusterhække og trampoliner vil således alene kunne forekomme i delområde A, B og C, mens at delområde D og E, udelukkende muliggør opsætning af lysåbent trådhegn, hvor småt vildt kan passere under. Der vil fortsat være mulighed for at dyrevildt kan passere gennem området. I værste fald, over kreaturhegnene, som de almindeligvis ikke lader sig begrænse af. Ved etablering af beplantning i skel, og evt. bede, inden for beboelsesområderne, øges vilkår for biodiversitet, ved øget tæthed og variation af sorter. Ved græsningslaug som naturpleje, vil også større arealer end i dag, kunne opnå øget vild og biodivers natur.	Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.
		b) At sikre materiel og natur ift. regn- og grundvand er overflødigt, når der ikke er materiel, hvorfor der foreslås at	Ad. b) Såvel natur som materiel vil sikres gennem vandhåndteringsplanen, der inkluderer åbne vandløb og regnvandsbassiner.	Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.

	der ikke placeres materiel i området. Hertil bemærkes at en ændring af grundvandsstanden, antageligvis blive på bekostning af aktuelt dyreliv.	Ved at planen håndterer vand i området, tilbydes nye biotoper og randzoner i området, for øget biodiversitet, mens der opnås styring af hvordan området belaster såvel den nære natur og materiel, som natur og materiel længere nede af Gudenåen. I dag har man ingen mulighed for at forsinke/styre belastningen af Gudenåen fra området, der kan lide erosion ved klimahændelser, og påvirke Gudenåen længere nede af forløbet. I forbindelse med miljøscreeningen, er det vurderet, at der ikke vil komme en ny større belastning på Gudenåen.	
	c) Aales eksisterende bybillede trænger til fornyelse og mangler indkøbsmuligheder, fremfor bebyggelse i fælles natur. På den baggrund følger en forundring af konklusionen om ikke at udarbejde miljøvurdering. Der henvises til at Danmarks Naturfredningsforening også har stillet sig undrende herfor. Der stilles hertil spørgsmål vedr. sammenførelsen af land og by, samt udtrykkes en overbevisning om at der havde været bedre egnede steder til byudvikling end i den pågældende natur.	Ad. c) Hedensted Kommune er blevet forespurgt planlægning for udstykning af det pågældende område af en privat bygherre, og har imødekommet dette ønske med henblik på at opnå udbygning og understøtning af Aale, hvorunder potentialet for fornyelse og indkøbsmuligheder også følger. Således har det været administrationen vigtigt at sikre gode boforhold, i balance med naturen, så både menneske og natur vil kunne leve sammen i området, på en måde hvor naturen blev for alle, og ikke kun for områdets beboere.	Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.

		Det har været vægtet højt, at naturen fortsat vil kunne leve og opleves som natur, og ikke indtages af bebyggelse eller skæmmes af store glasfacader el.lign. Hertil har administrationen vurderet at tilgængelighed i, og gennem, området, vil være et løft for mere end Aale, med potentiale for at øge grundlaget for eksempelvis indkøbsmuligheder. Beslutningen om ikke at udarbejde miljøvurdering har været i 2 ugers høring ved berørte myndigheder, og i den forbindelse også Dansk Naturfredningsforening, Dansk Ornitologisk Forening og Dansk Sportsfiskerforbund. Der er ikke indkommet bemærkninger fra nogen af de ovennævnte, hvorfor afgørelsen er blevet forelagt, og vedtaget af, Byrådet.	