

## Notatark

Sagsnr. 01.02.05-P16-4-16

Sagsbehandler  
Dijana Lubarda

20.7.2018

---

# Indstillingsnotat

## Overskrift

Forslag til lokalplan 1102 for dagligvarebutik og grønt område i Juelsminde med tilhørende forslag til Kommuneplantillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017-2029.

## Beslutningstema

Byrådet skal beslutte om Forslag til lokalplan 1102 for dagligvarebutik og grønt område i Juelsminde med tilhørende Kommuneplantillæg nr. 3 skal sendes i høring. Samtidigt skal byrådet godkende, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.

## Historik

Udvalget for Teknik godkendte den 5. april 2016 hovedprincipperne for udarbejdelse af planforslagene.

## Sagsfremstilling

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et ønske om at udvikle området til en dagligvarebutik samt et grønt parkareal med mulighed for en legeplads ved indgangen til Juelsminde.

### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Juelsminde afgrænset af Vejlevej mod nord, Hotel Juelsminde Strand mod vest, Ringvejen mod øst samt Tofteskov mod syd. Området består af matr.nr. 26af, 26ae, 26k, 26 z, 26x og del af 7000b, ejerlav Klakring By, Klaring og udgør et areal på ca. 14.000 m<sup>2</sup>. I lokalplanområdets østlige del er der en tankstation og en bolig. Resten af området er ubebygget.

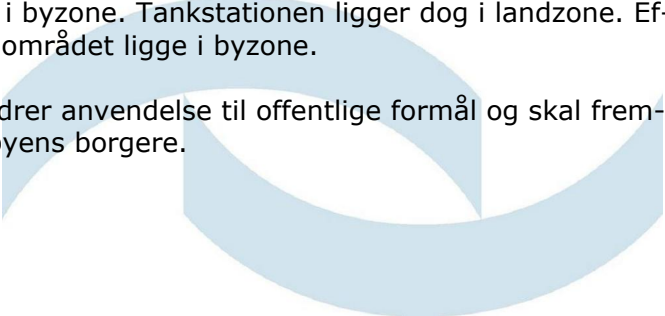
Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 01.B26.01. Lokalplan 01.B26.01, som vil blive aflyst ved vedtagelsen af Lokalplan 1102, giver mulighed for 3 etageblokke til boligformål i maksimalt 7 etager. Området ønskes udlagt delvist til centerområde med mulighed for dagligvarebutik samt delvist til offentlige formål i form af et parkareal, da der siden eksisterende lokalplans tilblivelse i 2006 ikke har været efterspørgsel på etageboliger i Juelsminde.

### Fremtidige forhold

Lokalplanen giver mulighed for at anvende arealet til detailhandel med dagligvarer. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser omkring bebyggelsens omfang og placering, ubebyggede arealer mv.

Hovedparten af lokalplanområdet ligger i byzone. Tankstationen ligger dog i landzone. Efter planens vedtagelse vil hele lokalplanområdet ligge i byzone.

Den sydlige del af lokalplanområdet ændrer anvendelse til offentlige formål og skal fremover anvendes som grønt parkareal af byens borgere.



Butikken placeres langs det vestlige skel ud mod Vejlevej. Imellem butikken og det eksisterende tankanlæg etableres der fælles parkeringspladser mv.

Der må maksimalt opføres 1.200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet. Dog må der opføres små overdækkede arealer som blomsterhus, cykelparkering, kundevognskjul mv.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsens omfang til en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 for den enkelte ejendom. Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 etage og 6 meter. Facaderne skal primært fremstå i blankt murværk i mørke eller rødlige farver.

Lokalplanområdet får vejadgang fra Vejlevej og Ringvejen fra i alt tre overkørsler. Heraf giver den sydligste overkørsel på Ringvejen primært adgang til varelevering, mens den nordligste overkørsel fra Ringvejen primært skal bruges til tankanlægget. Det vil derfor være overkørslen fra Vejlevej, der hyppigst vil blive anvendt til dagligvarebutikken og kundeparkeringen.

Kommuneplantillæg nr. 3 skal sikre overensstemmelse mellem Hedensted Kommuneplan 2017-2029 og Lokalplan 1102 og tilpasser rammeområdet 1.E.02 samt udlægger to nye rammeområder 1.C.07 og 1.O.08, således at de stemmer overens med den fremtidige anvendelse.

#### Screening for miljøvurdering

Der er foretaget en screening efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, hvor det er vurderet, at planlægningen ikke giver anledning til væsentlige miljøpåvirkninger.

På grundlag af udkast til miljøscreeningen har andre berørte myndigheder i perioden fra den 23. maj 2018 til den 6. juni 2018 haft den lovpligtige mulighed for at kommentere kommunens forventede afgørelse om ikke at gennemføre en miljøvurdering af planforslagene. Der er ikke indkommet hørings svar, som giver anledning til at gennemføre en miljøvurdering.

Derfor udarbejdes der ikke en miljøvurdering.

#### **Kommunikation**

Kommuneplantillægget har været i foroffentlig høring, hvor der har været indkaldt til idéer og forslag i perioden fra den 1. juni til den 15. juni 2016. Der er ikke indkommet bemærkninger i foroffentlighedsfasen.

Planforslagene offentliggøres i henhold til planlovens § 24-26. Afgørelsen om at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering offentliggøres samtidigt.

#### **Lovgrundlag**

- Forslag til lokalplan: Lov om planlægning, LBK nr. 287 af 16. april 2018, § 13 stk. 2 og § 24
- Forslag til kommuneplantillæg: Lov om planlægning, LBK nr. 287 af 16. april 2018, §§ 23c, 24
- Afgørelse om miljøvurdering: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 448 af 10/05/2017, § 8, stk. 2

#### **Indstilling**

Administrationen indstiller,

#### **Indstillingens indhold**

- at Forslag til lokalplan 1102 fremlægges i 8 ugers offentlig høring,
- at Forslag til kommuneplantillæg nr. 3 fremlægges i 8 ugers offentlig høring,
- at afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering af planforslagene offentliggøres samtidig,