

**Juelsminde Kommune**

Tofteskovvej 4  
7130 Juelsminde

**Klakring, d. 6. marts 2002**

**Vedr.: Indsigelser mod byudviklingsområde ved Dykjær og Klakring – Kommuneplantillæg nr. 2.**

Det er sørgeligt at måtte konstatere, at den tidligere kommunalbestyrelse med borgmesteren som "dominerende" ordfører, ikke reelt har ønsket en debat om byudviklingen i Dykjær og Klakring. På borgermødet den 28. marts 2001, hvor der til kommunens overraskelse deltog næsten 100 borgere, blev der fremsat mange kritiske bemærkninger til byudviklingsprojektet. Efterfølgende blev der skriftlig indleveret 25 breve, fortrinsvis indsigelser og protestskrivelser hvoraf den største havde 353 underskrifter. På trods af denne massive modstand, har der ikke på noget tidspunkt været tiltag fra kommunen om en eller anden form for dialog. Man har blot kunnet konstatere, at teknisk forvaltning har meldt ud at der skal bygges uanset indsigelserne. Det skal dog for god ordens skyld også nævnes, at der har været enkelte positive "indsigelser", bl.a. på det føromtalte borgermøde, hvor venstres nye kommunalbestyrelsesmedlem Preben Petersen roste projektet. Han er tilfældigvis også identisk med en af de 2 lodsejere, som ønsker at udstykke nu, og som også har været inddraget i udarbejdelsen af det reviderede kommuneplantillæg.

I forhold til den oprindelige plan, er der ikke ændret i de overordnede rammer for byudviklingsområdet, kun er der nu lagt op til at den ene af de føromtalte lodsejere kan starte udstykningen omgående selvom dette areal er placeret længst væk fra Juelsminde by. De følgende indsigelser er derfor mere eller mindre uændret i forhold til de tidligere fremsendte skriftlige indsigelser. Følgende punkter vil blive kommenteret:

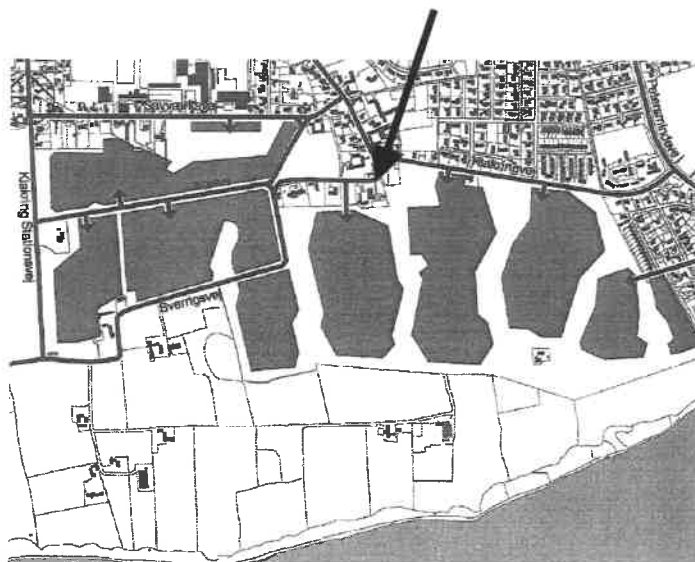
- **Kyststrækningen**
- **Jordbundsforhold**
- **Behovet for byudvikling**
- **Planlovens § 5 B**
- **Alternative byudviklingsområder**
- **Bemærkninger til projektudspillet**

- Den **kyststrækning**, som den planlagte bebyggelse på ca. 500 boliger skal støde op til, er af stor national geografisk interesse som der fortsat forskes meget i – der henvises bl.a. til udgivelserne fra Miljøministeriet & Skov- og Naturstyrelsen. Kyststrækningen er således kendetegnet ved forekomsten af ”plastisk ler”, som medfører udskridninger ved kysten således at udseendet løbende ændre sig, og der spises hele tiden af arealerne. Kyststrækningen er således meget svært fremkommeligt og det er ikke muligt at lave kystsikring med disse jordbundsforhold. I kommuneplantillægget er ovennævnte forhold beskrevet, men på trods af det påstår man, at området kan bevares selv med 1500 nye indbyggere. Vi finder det særdeles uansvarligt, at ødelægge en af de få tilbageværende kyststrækninger med en så spændende natur jf. bl.a. følgende foto.



- Forekomsten af ovennævnte **jordbundsforhold** er også tilfældet *mange* steder på det planlagte byudviklingsområde på 81,5 ha. Efter utallige opfordringer har kommunen den 11. oktober 2001 rettet henvendelse til Franck Geoteknik, for at få en umiddelbar vurdering af området. Svaret fra Franck Geoteknik er af kommunen udlagt som om, at der ikke er

problemer med byudviklingen på de planlagte arealer. Denne udlægning er dog en sandhed med væsentlige forbehold, idet svaret også beskriver at der under overjorden i området erfaringsmæssigt findes "plastisk ler" som kræver særlige forholdsregler ved byggemodning og funderingsarbejder. I svaret står der også, at hvis der ønskes nærmere kendskab til arealernes egnethed, skal der fortages ca. 20 borer og omkostningen for kommunen vil være ca. kr. 50.000,-. Det er således på et utroligt tyndt grundlag, at kommunen påstår der ikke er problemer, og det vil i hvert fald være nødvendig at investerer i en "rigtig" undersøgelse. På undertegnedes adresse foretog Franck Geoteknik i 1999 tre borer som alle viste forekomster af plastisk ler og rapporten konkluderer, at nybyggeriet skal behandles i skærpet funderingsklasse som bl.a. kræver følgende: *\* min. funderingsdybde 1,50 m, \* efter afrømning skal planum afdækkes med plastfolie, \* alle fundamenter og gulve skal udføres forstærkede med armering, \* da aflejringerne er følsomme overfor vand skal der etableres omfangsdræn, \* løvfældende træer og buske skal begrænses således de ikke bliver højere end 2/3 af deres afstand til bygningen.* Ekstraudgiften til dette ekstra fundamentsarbejdet beløber sig til min. kr. 75.000,- da det også kræver løbende tilsyn af det geotekniske firma af hensyn til forsikringsdækningen. Kommunen skal således i sin beregninger over rentabiliteten tage højde for en prisreduktion på hvert grundstykke på ca. kr. 100.000,-, eller også vil det kræve udstedelse af garantier til de enkelte købere. Det skal desuden nævnes, at der på nabogrunden - Sverrigsvej 1 - er konstateret tilsvarende jordbundsforhold. Placeringen i forhold til det planlagte projekt er vist nedenfor.



- Det oprindelige forslag til den planlagte **byudvikling** opererede med en forventet færdig udbygning med ca. 600 boliger over en 20-årig periode, hvilket i den nye plan er ændret til 30 – 40 år med ca. 20 boliger pr. år. Disse tal skal sammenholdes med en forventet befolkningstilvækst i Kommuneplanen 2012 på 134 personer fra år 2000 til år 2010, og det faktum at kommunen har solgt et grundstykke i 2001. Herudover har kommunen fortsat 21 usolgte men allerede byggemodnede grunde i Rosenvænget, og hvor der her er mulighed for udstykning af yderligere 25 grunde. Herudover er der kun solgt 3 af 45 luksushuse på færgehavnen. Det er således svært at se den reelle begrundelse for at starte dette nye byudviklingsområde, når der på ingen måde kan konstateres et behov inden for de næste 8-10 år. Det anbefales derfor at salget af grundene på Rosenvænget intensiveres, da kommunen herved kan få 8-10 mio. kr. i kassen. Desværre lader det til at kommunalbestyrelsen ønsker halvfærdige byggerier spredt ud over Juelsminde i de næste 30 – 40 år.

Allerede på borgermødet og ved de efterfølgende protestskrivelser blev kommunen opfordret til at færdiggøre igangværende projekter, og der blev bl.a. sammenlignet med Byholm Søpark-projektet i Horsens, som nok har den bedste beliggenhed i Horsens. Efter 2 års intensivt salgsarbejde, og hvor byggeriet er igangsat, er 16 af 40 boliger solgt, hvoraf ca. halvdelen er til de nuværende investorer. Det er således overraskende for undertegnede, at der allerede er solgt 3 havnehuse, men der da helt sikkert at der vil gå mindst 10 år med at sælge alle 45 havnehuse, hvis dette nye byudviklingsprojekt igangsættes .
- Det er ikke lykkedes indtil nu, at få en forklaring på, hvorfor der i behandlingen af dette byudviklingsprojekt indenfor kystnærhedszonen ikke skal tages hensyn til **Planlovens § 5 B**. Denne foreskriver ellers bl.a. følgende: *\* Inddragelse af nye arealer i byzone skal være begrundet i et realistisk behov i planperioden, \* Den rummelighed, der findes inden for allerede udlagte områder, skal så vidt muligt udnyttes før nye arealer fra kystnærhedszonen inddrages til byudvikling, \* Byudvikling skal som hovedregel drejes væk fra kysten for at sikre så lange åbne strækninger langs kysten som muligt, \* Arealreservationer i kommuneplanrammer til byvækstområder i landzone overvejes begrænset eller ophævet, hvor disse efter et fornyet skøn bør justeres.*

Selvom en stor del af arealet har været udlagt i kommuneplanen og regionplanen som byvækstområde siden 1989, ændre det ikke ved at der skal planlægges under hensyntagen til denne lov, hvilket overhovedet ikke er tilfældet. Den eneste der umiddelbart er taget hensyn til, er ønsket fra en enkelt lodsejer om at udstykke, hvilket åbenbart prioriteres over alt andet.

- Der har fra flere sider været foreslået **alternative byudviklingsområder**, men det er kun lykkedes at få debatteret en mulig placering nord for Vejlevej, som kommunalbestyrelsen har afvist under henvisning til, at dette ikke var muligt, hvilket var afstemt med Vejle Amt. Det har desværre ikke været muligt at forklare kommunalbestyrelsen, at det er kommunen der indstiller sine ønsker til amtet, hvilket ikke indtil nu har været tilfældet med arealerne nord for Vejlevej. Desværre er det også her lykkedes for kommunen at stoppe debatten under fejlagtig dække af amtet.

Det har heller ikke været muligt overhovedet at få en plausibel forklaring på hvorfor "Fredes Marker" ikke har kunnet inddrages i debatten, på trods utallige forespørgsler. Hvad der ligger bag kan der kun gisnes om, men det tåler åbenbart ikke en offentlig debat.

Det må således konstateres at kommunen ikke ønsker eller ikke opfatter det som nødvendigt, at få en nuanceret vurdering af den mulige fremtidige byudvikling.

- I det **fremlagte projekt** er der ikke megen nytækning, men det ligner hvad enhver arkitekt med respekt for sig selv, har liggende på hylden. De grønne kiler giver ingen mulighed for udsigt, og hvorledes dyrelivet skal bevares forbliver en uløst gåde. Desuden er det svært at forestille sig, at økonomien kan hænge sammen når kun boligerne i 1. række har udsyn, da hele området kun falder meget svagt ud mod vandet.

Undertegnede håber at den nye kommunalbestyrelse bl.a. med udgangspunkt i nogle af de fremførte bemærkninger, vil overveje projektet endnu engang. Foruden, at der allerede er investeret store beløb i projektet, kræver en evt. igangsætning store udgifter til nødvendige anlægsarbejder. Inden kommunen kan gøre sig håb om at tiltrække nye skatteborgere med børn, bør man opprioriterer renoveringen af kommunens nedslidte skoler. Det følgende foto er fra indgangen til vor søns klasselokale på Juelsminde skole:



Det er et sørgeligt syn, som igennem mange år har kendetegnet kommunens skoler, og at man nu planlægger reovering af Juelsminde skole over ca. 10 år lyder som en dårlig vittighed. Hvis denne tidshorisont ligger fast, kan man ikke som ansvarlig kommunalbestyrelse, tillade sig at lokke nye børnefamilier til Dykjær/Klakring foreløbig.

Med venlig hilsen

Helle Schmidt Jensen / Peter Vang Larsen  
Sverrigsvej 3  
7130 Juelsminde

**Kopi: Vejle Amt, Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen.**