

## Notatark

Sagsnr. 01.02.00-G01-2-23

Sagsbehandler

Anne Marie Menå Heltborg

06.11.2023

### Bilag 3 – Notat over bemærkninger

Der gøres opmærksom på, at tekst markeret med rødt under dette punkt afventer statens godkendelse.

#### Forvaltningens bemærkninger til de indkommende forslag og bemærkninger

Der har igennem en længere årrække været indsendt forslag til nye boligudlæg i kommunen til forvaltningen og til Kommunalbestyrelsen som høringssvar. Blandt andet i forbindelse med høringsperioden til Hedensted Kommuneplan 2021-2033.

Kommuneplantillæg nr. 10 for boliger udlægger nye boligområder på tværs af kommunen. Der sker ændringer i Glud, Hornsyld, Stouby, Bjerre, Stenderup, Ølsted, Hedensted, Løsning, Kragelund-Øster Snede, Korning, Lindved og Rask Mølle.

Der udlægges 19 nye kommuneplanrammer, hvoraf tre er rekreative rammer og resten er boligrammer. Derudover udvides seks boligrammer, ni rammer bliver reduceret og tre aflyses helt.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 for Boliger i Hedensted Kommune har været i høring fra den 8. september 2023 til den 3. november 2023. Der kom 20 bemærkninger til planlægningen:

1. Torupvej 58, 8722 Hedensted
2. Bjerrevej 361, 8783 Hornsyld
3. Niels Risak på vegne af Stationspladsen 4, Rask Mølle
4. Land & Plan
5. Hvilehøjparken 14, Uldum
6. Forældrebestyrelsen i Børnehaven, Børnekæret
7. Miljøstyrelsen
8. Miljøstyrelsen
9. Snaptunvej 7, 7130 Juelsminde
10. Skolegade 17, 8723 Løsning
11. Remmerslund Skovby 20, 8722 Hedensted på vegne af flere beboere på Remmerslund Skovby
12. Rådgiver, Jyllandsgade 32, Horsens
13. SWECO
14. Stiftsøvrigheden – Haderslev Stift
15. Agersbøl ApS
16. L'hombrevej 4, 8783 Hornsyld
17. Glud Museum
18. Plan- og Landdistriktsstyrelsen
19. Torupvej 52, 8722 Hedensted
20. Korning Lokalråd

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



## **Bemærkninger til planlægningen:**

### *Udvidelse af ramme 5.L.04 (Torup)*

(Bemærkning nummer 1)

I forbindelse med kommuneplantillægget er der fremsendt indsigelse fra Miljøstyrelsen angående geologi, lavbundsarealer og landskaber. Området der ønskes inddraget i kommuneplanramme 5.L.04 er omfattet af geologi og større sammenhængende landskaber.

### *Indstilling*

Forvaltningen anbefaler ikke at området bliver udlagt, da det vil gå imod den dialog der har været med Miljøstyrelsen. En inddragelse af området i kommuneplanrammen forudsætter en fornyet høring af kommuneplantillægget.

### *Ny ønske i Bjerre*

(Bemærkning nummer 2)

I forbindelse med kommuneplantillægget er der fremsendt indsigelse fra Miljøstyrelsen angående geologi, lavbundsarealer og landskaber. Området der ønskes inddraget er omfattet af geologi og større sammenhængende landskaber, derudover er området også omfattet af kirkens fjernomgivelser. Under høringsperioden er der foretaget beregning af husdyrbruget på Dalvej 1, der viser, at der ikke kan lokalplanlægges i området.

### *Indstilling*

Forvaltningen anbefaler ikke at området bliver udlagt, da det der ikke vil kunne lokalplanlægges for boliger.

### *Udvidelse af ramme 6.B.11 (Rask Mølle)*

(Bemærkning nummer 3)

Der ønskes mulighed for én bolig på matrikelnummer 2e Honumskov, Hvirring. Området er i dag omfattet af fredskov, § 3 beskyttet natur (i den sydlige del), Grønt Danmarkskort og skovbyggelinje.

### *Indstilling*

Forvaltningen anbefaler ikke at området blive udlagt, da der ikke forventes at kunne gives tilladelse til opførelse af én bolig. Det er Miljøstyrelsen som skal give tilladelsen i forhold til fredskov og skovbyggelinjen. Alternativt skal det besluttes, at der påbegyndes en dialog med Miljøstyrelsen omkring ønsket. En inddragelse af området i kommuneplanrammen forudsætter en fornyet høring af kommuneplantillægget.

### *Ramme 1.B.29 og 1.B.33 (Glud)*

(Bemærkning 8, 9, 18)

### *Dyrkning af agerjord*

En kommuneplan og dermed en kommuneplanramme er ikke bindende for borgere og derfor kan den drift der er der i dag fortsætte. Hvis der ønskes en ændring af eksisterende udnyttelse, kan en kommuneplanramme give begrænsninger for anvendelsen af arealet.

### *Planlovens § 47a – overførsel til byzone*

Kommuneplanrammen udlægger området til fremtidig byzone, når der skal planlægges for et område. Det vil sige at gældende zonestatus, som i dette tilfælde er landzone, fortsætter og overføres først til byzone, når lokalplanen for arealet er endelig vedtaget.

### *Erstatning*

Kommuneplanlægning udgør altid erstatningsfri regulering, da bestemmelserne i en kommuneplan – i modsætning til bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt – ikke er umiddelbart bindende over for borgere/bygherrer. Kommuneplanens bestemmelser skal som udgangspunkt alene danne grundlag for lokalplanlægningen, der ikke må være i strid med kommuneplanen.

Lokalplanlægning er som udgangspunkt ligeledes erstatningsfri regulering. I modsætning til en kommuneplan, kan en lokalplan dog i helt særlige tilfælde have karakter af ekspropriation, for eksempel hvis en lokalplanbestemmelse medfører en sådan særligt intens og konkret indskrænkning i rådigheden, at den konkret afskærer grundejeren fra en økonomisk rimelig udnyttelse af din ejendom.

### *Planlovens § 11a, stk. 8 – udlæg af nye arealer til fremtidig byzone*

I forbindelse med høring af kommuneplantillægget har der været dialog med Plan- og Landdistriktsstyrelsen om de udlæg der ønskes i Glud. Nye udlæg kan jævnfør Planlovens § 11a stk. 8 kun ske i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone. Glud har kun tre mindre områder i byzone, inde i byen, som gør at nye områder i byens udkant ikke kan forekomme. Forslaget til nye rammer i Glud kan på nuværende tidspunkt ikke udlægges, da der ikke er byzone arealer i nærheden.

### *Indstilling*

Efter krav fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen tages kommuneplanramme 1.B.29 og 1.B.33 ud af kommuneplantillæg nr. 10.

Forvaltningen anbefaler, at der igangsættes en planlægning for Glud skole for at føre arealet til byzone. Herefter kan der kigges på/påbegyndes en planlægningsproces for området øst for Glud, men den del der ligger ud mod Gludvej. Området længere mod nord ligger tættere på kysten og ligger højere i terrænet, hvorfor det kan ses fra kysten. Her vil et udlæg kræve en mere dybdegående redegørelse for at få godkendelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

Forvaltningen vil ikke anbefale samme proces for kommuneplanramme 1.B.33 da arealet ligger tæt på kysten og dermed foran byen. Forvaltningen vurderer, at området er svært at få udlagt til boligområde og godkendt af Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

### *Nyt ønske i Glud*

(Bemærkning nummer 4)

Der ønskes mulighed for tæt-lav boliger øst for Glud op ad kirken. Området ligger inden for kirkens fjernomgivelser og en mindre del ligger også inden for særligt kirkeområde. I forbindelse med høring af kommuneplantillægget har der været dialog med Plan- og Landdistriktsstyrelsen om de udlæg, der ønskes i Glud. Nye udlæg kan jævnfør Planlovens § 11a stk. 8 kun ske i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone. Glud har kun tre mindre områder i byzone, inde i byen, som gør at nye områder i byens udkant ikke kan forekomme.

### *Indstilling*

Forvaltningen anbefaler ikke, at området inddrages i kommuneplantillægget, da der ikke er byzone arealer i nærheden samtidig med, at området ligger lige op af kirken og er ikke et mest hensigtsmæssige sted at udvikle. Omfanget af et boligområde her vurderes af forvaltningen at være begrænset.

Alternativt kan man begynde at lokalplanlægge hele Glud, for at få det over i byzone, men det vil kræve mange ressourcer, da eksisterende lovlig anvendelse og bygge muligheder skal sikres. Den nye ændring af Planloven giver mulighed for at overføre hele

landsbyer til byzone. Forvaltningen kender ikke til konsekvenserne for borgerne i forhold til at overføre hele landsbyer til byzone, hvilket vil være noget som skal undersøges inden det kan anbefales.

Forvaltningen anbefaler, at Udvalget for Vækst & Klima tager stilling til, om de ønsker at få forelagt en sag omkring mulighederne for overførsel af hele landsbyer til byzone og konsekvenserne herfor.

*Ønske til lokalplan inden for ramme 6.B.03 (Uldum)*  
(Bemærkning nummer 5 og 6)

Der ønskes flere boliger i Uldum, det ses gerne ved Lillekongens Ager. Området er kommuneplanlagt og der kan udarbejdes en lokalplan, hvis den prioriteres politisk i forbindelse med prioritering af plan og projekter i Plan. Der kan både opføres åben-lav og tæt-lav bebyggelse med en maksimal højde på 8,2 meter i maksimum 2 etager med en maksimal bebyggelsesprocent på 40.

*Grønt Danmarkskort*  
(Bemærkning 7)

Der er i forslaget til kommuneplantillæg nr. 10 ikke redegjort for Grønt Danmarkskort. I miljøvurderingen er der redegjort for Grønt Danmarkskort, men dette er ikke blevet overført til kommuneplantillægget.

*Indstilling*

Forvaltningen anbefaler, at der indsættes en ny side i kommuneplantillægget der redegøre for Grønt Danmarkskort tilsvarende blandt andet Skovrejsning. Forvaltningen anbefaler at kommuneplanrammerne tilføjes tekst til lokalplanlægning, som sikre Grønt Danmarkskort i fremtidige lokalplaner.

Der er flere rammer, som også er omfattet af udpegningerne for Grønt Danmarkskort. Det er primært potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturbeskyttelsesområder. Mange af rammerne som er omfattet af udpegningen er store arealer, hvor det er muligt at tilpasse kommende boligområder, så der skabes en sammenhæng mellem natur og rekreative anvendelsesmuligheder i det omfang de ikke kan friholdes for bebyggelse, jævnfør retningslinje 8.1.6. Udpegninger for særlige naturbeskyttelsesområder og økologiske forbindelser beliggende i byudviklingsområder skal bevares og styrkes som naturområde og rekreativt rum. Særlige naturbeskyttelsesområder skal friholdes for bebyggelse, det gælder rammerne 3.B.20 og 5.B.67. Økologiske forbindelser har samme udpegning som særlige naturbeskyttelsesområder, hvorfor disse bliver friholdt bebyggelse.

I rammerne 5.B.67, 5.B.69 og 7.B.26 skal der ske en sammensmeltning af natur, rekreative anvendelsesmuligheder og ny bebyggelse. Der skal også i lokalplanlægningen redegøres for retningslinjerne for Grønt Danmarkskort.

I de resterende boligområder vurderes det, at rammerne ikke vil medføre konsekvenser for Grønt Danmarkskort.

*Bilag IV arter*  
(Bemærkning 7)

Der er i kommuneplantillægget redegjort til Natura 2000-områder og Bilag IV-arter, men redegørelsen kan godt være mere dybdegående.

### *Indstilling*

Forvaltningen anbefaler, at redegørelsen for Bilag IV-arter ændres samt at der indsættes et afsnit omkring beskyttet naturtyper. Redegørelsen for Natura 2000-områder anbefales uændret. Forvaltningen anbefaler at kommuneplanrammerne tilføjes tekst til lokalplanlægning, som sikre Bilag IV-arter i fremtidige lokalplaner.

### **Bilag IV-arter**

Planen fastlægger ikke den endelige indretning af områderne, men blot de overordnede rammer for senere detailplanlægning. Det skal derfor i den videre, mere detaljerede planlægning og projektrealisering på lokalt niveau, sikres, at de afledte konsekvenser ved at udlægge arealerne med kommuneplantillægget, ikke påvirker Bilag IV-arters økologiske funktionalitet. Den konkrete håndtering af Bilag IV-arter vil ske i forbindelse med lokalplanlægning.

### *Stor vandsalamander*

Ved lokalplanlægning for område 5.B.66 skal arealerne omkring beskyttede søer disponeres til grønne friarealer. De grønne arealer kan eksempelvis indrettes med stendynger, dødt ved samt kvasdynger til sikring af området som levested for Stor vandsalamander. Under lokalplanlægning i rammen står der, at der skal etableres en nord-sydgående grøn kile i forbindelse med søen, som skal tilgodese dyr og planter. Der tilføjes i kommuneplanrammen, at det skal indrettes med eksempelvis stendynger, dødt ved samt kvasdynger.

### *Flagermus*

I forbindelse med lokalplanlægning bør ældre træer, herunder læbælter, inden for områderne i videst muligt omfang besvares af hensyn til at sikre egnede levesteder for flere arter af flagermus, ligesom bygninger skal undersøges for flagermus inden eventuel nedrivning. I rammerne 5.B.63, 5.B.64, 5.B.66 og 7.B.26 står der, at ældre træer skal bevares for at sikre potentielle levesteder for flagermus.

Inden for ramme 3.B.19 er der observeret flagermus i et boligområde, som ligger op ad rammen. Der er ikke gamle træer inden for området, hvorfor det vurderes at den nye boligramme ikke vil påvirke flagermus.

I følgende rammer kan det ikke udelukkes at der kan være flagermus grundet eksisterende læbælter mv. Det gælder rammerne 4.B.12 og 5.B.04. Der vil i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget blive indskrevet samme tekst omkring afværgeforanstaltninger til flagermus som i de rammer der i forslaget allerede har det stående: Ældre træer skal bevares for at sikre potentielle levesteder for flagermus.

Derudover tilføjes i rammerne ang. flagermus nedenstående tekst under lokalplanlægning:

Hvis der i forbindelse med lokalplanlægningen for et område ikke kan udelukkes, at planen medfører beskadigelse eller ødelæggelse af levesteder for flagermus, henvises der til Miljøstyrelsens praksis for flagermus.

### *Odder*

Odderen vil kunne forekomme inden for tre områder, herunder nyt rammeområde i 4.B.12 Korning, perspektivområde i Ølsted samt 5.B.67 i Hedensted. For at sikre egnede levesteder til odderen skal der langs eksisterende vandløb inden for de udlagte byudviklingsområder i forbindelse med lokalplanlægning reserveres areal til bræmmer, hvor odderen kan trives. Dette bliver tilføjet ramme 4.B.12 og 5.B.67 til den endelige vedtagelse, således at der under lokalplanlægning i rammen står: der skal reserveres en bræmme langs eksisterende vandløb for at sikre odderens trivsel.

## **Beskyttet natur**

I byudviklingsområderne 3.B.20 og 5.B.66 i Hedensted skal der ved lokalplanlægning tages hensyn til arealernes naturtilstand ved indretning af områderne for at undgå påvirkning af eventuel beskyttet natur. Arealer, der rummer beskyttet natur, skal friholdes for ændringer og indgå som en del af boligområdernes fælles friarealer. Det indarbejdes i rammebestemmelserne, at der i forbindelse med lokalplanlægning skal tages stilling til de beskyttede naturarealer i henhold til naturbeskyttelsesloven.

### *Ramme 5.B.68 (Løsning)* (Bemærkning 10)

#### *Sætningskader og afskærmning*

Bemærkninger omkring sætningskaber, afskærmning af byggeplads og afskærmning af bolig, Skolegade 17 i Løsning, er ikke noget, som behandles i kommuneplanen. Bemærkningerne er videregivet til lokalplanen for området, så der kan kigges på det i forbindelse hertil.

#### *Trafik*

Bemærkning om øget trafik og indretning af Skolegade, Løsning er detaljer, som er på lokalplanniveau samt noget som skal indarbejdes i en vej- og trafikplan. Bemærkningen er givet videre til lokalplanen for området samt sendt til vejafdelingen.

#### *Adgangsvej*

Kommuneplanrammen fastsætter ikke adgangsvejen til et område. Denne bemærkning er givet videre til lokalplanen for området.

### *Ramme 5.B.65 og 5.R.29 (Remmerslund)* (Bemærkning 8, 11, 13, 18)

#### *Disponering, antal boliger og vand*

Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 og kommuneplanramme 5.B.65 og 5.R.29 beskriver kun de muligheder der er for området og sætter begrænsningerne for anvendelsen, højde og maksimal bebyggelsesprocent. Selve disponering af området og antallet af boliger vil først blive bestemt i en efterfølgende lokalplan. Lokalplanen vil ud over disponering og antal boliger kunne sætte en yderligere grænse for højden i området og det kan være der indsættes delområder med forskellige højder. Det vil også være i forbindelse med lokalplanen at der skal udarbejdes en vandhåndteringsnotat som sikrer, at vandet bliver håndteret rigtigt, så hverken naboer eller beskyttet natur bliver yderligere oversvømmet end det gør i dag. Det vil også være i lokalplanen, at det sikres at bebyggelse ikke sker i beskyttet natur og at Bilag IV-arter sikres. Et område kan derfor godt i kommuneplanen være udlagt til boligformål, men i selve lokalplanen udlægges til rekreativt område.

#### *Ejer versus leje forhold*

En lokalplan eller et kommuneplantillæg kan ikke beslutte om et boligområde skal være ejer eller lejeboliger. Det eneste som planlægningen kan sikre er hvilken type af boligformer der kan opføres i området.

#### *Skov og § 3 natur*

Kommuneplanramme 5.R.29 ud over afstand til skov og § 3 natur udlagt, da det i Kommuneplan 2021-2033 er udlagt til skovrejsning ønsket. Denne udpegning ønskes ændret i forbindelse med planlægning for arealet. En reduktion af skovbyggelinjen kræver tilladelse fra Miljøstyrelsen og vil i forbindelse med en lokalplan for området tages stilling til, hvor stor afstanden skal være til skoven.

#### *Udpegning af nyt § 3 område*

Der er i 2014 ansøgt og givet tilladelse til etablering af en sø på matrikelnummer 7a, Remmerslund By, Hedensted og tilladelsen er udnyttet mellem 2016 og 2017, som er inden for den 3-årige periode hvor tilladelsen gælder. Det er oplyst til ansøger at søen efter cirka 1 år, eller når der har indfundet sig et naturligt plante- og dyreliv, bliver beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3. Det er altid den faktuelle situation baseret på en konkret vurdering, der er gældende. Det vil sige, at et areal godt kan være omfattet af naturbeskyttelsesloven, selv om der ikke er en registrering på kort. Den omgivende mose er blevet registreret i forbindelse med beslutningsprotokollen for arbejdet med kommuneplantillæg for boligområder.

#### *Geologi og større sammenhængende landskaber*

I forbindelse med kommuneplantillægget er der fremsendt indsigelse fra Miljøstyrelsen angående geologi og større sammenhængende landskaber. Det har ikke været muligt at nå til enighed med Miljøstyrelsen for at få ophævet deres indsigelse.

#### *Indstilling*

Efter krav fra Miljøstyrelsen tages kommuneplanramme 5.B.65 og 5.R.29 ud af kommuneplantillægget, da forvaltningen ikke har kunne nå til enighed med styrelsen omkring udlæggene.

Forvaltningen anbefaler, at der på baggrund af problemer med vand i området får undersøgt problemerne nærmere inden det inddrages i kommuneplanen. Jævnfør kortbilag 5 fra Kommunalbestyrelses mødet den 29. marts 2023 under punkt 39, har forvaltningen beskrevet de udfordringer der er i området. Det er disse som skal undersøges nærmere.

Derudover skal der indgås en dialog med Miljøstyrelsen omkring geologi og større sammenhængende landskaber for at sikre, at det vil kunne lade sig gøre.

Man kan i denne sammenhæng se på et større område øst for jernbanen mellem Hedensted og Løsning, hvor boligarealer, rekreative områder, skov og forbindelser kan give nye udviklingsmuligheder samt binde byerne sammen, som der ses andre steder i Østjylland.

#### *Ramme 3.B.20 og 3.R.13 (Hornsyld)*

(Bemærkning 12, 16, 14)

#### *Kirkens fjernomgivelser*

Forvaltningen har den 13. april 2023 haft møde med Haderslev Stift angående kommuneplantillæg nr. 10. Her var der blandet andet en drøftelse af boligområdet i Hornsyld. Haderslev Stift fastholder, at der ikke kan bebygges inden for kirkens fjernomgivelser. Dette giver de også udtryk for i deres bemærkning for den offentlige høring dog med den lille ændring, at hele fjernomgivelsen friholdes.

#### *Indstilling*

Forvaltningen anbefaler, at rammerne fastholdes dog med den lille ændring, at hele kirkens fjernomgivelse friholdes for bebyggelse.

#### *Ramme 4.B.09 (Korning)*

(Bemærkning 20)

Der ses positivt på udviklingen i Korning, kommuneplantillægget understøtter udvikling i Korning.

#### *Ramme 4.B.12 (Korning)*

(Bemærkning 14, 20)

### *Kirkens omgivelser*

En del af kommuneplanrammen ligger inden for kirkens omgivelser. Forvaltningen har den 13. april 2023 haft et møde med Haderlev Stift der så en problematik med indsyn og udsyn fra Korning Kirke. På baggrund af mødet er der i forslag til kommuneplantillæg nr. 10 indskrevet i kommuneplanrammen, at en bebyggelsesplan skal godkendes af Haderslev Stift for at sikre en indsigtslinje til kirken.

### *Indstilling*

Forvaltningen anbefaler, at kommuneplanrammen fastholdes, men at der tilføjes en tekst under lokalplanlægning "Der skal tages hensyn til den landskabelige sammenhæng, så det sikres at oplevelsen af Korning Kirke som et markant kendingsmærke i landskabet bevares".

### *Ramme 7.R.01 (Lindved)*

(Bemærkning 15)

#### *Skovrejsning ønsket*

Kommuneplanramme 7.R.01 er en eksisterende kommuneplanramme i Kommuneplan 2021-2033 som udlægger arealet til rekreativt. Rammen er derfor ikke en ny udpegning, og har været udlagt siden Hedensted Kommuneplan 2009. Der er ikke handlepligt for borgerne. Inden for kommuneplanrammen er der udpeget skovrejsning ønsket. Fordi der ikke er handlepligt skal lodsejere ikke rejse skov på arealet hvis de ikke ønsker det, det er derimod en mulighed de har.

Kommuneplanrammen har været en del af kommuneplantillæg nr. 10, da en del af rammen er blevet mindre i forbindelse med udlægges af kommuneplanramme 7.B.26.

### *Indstilling*

Forvaltningen anbefaler, at man fastholder udpegningen da den ikke vil have konsekvenser for lodsejere da der ikke er handlepligt. Eksisterende anvendelse af arealerne kan fortsætte som hidtil.

### *Ramme 4.B.10 (Bjerre)*

(Bemærkning 8, 14, 17, 18)

I forbindelse med kommuneplantillægget er der fremsendt indsigelse fra Miljøstyrelsen angående geologi i området. Området der ønskes inddraget er omfattet af kirkens fjernomgivelser. Under høringsperioden er der foretaget lugtberegning af husdyrbruget på Dalvej 1, der viser, at der ikke kan lokalplanlægges i området.

### *Indstilling*

Efter krav fra Miljøstyrelsen tages kommuneplanramme 4.B.10 ud af kommuneplantillægget, da forvaltningen ikke er nået til enighed med Miljøstyrelsen omkring redegørelsen for specifik geologisk bevaring.

Forvaltningen anbefaler derudover ikke at arbejde videre med udlæg i Bjerre, da der ikke vil kunne lokalplanlægges i byen grundet husdyrbruget.

### *1.B.23 (Glud)*

(Bemærkning 17)

Det er en eksisterende kommuneplanramme som i dag er udlagt i Kommuneplan 2021-2033. Kommuneplanrammen er medtaget i kommuneplantillæg nr. 10, da en del af rammen er blevet tilpasset i forbindelse med udlæggelse af kommuneplanramme 1.B.33 i forslaget. Kulturmiljøet omkring Nørby i dag udpeget i kommuneplanens retningslinjer



for værdifuldt kulturmiljø. Der skal i en lokalplanlægning for området redegøres for retningslinjen og der indgås en dialog om tilpasning af bebyggelse.

#### *Indstilling*

Forvaltningen anbefaler ikke at ønsket om, at der indskrives bestemmelser der sikrer, at ny bebyggelse tilpasses eksisterende landsby omkring kulturmiljøet Nørby. Grunden hertil er, at alle rammer i Glud tages ud af kommuneplantillægget og fastholdes som de er i Kommuneplan 2021-2033 samtidig med at Nørby er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanens retningslinjer. Ønsket kan tages med i en senere planlægning for Glud og området omkring kulturmiljøet Nørby.

#### *4.B.08 (Stenderup)*

(Bemærkning 17)

Det er en eksisterende kommuneplanramme som i dag er udlagt i Kommuneplan 2021-2033. Kommuneplanrammen er medtaget i kommuneplantillæg nr. 10, da en del af rammen er blevet tilpasses i forbindelse med udlæggelse af kommuneplanramme 4.B.11 i forslaget. En del af den eksisterende ramme er udpeget som værdifuldt kulturmiljø. En del af kommuneplanrammen som er udpeget som værdifuldt kulturmiljø er ikke udbygget i dag. Der er derfor mulighed for at opføre bebyggelse i dette område. For at sikre kulturmiljøet kan der tilføjes en bemærkning i kommuneplanrammen omkring dette.

Forvaltningen anbefaler, at der i kommuneplanrammen tilføjes en bemærkning om at landsby og stationsbykarakteren i Stenderup skal sikres ved fremtidig anvendelse og planlægning.

#### *5.B.66 (Torup)*

(Bemærkning 19)

##### *Udpegning af nye kommuneplanrammer*

Kommuneplanen formidler kommunalbestyrelsens prioriteringer i relation til arealanvendelsen i kommunen. Kommuneplanen revideres hvert 4. år og gælder i 12 år. Kommunalbestyrelsen kan beslutte at udarbejde kommuneplantillæg for at ændre arealanvendelsen i et område inden den lovmæssige revision. Dermed er kommuneplanen og arealanvendelsen for et område ikke låst for evig tid.

Kommuneplanrammerne 5.R.23 og 5.L.04 har været udpeget i Hedensted Kommuneplan siden 2009. Hedensted Kommunalbestyrelse har den 29. marts 2023 besluttet, at der skal arbejdes med, at kommuneplanrammer bliver ændret til boligramme, som de har mulighed for efter planloven.

##### *Rigt naturliv*

Forslag til kommuneplantillæg nr. 10 og kommuneplanramme 5.B.66 beskriver kun de overordnede muligheder der er for området og sætter begrænsningerne for anvendelsen, højde og maksimal bebyggelsesprocent. I den konkrete kommuneplanramme er der indskrevet, at der skal etableres en nord-sydgående grøn kile i forbindelse med søen som skal tilgodese dyr og planter. Der må ikke etableres bebyggelse eller haver inden for den grønne kile. Det skal sikres, at kanten mellem by og natur respekterer landskabskilen.

##### *Disponering og antal boliger*

Selve disponering af området og antallet af boliger vil først blive bestemt i en lokalplan. Bemærkningerne omkring disponering og indhold af området er givet videre til lokalplanarbejdet og vil blive taget med i betragtningerne.

### *Erstatning*

Kommuneplanlægning udgør altid erstatningsfri regulering, da bestemmelserne i en kommuneplan – i modsætning til bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt – ikke er umiddelbart bindende over for borgere/bygherrer. Kommuneplanens bestemmelser skal som udgangspunkt alene danne grundlag for lokalplanlægningen, der ikke må være i strid med kommuneplanen.

Lokalplanlægning er som udgangspunkt ligeledes erstatningsfri regulering. I modsætning til en kommuneplan, kan en lokalplan dog i helt særlige tilfælde have karakter af ekspropriation, for eksempel hvis en lokalplanbestemmelse medfører en sådan særligt intens og konkret indskrænkning i rådigheden, at den konkret afskærer grundejeren fra en økonomisk rimelig udnyttelse af din ejendom.

### *Zonestatus*

Kommuneplanrammen udlægger området til fremtidig byzone, når der skal planlægges for et område. Dette kan have betydning for de ejendomme der ligger inden for området. Hvis ikke der lokalplanlægges for hele kommuneplanrammen på en gang, så er det kun den del der lokalplanlægges som overføres til byzone.

### *Indstilling*

Forvaltningen anbefaler, at kommuneplanrammen fastholdes, dog at der i forhold til fremtidig zonestatus stadig er mulighed for at bibeholde ejendomme i landzone også selvom de indgår i en lokalplan.

### *Lavbundsareal*

(Bemærkning 8, 18)

Der er i forslaget til kommuneplantillæg nr. 10 ikke redegjort for lavbundsarealer. I miljøvurderingen er der redegjort for lavbundsarealer, men dette er ikke blevet overført til kommuneplantillægget.

Kommuneplanramme 5.R.15 er en eksisterende kommuneplanramme i Kommune 2021-2029. Rammen er omfattet af lavbundsareal til genopretning, men der sker ikke en ændring ingen for udpegningen for kommuneplanrammen. Kommuneplanrammen reduceres mod nord, men denne reduceres ligger uden for lavbundsareal til genopretning.

### **Kommuneplanramme 5.B.67**

**Områder udlagt til lavbundsareal, der kan genoprettes og erstatningsarealer inden for boligrammen bliver lagt ud til en rekreativ ramme med en specifik anvendelse der hedder naturområde. Her vil der ikke være mulighed for bebyggelse. Der vil være mulighed for at lave trampestier eller lignende. Erstatningsareal uden for boligrammen vil blive udlagt til lavbundsareal der kan genoprettes.**

### **Perspektivareal vest for Hedensted ved Helheden**

**Afgrænsningen vil blive tilpasset så den ikke indeholder lavbundsarealer til genopretning.**

### *Indstilling*

**Efter aftale med Miljøstyrelsen tilpasses kommuneplanramme 5.B.67 så den ikke indeholder lavbundsarealer til genopretning. Det samme gør sig gældende for perspektivarealet.**

**I aftalen med Miljøstyrelsen inddrages de udtagningsområder fra kommuneramme 5.B.67 i kommuneplanramme 5.R.28, som dermed bliver større.**

**Forvaltningen anbefaler, at der indsættes en ny side i kommuneplantillægget med en redegørelse for lavbundsarealer og ændring i udpegningen:**

Hedensted Kommuneplan 2021-2033 udpeger lavbundsarealer og vådområder. Lavbundsarealer danner overgang mellem vandområderne og de tørre landområder, og de kan derfor være vigtige levesteder for karakteristiske planter og dyr. Genoprettes lavbundsarealerne til vådområder, kan de tilbageholde kvælstof til gavn for kystvandene og reducere tilfælde, hvor okker ledes til vandløb og søer.

Udpegningen for lavbundsarealer og vådområder ændres, således at en del af udpegningen i kommuneplanramme 5.B.67 tages ud og der udlægges erstatningsareal. Erstatningsarealer vil være udlagt i kommuneplanramme 5.R.28 og inden for perspektivarealet ved siden af kommuneplanramme 5.B.67.

Hertil indsættes et kort der viser ændringen af udpegningen.

#### *Landskab*

(Bemærkning 8, 18)

Der er i forslaget til kommuneplantillæg nr. 10 ikke redegjort for landskab. I miljøvurderingen er der redegjort for landskaber, men dette er ikke blevet overført til kommuneplantillægget.

I forbindelse med høringen er der kommet høringssvar fra både Plan- og Landdistriktsstyrelsen angående udlæg i kystnærhedszonen og Miljøstyrelsen angående landskab. Bemærkninger omkring landskab går på kommuneplanramme 1.B.29 og 5.B.65.

Kommuneplanramme 1.B.29 ligger inden for kystnærhedszonen og ligger ikke direkte op til eksisterende bebyggelse i byzone. Derfor kan kommuneplanramme 1.B.29 ikke udlægges i kommuneplanen. Kommuneplanrammen tages derfor ud af kommuneplantillæg nr. 10.

Kommuneplanramme 5.B.65 det har på nuværende tidspunkt ikke været muligt at redegøre for udlæg af boligramme og en højde på 16 meter inden for større sammenhængende landskaber. Derudover har det vist sig, at der er store problemer med vand i området.

#### *Indstilling*

Det er et krav fra Miljøstyrelsen at kommuneplanramme 1.B.29 og 5.B.65 tages ud af kommuneplantillæg nr. 10, da forvaltningen ikke er nået til enighed med styrelsen redegørelsen for byudvikling inden for landskab. Hvis der på sigt ønskes planlagt for boliger i områderne anbefaler forvaltningen, at der indgås en dialog med Miljøstyrelsen omkring en mulig planlægning.

#### *Geologi*

(Bemærkning 8, 18)

Der er i forslaget til kommuneplantillæg nr. 10 ikke redegjort for geologi. I miljøvurderingen er der redegjort for geologi, men dette er ikke blevet overført til kommuneplantillægget.

Det anbefales, at redegørelsen for geologi sættes ind i kommuneplantillægget på samme måde som for eksempel skovrejsning.

#### *Løsning Hedeslette*

Landskabet i Hedensted Kommune er, som den øvrige del af det østjyske landskab, formet af den østjyske is sent i sidste istid. Landskabets form og tilblivelse har været betinget af beliggenheden af istidens israndslinjer og isens bevægelser og afsmeltning. Terrænformer er fremkommet, hvor erosion har skabt markante randmoræner, dødis-

landskaber eller smeltevandsletter, som det blandt andet ses ved Løsning Hedeslette. Løsning Hedeslette er defineret ved at være en smeltevandslette ved den østjyske israndslinje.

Det vurderes, at udviklingen af boligområderne ikke slører de geologiske interesser, idet de oftest udvikles i sammenhæng, og sker i en naturlig forlængelse af nuværende boligområder, hvortil de indpasses.

#### Kommuneplanramme 5.B.66

Området er forholdsvist fladt og karakteren af området afskærer sig ikke fra de omkringliggende boligområder. Det vurderes således, at de geologiske særpræg ikke udviskes yderligere.

#### Kommuneplanramme 5.B.69

Området ligger inden for allerede eksisterende kommuneplanramme. Grunden til, at der sker en ændring, er for at muliggøre tæt-lav byggeri inden for området. Rammen ligger midt i Øster Snede langs med vejene Højmarksvej og Lindvedvej. Området er relativt faldt og ændringen/bebyggelse vurderes fortsat ikke, at sløre eller ødelægge det geologiske særpræg.

#### Kommuneplanramme 5.B.68

Området er delvist omfattet af en eksisterende kommuneplanramme og udvider lidt mod vest. Den nye del af rammen, skrånede op mod eksisterende by og bag eksisterende kommuneplanrammer. Det vurderes, at udlægget ikke vil sløre eller ødelægge det geologiske særpræg.

#### Kommuneplanramme 5.B.67

Området udgør et større udlæg på cirka 59,8 hektar med mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i maksimalt 2 etager i op til 8,5 meter. Herudover giver rammen mulighed for etageboligbebyggelse i maksimalt 4 etager op til 16 meter. Der vil i lokalplanlægningen redegøres for påvirkningen af landskabet, herunder det geologiske interesseområde, ved visualiseringer. Tilplantning og bebyggelse skal brydes op i mindre klynger eller på anden måde sikre, at landskabet fortsat holdes åbent, så områdets karakter af smeltevandslette fortsat kan opleves.

For at mindske påvirkningen af geologien i området, vil der under lokalplanlægning i rammen blive tilføjet:

”at der ved byggeri over 8,5 meter, skal redegøres for påvirkningen af landskabet, herunder det geologiske interesseområde, ved visualiseringer. Tilplantning og bebyggelse skal brydes op i mindre klynger eller på anden måde sikre, at landskabet fortsat holdes åbent, så områdets karakter af smeltevandslette fortsat kan opleves”.

#### Kommuneplanramme 5.R.28

Området er udlagt til rekreativt formål. Der vil således ikke være mulighed for bebyggelse inden for den rekreative ramme, men området kan eksempelvis anvendes til håndtering af regnvand samt naturgenopretning. Rammen vil blive tilrettet, så der i den specifikke anvendelse står rekreativt, beplantning, naturområde. Som en note til den specifikke anvendelse kan det tilføjes, at der kun er mulighed for lav beplantning, for at sikres hensynet til det nationale geologiske interesseområde.

#### Kommuneplanramme 5.B.64

Området udgør et arealudlæg på cirka 1,7 hektar i direkte tilknytning til et større, eksisterende boligområde med åben-lav bebyggelse, inden for rammeområde 5.B.19. Grundet rammeudlæggets størrelse og placering vurderes det ikke at påvirke det nationale geologiske interesseområde væsentligt.

#### Kommuneplanramme 5.B.04

Rammen udvides med cirka 0,7 hektar i forhold til den eksisterende ramme. Udvidelsen sker i den sydøstlige del af rammeområdet ved Højmarksvej i direkte forlængelse af eksisterende boligbebyggelse.

En udvidelse af rammen i dette omfang vurderes ikke at forårsage påvirkning ved sløring eller brud på geologiske træk inden for det nationale geologiske interesseområde.

#### *Det Midtjyske Søhøjland*

##### Kommuneplanramme 6.B.17

Området ligger inden for det nationale geologiske interesseområde, som udgør Det Midtjyske Søhøjland. Det Midtjyske Søhøjland er et stort og mangfoldigt landskabsområde med store bakkedrag fra næstsidste istid, samt større dale dannet ved gletchererosion og jordskorpeforsydnings. Umiddelbart nord for rammeområdet ligger det nationale geologiske interesseområde; Nim, et område af den Østjyske Israndslinje, som aftegner sig ved tydelige randmorænebakker.

Rammeområdet ligger i direkte forlængelse af eksisterende byzone samt kommuneplanramme 6.B.16 til boligformål. Rammeområde 6.B.17 giver mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i maksimalt 2 etager med en bygningshøjde op til 8,5 meter. Der skal i forbindelse med lokalplanlægning udarbejdes visualiseringer, der kan vise omfanget og karakteren af ny bebyggelse samt hvordan ny bebyggelse kan indpasses i landskabet.

Under lokalplanlægning i rammen kan tilføjes:

”Der skal tages hensyn til at området er beliggende inden for nationalt geologisk interesseområde, hvorfor der skal udarbejdes visualiseringer, der kan vise omfanget og karakteren af ny bebyggelse samt hvordan ny bebyggelse kan indpasses i landskabet.”

Til redegørelsen indsættes et kort der viser udpegningen sammen med kommuneplanrammerne.

#### *Indstilling*

Efter krav fra Miljøstyrelsen tages 4.B.10, 5.B.01, 5.B.65 og 5.R.29 tages ud af kommuneplantillægget da der ikke kan opnås enighed med Miljøstyrelsen om redegørelse for geologi i disse områder.

I aftalen med Miljøstyrelsen skal kommuneplanramme 6.B.17 have tilføjet en tekst til lokalplanlægning: Der skal tages hensyn til at området er beliggende inden for nationalt geologisk interesseområde, hvorfor der skal udarbejdes visualiseringer, der kan vise omfanget og karakteren af ny bebyggelse samt hvordan ny bebyggelse kan indpasses i landskabet.

I aftalen fremgår det også at kommuneplanramme 5.B.67 skal have tilføjet en tekst til lokalplanlægning: at der ved byggeri over 8,5 meter, skal redegøres for påvirkningen af landskabet, herunder det geologiske interesseområde, ved visualiseringer. Tilplantning og bebyggelse skal brydes op i mindre klynger eller på anden måde sikre, at landskabet fortsat holdes åbent, så områdets karakter af smeltevandsslette fortsat kan opleves.

Forvaltningen anbefaler at der indsættes en side i kommuneplantillægget med redegørelsen for geologi.

Forvaltningen anbefaler at der indsættes en ny side i kommuneplantillægget der redegør for geologi.

### **Dialog i løbet af planlægningen/høringsperioden**

Der har i høringsperioden været afholdt møder med udviklere og undersøgelser i konkrete sager. Dialogen har medført følgende tilpasninger af planforslaget

#### *5.B.01 (Øster Snede)*

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for eksisterende kommuneplanramme 5.B.01 og udvidelsen, som er en del af kommuneplantillægget, har det vist sig at det ikke er

muligt at lokalplanlægge for området. En konkret undersøgelse af lugt påvirkningen fra Daka viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt ikke kan overholdes.

#### *Indstilling*

Forvaltningen anbefaler derfor, at udvidelsen af kommuneplanramme 5.B.01 tages ud af kommuneplantillægget. Der kommer en sag på til politisk behandling om den konkrete problemstilling med lokalplan for gældende kommuneplanramme 5.B.01.

Forvaltningen anbefaler, at Udvalget for Vækst & Klima tager stilling til, om de ønsker at få forelagt en sag omkring mulighederne for kommuneplanramme 5.B.01 herunder også stillingtagen til om området skal tages ud af kommuneplanen.

#### *Ændring af anvendelse i en del af Øster Snede*

Der har været ønske om at få mulighed for tæt-lav bebyggelse i et område nordøst for 5.B.69. Med den viden forvaltningen har lige nu er der problemer med vandhåndtering i kommuneplanramme 5.B.69. Jævnfør bluespot kortet er der potentiel mulighed for oversvømmelse af det område der ønskes omfattet af tæt-lav bebyggelse. Derudover gør de samme problematikker sig gældende for Daka i dette område. De vejledende grænseværdier for lugt kan ikke overholdes jævnfør den undersøgelse der er blevet udarbejdet.

#### *Indstilling*

Forvaltningen anbefaler, at ønsket ikke kommer med i kommuneplantillægget. Der har været dialog med Miljøstyrelsen og Plan- og Landdistriktsstyrelsen i høringsperioden grundet deres indsigelse til kommuneplantillægget. En ændring af kommuneplantillægget som ikke har været i høring eller har været med i dialogen med styrelserne vil kræve en fornyet høring og der vil ikke være garanti for, at kommuneplantillægget vil kunne vedtages endelig uden en ny dialog med styrelserne.

Forvaltningen anbefaler, at Udvalget for Vækst & Klima tager stilling til, om de ønsker at få forelagt en sag omkring problematikkerne for lugt i Øster Snede - Kragelund. Der er flere produktionsvirksomheder rundt om Øster Snede - Kragelund som i dag har en miljøgodkendelse der gør det svært at lokalplanlægge for nye boliger. Selvom det besluttes, at der kan gives byggetilladelse/landzonetilladelse fordi det vurderes, at et projekt ikke er lokalplanpligtig kan en klage over lugt medføre begrænsninger for virksomhederne.

#### *Rådyrvej (Hedensted)*

Der har været dialog omkring boliger på Rådyrvej i Hedensted. Et nyt boligområde vest for eksisterende bebyggelse.

#### *Indstilling*

Forvaltningen anbefaler ikke, at ønsket kommer med i kommuneplantillægget. Der har været dialog med Miljøstyrelsen og Plan- og Landdistriktsstyrelsen i høringsperioden grundet deres indsigelse til kommuneplantillægget. En ændring af kommuneplantillægget som ikke har været i høring eller har været med i dialogen med styrelserne vil kræve en fornyet høring og der vil ikke være garanti for, at kommuneplantillægget vil kunne vedtages endelig uden en ny dialog med styrelserne.

Forvaltningen anbefaler, at ønsket bliver tilføjet Plans liste over ønsker til kommende kommuneplan og på listen over forespørgsler til nye lokalplaner.

### *Nyt perspektivareal i Tørring*

Der er ønske om et nyt perspektivareal i Tørring, som ligger nordvest for det perspektivareal der er udlagt i kommuneplantillæg nr. 10.

#### *Indstilling*

Forvaltningen anbefaler ikke, at ønsket kommer med i kommuneplantillægget. Der har været dialog med Miljøstyrelsen og Plan- og Landdistriktsstyrelsen i høringsperioden grundet deres indsigelse til kommuneplantillægget. En ændring af kommuneplantillægget som ikke har været i høring eller har været med i dialogen med styrelserne vil kræve en fornyet høring og der vil ikke være garanti for, at kommuneplantillægget vil kunne vedtages endelig uden en ny dialog med styrelserne.

Forvaltningen anbefaler, at ønsket bliver tilføjet Plans liste over ønsker til kommende kommuneplan

### *5.B.67 (Helheden)*

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 1186 for Helheden, en del af kommuneplanramme 5.B.67, har det vist sig, at der er behov for ændring af enkelte bestemmelser i kommuneplanrammen. Det drejer sig om fremtidig zonestatus, som i forslag til kommuneplantillæg nr. 10 er sat til byzone.

Derudover har der været ønske om at beregningsmetoden for bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse kommer til at gælde for området som helhed.

#### *Indstilling*

Forvaltningen anbefaler, at fremtidig zonestatus ændres til by- og landzone.

Forvaltningen anbefaler, at beregningsmetoden for tæt-lav bebyggelse ændres fra det enkelte jordstykke til området som helhed.

Forvaltningen vurderer, at de to ændringer ikke vil medføre en væsentlig ændring og kræver derfor ikke fornyet høring.