

Notatark

Sagsnr. 01.02.00-P16-1-20

Sagsbehandler

Camilla Brink Harck

15.10.2021

Notat over bemærkninger til planforslag

Notat over bemærkninger – lokalplan 1151 for boliger ved Vejlevej i Hedensted med tilhørende kommuneplantillæg nr. 29

Nr.	Navn, Adresse	Bemærkningens resumé	Administrationens kommentarer	Ændringsforslag
1	Fogedvænget 26, 8722 Hedensted	<p>a) Bygningshøjden burde reduceres med en etage til den tidligere tilladte bygningshøjde på 12 meter grundet risiko for indkig i eksisterende haver. Denne bygningshøjde matcher også bedre den nærliggende bebyggelse.</p> <p>b) Der er i lokalplanen en bygge linje i forhold til Fogedvænget. Byggelinjen er mod øst på 29 meter fra skel, mens den mod vest kun er på 25 meter fra skel. Der bør være en afstand på 29 meter på hele strækningen. Der er ikke nogen begrundelse i lokalplanen for den kortere afstand mod vest.</p>	<p>Ad. a) De byggeretsgivende bestemmelser for delområde I bestemmer en maksimal bygningshøjde på henholdsvis 8,5 meter og 11,5 meter. Der bygges altså ikke over 12 meter inden for lokalplanens delområde I.</p> <p>Bebyggelse nærmest Fogedvænget må højst opføres i 8,5 meter, og der sættes i lokalplanforslaget krav om, at boligbebyggelse skal holde en minimumsafstand på henholdsvis 25 og 29 meter til den nordlige lokalplanafgrænsning netop for at mindske risiko for indbliksgener.</p> <p>Ydermere bestemmer lokalplanforslagets § 9.4 og § 9.5, at eksiste-</p>	<p>Administrationen vurderer, at bemærkningerne giver anledning til følgende ændringer:</p> <p>Den skitserede stiforbindelse tværs gennem skovområdet ved Æblevænget annulleres.</p>

c) Der bør i forbindelse med lokalplanen rettes op på vejføringen i forhold til indkørslen til Vejlevej 15. En del af den eksisterende indkørsel er på Fogedvænget 26's matrikel. Skelmarkeringen er forsvundet, da der blev etableret ny fjernvarmeledning til Hedensted Gruppen.

d) Det bør præciseres, at der ikke fremover er nogen form for bebyggelse i det med rødt markerede område mod Vejlevej, der ikke kan anvendes til boliger grundet støj.

e) Endvidere bør der indskrives i lokalplanen et krav om etablering af hegn eller hæk mod Fogedvænget ud over den skitserede 2 meters jordvold – jævnfør hegnsloven. Alternativt bør det fremgå, at jordvolden beplantes med buskads, som det er gjort fra Æblevænget mod Stationsvej.

f) Nogle af de skitserede stier går gennem rekreative områder tilhørende Fogedvænget og Æblevænget, hvor der ikke er planlagt stier. Disse områder driftes og vedligeholdes af Grundejerforeninger for egne midler.

rende plantebælte og jordvold skal forlænges, så begge dele strækker sig hele vejen langs lokalplanområdets nordlige afgræsning. Dette for at sikre afskærmning mod Fogedvænget. Administrationen vurderer, at den krævede afstand samt afskærmning er tilstrækkelig til at hindre generende indbliksgener.

Administrationen gør desuden opmærksom på, at altaner og haver typisk vil vende mod syd, hvilket betyder, at de primære opholdsrum og arealer i lokalplanområdet vil vende væk fra Fogedvænget.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 29 muliggør en maksimal bygningshøjde på 16,5 meter. Inden der kan bygges inden for delområde II skal der dog vedtages en byggeretsgivende lokalplan med bestemmelser for den maksimale bygningshøjde. I den forbindelse vil offentligheden blive hørt.

Ad. b) Lokalplanens delområde I er smallere mod vest, hvorfor afstanden til skel også er mindre mod vest. Eksisterende bebyggelse ved Fogedvænget ligger mod vest mere tilbagetrukket i forhold til lokalplangrænsen end den gør mod øst.

Ad c) Skelberigtigelse er et privat anlæggende. Opmærksomhedspunktet er sendt til bygherre til orientering.

Ad d) Jævnfør § 10.1 i forslag til lokalplan 1151 må der ikke etableres boligbebyggelse og primære udendørs opholdsarealer inden for de støjbelastede arealer markeret på kortbilag 2. Dette præciseres desuden i anvendelsesbestemmelsen § 3.1, hvor der står følgende: "Der må ikke etableres boligbebyggelse og primære udendørs opholdsarealer inden for de på kortbilag 2 viste støjbelastede arealer, jævnfør § 10.1.

Administrationen vurderer, at ovenstående er en tilstrækkelig præcisering.

e) Administrationen gør opmærksom på, at hegnsløven ikke stiller krav om etablering af hegn eller hæk. Jævnfør § 9.4 i forslag til lokalplan 1151 skal eksisterende plantebælter mod nord, øst og syd bevares. Mod nord skal eksisterende plantebælte forlænges, så det strækker sig hele vejen langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning. På den måde sikres et sammenhængende hegn mod Fogedvænget.

f) Den skitserede stiforbindelse tværs gennem skovområdet ved Æblevænget annulleres. Dette for at bevare skovens karakter af grønt fri- rum for planter, fugle og dyreliv. Kravet om stiforbindelse ud af området mod nord til Fogedvænget

		<p>samt stiftforbindelse ud af området mod øst til Æblevænget bibeholdes. Det vurderes, at der er behov for stiftforbindelser, som knytter lokalplanområdet sammen med tilstødende villakvarterer og vejforløb. Dette for at skabe sammenhæng i området.</p>		
2	<p>Grundejerforeningen Æblevænget, Æblevænget 14, 8722 Hedensted</p>	<p>Indsigelsen er vedtaget på Æblevængets grundejerforenings generalforsamling den 28. juli 2021.</p> <p>a) Skovområdet er tilsyneladende medregnet som et grønt område i forslaget, hvis man ser på kortbilag 4 på side 52. Området er ikke en del af den nye lokalplan, men hører stadig under lokalplan 6/6A. Skoven tilhører Æblevængets grundejerforening, som har skøde på arealet, og kan derfor ikke medregnes.</p> <p>Skoven er fornyet på bekostning af grundejerforeningen, som også står for pasning og pleje. Da skoven udgør et rekreativt grønt frirum for planter, fugle og dyreliv, skal der ikke føres stier herigennem fra et andet boligområde.</p> <p>b) Byggeafstand til skel er angivet til 2,5 m fra skovarealet. Dette er for tæt på, da det vil gå ud over beplantningen. Da der planlægges byggeri i både</p>	<p>Ad. a) Skovområdet er ikke omfattet af forslag til lokalplan 1151, jævnfør lokalplanens kortbilag, og medregnes derfor heller ikke som et grønt område i lokalplanforslaget. For at tydeliggøre dette vil kun arealer inden for lokalplanområdet blive illustreret i farve på kortbilag 4. Den skitserede stiftforbindelse tværs gennem skovområdet ved Æblevænget annulleres. Dette for at bevare skovens karakter af grønt frirum for planter, fugle og dyreliv. Kravet om stiftforbindelse ud af området mod nord til Fogedvænget samt stiftforbindelse ud af området mod øst til Æblevænget bibeholdes. Det vurderes, at der er behov for stiftforbindelser, som knytter lokalplanområdet sammen med tilstødende villakvarterer og vejforløb. Dette for at skabe sammenhæng i området.</p> <p>Ad. b) Da skovarealet udgør en naturlig buffer mellem lokalplanområdet og boliger på Æblevænget, vurderer administrationen, at en afstand på 2,5 meter til skel ikke vil medføre indbliksgener i forhold til</p>	<p>Administrationen vurderer, at bemærkningerne giver anledning til følgende ændringer:</p> <p>Kortbilag 4 ændres, således at kun arealer inden for lokalplanområdet bliver illustreret i farve.</p> <p>Den skitserede stiftforbindelse tværs gennem skovområdet ved Æblevænget annulleres.</p> <p>Lokalplanens § 3.2 ændres, så der i afsnit tre står: "I forbindelse med realiseringen af nærværende lokalplan kan der inden for delområde II etableres støjafskærmning, grønne fællesarealer samt anlæg til forsinkelse af regnvand."</p>

2 plan og 3 plan er der fare for indkig til tilstødende matrikler. Der skal med henvisning til Bygningsreglementet BR18 mindst være 6 m til skel, hvis man ønsker en byggehøjde på 8,5 m. Derfor skal jordvold og hegn bevares, hvis der bebygges tæt på skel. Jordvolden er i øvrigt fastlagt som en del af lokalplan 6/6A, punkt 6.2.

c) Grønne områder og regnvandsbassiner, der ligger i etape 2 for lokalplan 1151, skal etableres fra byggestart for at mindske belastning af andre grønne områder.

d) Legepladser for området i lokalplan 1151 skal etableres fra byggestart, da legepladserne beliggende mellem Æblevænget og Fogedvænget er private og forbeholdt grundejerforeningernes børn. Med et så stort antal boliger som beskrevet, vil det utvivlsomt give et stort pres på de eksisterende legepladser.

Det er ikke rimeligt, da disse betages af grundejerforeningerne, og passes og vedligeholdes af frivillige beboere i de to boligområder.

e) Generelt mener vi, at det er et meget stort antal boliger på et relativt lille areal, og det vil give en

Æblevænget. Skovarealet strækker sig i et bælte på ca. 38 meter fra lokalplanområdets østlige afgrænsning til matrikler på Æblevænget. Forslag til lokalplan 1151 bestemmer endvidere, jævnfør § 9.4, at eksisterende plantebælte mod øst skal bevares, hvilket skaber en naturlig afstand mellem bebyggelsen i lokalplanområdet og skovarealet tilhørende Æblevænget.

Det er korrekt, at jordvolden er fastlagt i gældende lokalplan nr. 6/6A. Administrationen gør opmærksom på, at med endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 1151 ophæves lokalplan nr. 6/6A for det område, der berøres af lokalplanen, jævnfør lokalplanforslagets § 13.3.

Ad. c) Administrationen gør opmærksom på lokalplanforslagets § 11.4 og § 11.6, som lyder:

§ 11.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de nødvendige foranstaltninger til forsinkelse af regnvand er etableret som beskrevet i § 9.8.

§ 11.6 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de tilstødende grønne fællesarealer og rekreative områder er etableret som beskrevet i § 9.

Ovenstående bestemmelser sikrer, at der ved byggestart etableres de nødvendige foranstaltninger til for-

uønsket påvirkning af området på lang sigt. Derfor bør antallet reduceres væsentligt.

sinkelse af regnvand samt grønne fællesarealer og rekreativt område i tilknytning til bebyggelsen. Administrationen foreslår, at lokalplanforslagets § 3.2 ændres, således at der ikke er tvivl om, at grønne fællesarealer kan etableres inden for delområde II i forbindelse med realiseringen af lokalplan 1151.

Ad. d) Der er i forslag til lokalplan 1151 udlagt et større rekreativt område. Både i det rekreative område og de grønne nærområder omkring boligbebyggelsen kan der etableres lege- og opholdsarealer, jævnfør § 9.2 og § 9.3. Det er administrationens vurdering, at der i lokalplanområdet er afsat tilstrækkelig areal, hvor det vil være muligt at etablere lege- og opholdsarealer alt efter børnenes ønsker og behov til aktiviteter i området.

Administrationen gør opmærksom på lokalplanforslagets § 11.6, som sikrer, at der ved byggestart etableres grønne fællesarealer og rekreativt område i tilknytning til bebyggelsen.

Ad e) Det er intentionen at opføre ca. 140 boliger inden for den byggeretsgivende del af lokalplanen, delområde I. Der udlægges i forbindelse med boligerne et større rekreativt område. Arealforbruget vurderes passende til anvendelsen.

3	Hedensted Caravan A/S, Ndr. Fabriksvej 3, 8722 Hedensted	<p>a) Med dette hørings svar ønsker jeg at gøre Hedensted Kommune opmærksom på, at gældende lokalplan 1106 - Hedensted Caravan muliggør en yderligere vejadgang fra Vejlevej til min ejendom. Jeg beder Hedensted Kommune om at have den fremtidige yderligere vejadgang til min ejendom in mente i arbejdet med forslag til lokalplan 1151 og forslag til kommuneplantillæg nr. 29.</p> <p>Det er vigtigt, at der også efter vedtagelsen af lokalplan 1151 og kommuneplantillæg nr. 29 er mulighed for den yderligere vejadgang til min ejendom, da vejadgangen vil ønskes etableret og anvendt ifm. med den nye detailhandel på ejendommen jf. tidligere dialog med Hedensted Kommune.</p>	<p>Ad. a) Administrationen vurderer, at en eventuel ny vejadgang til Hedensted Caravan i tråd med lokalplan 1106 ikke giver anledning til betænkeligheder.</p>	<p>Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændringer.</p>
4	Fogedvænget 86, 8722 Hedensted	<p>a) Vi ønsker jordvold anlagt ubrudt og uden stiforbindelser til Fogedvænget, da vi er bekymrede for de ca. 200% flere boliger end Fogedvænget i dag rummer. Sti og vejsystemet på Fogedvænget er indrettet som interne forbindelser og legepladsen vil samtidig have svært ved at bære den ekstra trafik nybyggeriet helt sikkert vil medfølge.</p> <p>Vores bolig ligger helt op til vores legeplads og håber derfor at man vil lave indgang ud imod Vejlevej, da vi i forvejen gennem de seneste</p>	<p>Ad. a) Administrationen vurderer, at der er behov for stiforbindelser, som knytter lokalplanområdet sammen med tilstødende villakvarterer og vejforløb. Dette for at skabe sammenhæng i området.</p> <p>Kravet om stiforbindelse ud af området mod nord til Fogedvænget samt stiforbindelse ud af området mod øst til Æblevænget bibeholdes. Jordvolden vil således blive brudt et enkelt sted mod Fogedvænget, men på et sted, hvor der på Fogedvænget er anlagt sti vinkelret på jordvolden. Der er i forslag til lokalplan 1151 ud-</p>	<p>Administrationen vurderer, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændringer.</p>

år oplever tiltagende belastning / larm fra folk udefra som benytter vores private legeplads (dels fra nybyggeriet på Overholmsvej, hvor der blev lovet de ville lave deres egen legeplads, hvilket ikke er sket). Institutionen på Fogedvænget, Skole og Fritidsordningen kommer også dagligt og det slider alt sammen på vores grønne arealer/legeplads og det er Fogedvænget der skal passe og vedligeholde det hele og med de mange nye boliger kan vi godt frygte den megen trafik og overbelastning af vores område.

lagt et større rekreativt område. Både i det rekreative område og de grønne nærområder omkring boligbebyggelsen kan der etableres lege- og opholdsarealer, jævnfør § 9.2 og § 9.3. Det er administrationens vurdering, at der i lokalplanområdet er afsat tilstrækkelig areal, hvor det vil være muligt at etablere lege- og opholdsarealer alt efter beboernes ønsker og behov til aktiviteter i området.

Administrationen gør opmærksom på lokalplanforslagets § 11.6, som sikrer, at der ved byggestart etableres grønne fællesarealer og rekreativt område i tilknytning til bebyggelsen.

5 Grundejerforeningen Fogedvænget, Fogedvænget 72, 8722 Hedensted

Grundejerforeningen Fogedvænget tæller i alt 73 grundejere/matrikler, i en åben/lav bebyggelse med spredte grønne friarealer, over et areal på godt 80.000 m². Planforslagets delområde I er byggeretsgivende for 140 etageboliger, med en naturlig højere densitet da der bygges sammenhængende og i etager, på matr.nr. 5y med et areal på godt 28.000 m². Antallet af beboere i de nye boliger må ligeledes forventes relativt højere, hvorfor behovet for bolignære fællesområder, bør indarbejdes i lokalplanforslaget, uden gene eller konsekvens for naboer.

a) Grundejerforeningen indstiller

Ad. a) Der er i forslag til lokalplan 1151 udlagt et større rekreativt område. Både i det rekreative område og de grønne nærområder omkring boligbebyggelsen kan der etableres lege- og opholdsarealer, jævnfør § 9.2 og § 9.3. Det er administrationens vurdering, at der i lokalplanområdet er afsat tilstrækkelig areal, hvor det vil være muligt at etablere lege- og opholdsarealer alt efter beboernes ønsker og behov til aktiviteter i området.

Administrationen gør opmærksom på lokalplanforslagets § 11.6, som sikrer, at der ved byggestart etableres grønne fællesarealer og rekreativt område i tilknytning til bebyggelsen. Planloven giver ikke mulighed for at

Administrationen vurderer, at bemærkningerne giver anledning til følgende ændringer:

Der indsættes et principsnit i lokalplanens redegørelse, som belyser afstands- og højdeforhold mellem forskellige anvendelser i lokalplanområdets delområde I.

til at der indskrives pligt til indretning og etablering af et passende fælles opholdsareal for lokalplanområdet beboere forud for udstedelse af ibrugtagningstilladelse, samt at dette areal indtegnes på lokalplankort med angivelse af minimumsstørrelse og omfang. Der henvises til:

§ 9.2: "Der kan etableres lege- og opholdsarealer i det rekreative område" samt § 11.6: "Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de tilstødende grønne fællesarealer og rekreative område er etableret som beskrevet i § 9."

Baggrunden herfor er at Grundejerforeningen Fogedvænget ejer et fællesareal som iht. lokalplan 6A er udlagt til grønt friareal, indrettet med legeplads og boldbane. Dette ligger nær lokalplanområdets nordøstlige hjørne. Arealet er tilskødet Grundejerforeningen ifm. overtagelse af forpligtigelser for områdets øvrige veje og stier samt friarealer. Grundejerforeningen har således bekostet anlæg samt løbende vedligeholdelse og renhold af den for egne midler, hvorfor brug er forbeholdt Fogedvængets beboere via skiltet reglement. Den forholdsvis store mængde beboere som tilføres området med bebyggelse iht. lokalplanforslaget, må derfor forpligtes til ophold inden for eget område. Dette kan

sætte krav om ophold inden for eget område.

Ad. b) Administrationen vurderer, at bestemmelsen vedr. jordvolden i lokalplanen er fyldestgørende, da det handler om bevarelse af en eksisterende jordvold og forlængelse af denne. Administrationen er af den opfattelse, at jordvolden ikke skal detailbestemmes i forbindelse med planlægningen for området. Forslag til lokalplan 1151 bestemmer, jævnfør § 9.5, at eksisterende jordvold mod Fogedvænget skal bevares og forlænges, så den strækker sig hele vejen langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning i princippet som vist på kortbilag 2. Jordvoldens højde skal være i tråd med eksisterende jordvold og minimum 2 meter høj. Der er blevet udarbejdet et principsnit, som belyser afstands- og højdeforhold mellem de forskellige anvendelser. Se dagsordenspunktets bilag 5. Administrationen foreslår at dette principsnit indsættes i lokalplanens redegørelse.

Det er korrekt, at der i lokalplan nr. 6/6A er udlagt et 10 meter bredt beplantningsbælte bl.a. mod Fogedvænget, jævnfør lokalplanens § 6.1 og § 6.2. Udlægget strækker sig dog kun ca. halvvejs langs lokalplanforslagets nordlige afgrænsning. Det fremgår af lokalplan nr. 6/6A at hensigten med beplantningsbælterne er

sikres via lokalplanen inden endelig vedtagelse. Det er naturligvis prisværdigt, at der i lokalplanen er udlagt grønne arealer og taget højde for afledning af regnvand, biodiversitet mv., men dette begrænser samtidig muligheden for sidenhed at finde egnet plads til indretning af passende lege- og opholdsareal til beboere i lokalplanområdet.

b) Grundejerforeningen indstiller at den omtalte jordvold og tilhørende beplantningsbælte, indtegnes på lokalplankort, samt præciseres ved optegning af principsnit med angivelse af afstande og højder imellem de forskellige anvendelser, herunder skel, sti, beplantning, jordvold, parkering, vej, byggelinje etc.

Opmærksomheden henledes samtidig på den pligt som Hedensted Kommune tilbage i 1988 havde, og fortsat har, til udlæg af 10 meter beplantningsbælte, men som dengang var umuliggjort af den daværende anvendelse af det nu lokalplanlagte område. Ved ændret anvendelse ses det derfor nu muligt for Hedensted Kommune at indfri denne forpligtigelse over for grundejerforeningen.

Jordvold skal ligeledes etableres ubrudt som angivet i tidligere lokalplan 6A og iht. omtalte dialog

at afgrænse de enkelte delområder. Ydermere står der i lokalplan nr. 6/6A: "Foruden at virke dæmpende på uvedkommende lyd- og synsindtryk vil beplantningen give hele lokalplanområdet et tiltalende grønt præg."

Det 10 meter brede beplantningsbælte er dog aldrig blevet etableret mod Fogedvænget. Det er administrationens vurdering af lokalplanforslagets krav om forlængelse af eksisterende plantebælte og jordvold, så begge dele strækker sig hele vejen langs lokalplanområdets nordlige afgræsning, vil være tilstrækkelig afskærmning mellem det nye boligområde og Fogedvænget. Administrationen gør opmærksom på, at med endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 1151 ophæves lokalplan nr. 6/6A for det område, der berøres af lokalplanen, jævnfør lokalplanforslagets § 13.3.

Ad. c) Administrationen vurderer, at der er behov for stiforbindelser, som knytter lokalplanområdet sammen med tilstødende villakvarterer og vejforløb. Dette for at skabe sammenhæng i området.

Kravet om stiforbindelse ud af området mod nord til Fogedvænget samt stiforbindelse ud af området mod øst til Æblevænget bibeholdes. Der er tale om rekreative stier til indbyrdes færdsel boligområderne

med forvaltningen i 1988. Dog med optagelse af de forskudte matrikler matrikulære skel som er etableret siden imellem lokalplanområdets nordlige afgræsning og Fogedvænget.

c) Brud af jordvolden og evt. sammenkobling med Fogedvængets stisystem, som angivet på lokalplankort 4 anses for uhensigtsmæssigt, da dette vil forårsage unødigt trafik igennem vængerne nord for lokalplanområdet. Bløde trafikanter er mere udsatte på de lukkede vænger, hvor bakkende biler til og fra matriklerne kræver større agtpågivenhed, end på hovedfærdselsårer som f.eks. Vejlevej med få overkørsler og dedikeret cykelsti samt fortovej.

Grundejerforeningen indstiller at det planlagte boligområde ikke kobles direkte til eksisterende lukkede vej- og stisystem i Fogedvænget.

Stier på Fogedvænget er anlagt alene som interne forbindelser mellem områdets forskellige biveje og de grønne fælles opholdsarealer tilhørende grundejerforeningen, samt hovedfærdselsårerne Vejlevej og Stationsvej, primært via stamvejen Fogedvænget. Dette som beskrevet iht. lokalplan 6A. Etablerede stier og veje er således dimensioneret og indrettet efter

imellem. Det vurderes, at hovedtrafikken via fordelingsvejen vil ledes ud på Vejlevejs cykelsti og fortovej. Administrationen vurderer ikke, at stiforbindelserne vil forringe trafiksikkerheden i området.

den relativt lave kapacitet som de interne forbindelser påkræver ud fra det begrænsede antal boliger og beboere som benytter det. Det er ikke egnet til væsentligt øgede kapacitet som et større boligområde, med betragteligt større antal beboere, måtte medføre. Stier er mange steder indrettet så smalle at der ikke kan passere modgående. Derudover er der uhensigtsmæssigt mange overkørsler med øget risiko for fodgængere og cyklister mv. ved f.eks. bakkende ind- og udkørsel i morgentrafikken. Stier og veje i Fogedvænget er naturligvis offentligt tilgængelige. Men da det er et lukket vej- og stisystem er det i dag kun meget begrænset færdsel, hvilket Grundejerforeningen har en stærk interesse i at bibeholde. Dette af hensyn til tryghed og ro i området, samt det præventive aspekt at der ikke er oplagt gennemgang for tilfældige forbipasserende. Anlæg og løbende vedligeholdelse samt drift, renhold m.v. påhviler desuden Grundejerforeningen. En øget trafik og færdsel må naturligvis antages at påvirke vedligeholdelsesomkostningerne og dermed en uønsket udgift for grundejerforeningen. Der henstilles i stedet til at forsøge, at koble det planlagte boligområde sammen med hovedfærdsels-

årer, f.eks. Vejlevej, hvor der forefindes både egnet cykelsti og for-tov, samt kun få overkørsler. Såfremt dette ikke modsvarer den kapacitet der kræves, foreslås en overordnet analyse foretaget for området naturlige forbindelse til den øvrige by og faciliteter, uden at dette påvirker Grundejerfor-eningens område.

6 PRI-DANA Elektro-
nik A/S, Odinsvej 2,
8722 Hedensted

a) Jeg deltog d. 3. marts 2021 i dialogmøde omkring forslaget til boliger ved Vejle på marken bag tidligere Dungs og grunden, hvor HG Gruppen ligger. På mødet deltog bl.a. borgmester og erhvervs-
chef m.fl.
Jeg gav allerede på det tidspunkt kraftigt udtryk for, at vi så vores muligheder for at drive og udvikle virksomheden liggende Odinsvej 2 for stærkt forringede, idet boligerne vil ligge meget tæt på virksomheden, som ligger i et område, som er udlagt til industri, herunder også området helt ned til HG Gruppen.
Hvis det besluttes at udlægge marken bag Dungs til boliger, så ser vi det som et kraftigt signal om, at Hedensted Kommune ikke ønsker vores virksomhed. Således skulle vi ikke have foretaget genopbygningen efter den voldsomme brand årsskiftet 2018/19.

Ad. a) I forbindelse med lokalplanen er der foretaget en konkret vurde-
ring af forureningsbelastningen fra produktionsvirksomhederne syd for lokalplanområdet og de udviklings-
behov og planer som virksomhederne har.

Forslag til lokalplan 1151 omfatter bestemmelser om bygningshøjder og placering, som sikrer, at Miljøstyrel-
sens vejledende grænseværdier kan overholdes i delområde I.

Lokalplanforslaget omfatter be-
stemmelser om, at udnyttelse af lo-
kalplanområdet kun kan ske under
overholdelse af Miljøstyrelsens vej-
ledende grænseværdier for støj,
lugt- og luftemissioner. På den måde sikres det, at virksomhedernes
drifts- og udviklingsmuligheder ikke
forringes.

Administrationen gør opmærksom
på, at lokalplanforslagets delområde
II ikke er byggeretsgivende. Opfø-

Administrationen vurderer, at
bemærkningen ikke bør give
anledning til ændringer.

			relse af boligbebyggelse inden for delområde II kan kun ske ved udarbejdelse og vedtagelse af én eller flere byggeretsgivende lokalplaner, jævnfør lokalplanforslagets § 3.2.	
7	Fogedvænget 80, 8722 Hedensted	<p>Indsigelse på vegne af 19 husestande på Fogedvænget (nr. 14, 16, 24, 26, 28, 30, 42, 52, 58, 66, 68, 70, 72, 78, 80, 82, 86, 88 og 96)</p> <p>a) Primære bekymringer går på, at de mange angivne boliger, og heraf mange kommende beboere, vil få en væsentlig påvirkning af dynamikken i området. Der er et kraftigt ønske om at værne om det rolige boligområde på Fogedvænget og den privathed som vi har i dag. Slutteligt ønsker vi dog at indgå i en konstruktiv dialog omkring udviklingen, således et givtigt naboskab kan etableres med områdets kommende beboere. Og vi håber at udviklingen, med kommunal opbakning, vil ske med øje for både det nære miljø og det byplanmæssige større perspektiv.</p> <p>b) Lokalplanområdet støder ikke op til den centrale bymidte eller anden højere boligbebyggelse, hvorfor det planlagte byggeri i op til 3 etager syntes unaturligt og påtaget, og givetvis er en afspej-</p>	<p>Ad. a) Ændringen fra erhvervsområde til boligområde vil komme til at ændre dynamikken og rytmen i lokalområdet. Det forventes imidlertid, at beboerne i lokalplanområdet primært vil befinde sig inden for lokalplanområdet og ikke i de omkringliggende boligkvarterer. Administrationen opfordrer til, at projektudviklerne drøfter med de omkringliggende naboer hvorledes der kan etableres et godt naboskab.</p> <p>Ad. b) De byggeretsgivende bestemmelser for delområde I bestemmer en maksimal bygningshøjde på henholdsvis 8,5 meter og 11,5 meter. Bebyggelse nærmest Fogedvænget må højst opføres i 8,5 meter, hvilket svarer til almindelige byggehøjder i boligområder.</p> <p>Ad c) Bebyggelse nærmest Fogedvænget må højst opføres i 8,5 meter, og der sættes i lokalplanforslaget krav om, at boligbebyggelse skal holde en minimumsafstand på henholdsvis 25 og 29 meter til den nordlige lokalplanafgrænsning netop for at mindske risiko for indbliksgener. Ydermere bestemmer lokalplan-</p>	<p>Administrationen vurderer, at bemærkningerne giver anledning til følgende ændringer:</p> <p>Der indsættes et principsnit i lokalplanens redegørelse, som belyser afstands- og højdeforhold mellem forskellige anvendelser i lokalplanområdets delområde I.</p>

ling af et økonomisk motiveret synspunkt fra grundejers side, fremfor et hensyn om at medvirke til en sund og harmonisk udvikling af Hedensted by.

Vi indstiller derfor kraftigt til, at bebyggelsen ikke opføres højere end maksimalt to fulde etager, hvilket vil virke mere harmonisk i en helhedsbetragtning og i relation til de nære omgivelser.

c) Som nærmeste naboer mod nord til det planlagte boligområde, er vi bekymrede for potentielle indbliksgener til de eksisterende haver samt boliger på Fogedvænget. De i lokalplanen beskrevne boliger opføres i op til 3 etager, hvilket er betragteligt højere end tilstødende eksisterende bebyggelser – og højere end det oprindelige kommunalt vedtagne. Vi indstiller derfor til at nedbringe etageantallet til maksimalt 2 etager.

Indbliksgener fra højereliggende boliger i det nye boligområde, mindskes ikke nødvendigvis nok, alene ved at der fastlægges en afstand mellem ny bebyggelse og skelgrænse mod nord. Hvorfor denne afstand i øvrigt varierer iht. lokalplankort (hhv. 25 og 29 meter), er uklart, hvorfor vi indstiller, at der holdes en gennemgående afstand, byggelinje for ny bebyggelse, på minimum 29 meter til

forslagets § 9.4 og § 9.5, at eksisterende plantebælte og jordvold skal forlænges, så begge dele strækker sig hele vejen langs lokalplanområdets nordlige afgræsning. Dette for at sikre afskærmning mod Fogedvænget.

Administrationen vurderer, at den krævede afstand samt afskærmning er tilstrækkelig til at hindre generende indbliksgener.

Administrationen gør desuden opmærksom på, at altaner og haver typisk vil vende mod syd, hvilket betyder, at de primære opholdsrum og arealer i lokalplanområdet vil vende væk fra Fogedvænget.

Der er blevet udarbejdet et principsnit, som belyser afstands- og højdeforhold mellem de forskellige anvendelser. Se dagsordenspunktets bilag 5. Administrationen foreslår at dette principsnit indsættes i lokalplanens redegørelse.

Lokalplanens delområde I er smalere mod vest, hvorfor afstanden til skel også er mindre mod vest. Eksisterende bebyggelse ved Fogedvænget ligger mod vest mere tilbagetrukket i forhold til lokalplangrænsen end den gør mod øst.

Ad d) Administrationen vurderer, at bestemmelsen vedr. jordvolden i lokalplanen er fyldestgørende, da det handler om bevarelse af en eksisterende jordvold og forlængelse af

skel mod nord.

For at sikre os mod eventuelt tab af privatliv, ønskes det redegjort for ved landskabssnit i revideret lokalplanforslag, om der kan forekomme direkte indblik, baseret på de anførte afstandsforhold, jordvold og beplantningsbælte mv. Dette baseret på den maksimalt tilladte bygningshøjde, med hensyntagen til evt. tilladte terrænreguleringer for ny bebyggelse. Dette af hensyn til både nuværende og kommende beboere og for at sikre, at der opføres nye boliger med høj boligkvalitet, samtidigt med at boligkvaliteter i eksisterende boliger kan bevares.

d) Det angives at den eksisterende jordvold og beplantning forlænges ud mod Vejlevej, uden at redegøre for form eller dimension. Det ønskes derfor præciseret hvilke mål, dimensioner, afstande mv., som den angivne forlængelse af eksisterende jordvold skal etableres i, med udgangspunkt i den eksisterende jordvold som angivet, for at sikre en ensartet og harmonisk adskillelse. Dette ønskes redegjort for ved snittegning med angivelse af højde og bredde for jordvolden samt placering og omfang af beplantningsbælte.

e) Derudover ønskes jordvold an-

denne. Administrationen er af den opfattelse, at jordvolden ikke skal detailbestemmes i forbindelse med planlægningen for området. Forslag til lokalplan 1151 bestemmer, jævnfør § 9.5, at eksisterende jordvold mod Fogedvænget skal bevares og forlænges, så den strækker sig hele vejen langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning i princippet som vist på kortbilag 2. Jordvoldens højde skal være i tråd med eksisterende jordvold og minimum 2 meter høj.

Ad e) Kravet om stiforbindelse ud af området mod nord til Fogedvænget samt stiforbindelse ud af området mod øst til Æblevænget bibeholdes. Det vurderes, at der er behov for stiforbindelser, som knytter lokalplanområdet sammen med tilstødende villakvarterer og vejforløb. Dette for at skabe sammenhæng i området. Der er tale om rekreative stier til indbyrdes færdsel boligområderne imellem. Det vurderes, at hovedtrafikken via fordelingsvejen vil ledes ud på Vejlevejs cykelsti og fortov. Administrationen vurderer ikke, at stiforbindelserne vil forringe trafiksikkerheden i området.

Ad f) Der er i forslag til lokalplan 1151 udlagt et større rekreativt område. Både i det rekreative område og de grønne nærområder omkring boligbebyggelsen kan der etableres

lagt ubrudt og uden stiforbindelse til Fogedvængets interne vej- og stisystem, iht. nedenstående. Ved at tilkoble det planlagte område til det eksisterende stisystem ved Fogedvænget, må færdsel forventes øget væsentligt og privathed dermed indskrænket. Alene ved det faktum at den byggeretsgivende del af lokalplanen tilvejebringer ca. 200 % flere boliger end Fogedvænget i dag rummer – og tilsvarende øget antal beboere. Sti- og vejsystemer i Fogedvænget er indrettet som interne forbindelser og slet ikke dimensioneret til den øgede mængde. Stierne er meget smalle, uoplyste og passerer helt tæt på matrikler. Også i lyset af trafiksikkerhed på de små veje med mange overkørsler og bakkende biler, er det uhensigtsmæssigt at lede bløde trafikanter ned igennem Fogedvænget, når der allerede forefindes fortov og cykelstier på primære hovedfærdselsårer med kun få overkørsler. Sidst har det også en indvirkning på tryghed i det eksisterende boligområde, hvis stier åbnes op for øget færdsel af en stor gruppe mennesker uden direkte relation, hvilket kriminalpræventivt er uhensigtsmæssigt. Derfor anser vi det ikke for rimeligt at sammenkoble områderne.

lege- og opholdsarealer, jævnfør § 9.2 og § 9.3. Det er administratio- nens vurdering, at der i lokalplanom- rådet er afsat tilstrækkelig areal, hvor det vil være muligt at etablere lege- og opholdsarealer alt efter be- boernes ønsker og behov til aktivite- ter i området.

Administrationen gør opmærksom på lokalplanforslagets § 11.6, som sik- rer, at der ved byggestart etableres grønne fællesarealer og rekreativt område i tilknytning til bebyggelsen.

Ad g) Administrationen vurderer, at jordvolden som jævnfør lokalplan- forslaget § 9.5 skal etableres hele vejen langs lokalplanområdets nord- lige afgrænsning udgør tilstrækkelig støjafskærmning mod Fogedvænget.

f) I den sammenhæng har vi ligeledes en bekymring om bevarelse af Grundejerforeningens legeplads og boldbane, som i dag er forbeholdt Fogedvængets og Æblevængets beboere, og som er anlagt og vedligeholdes for Grundejerforeningens midler.

g) Med ændret anvendelse må forventes et andet støjmønster. I dag opleves ingen væsentlig gene vedr. støj, da aktiviteter inden for lokalplanområdet er størst når aktivitet i boligområdet er mindst. Med lokalplanforslaget placeres adgangsvej og parkering til den byggeretsgivende del mod nordligt skel, og dermed direkte op mod eksisterende nabobebyggelse. Dette vil medføre støj fra køretøjer og personer, hvorfor det er vigtigt for os, at jordvold og beplantningsbælte, anlægges som støjskærmende foranstaltning.

8 Hedensted Gruppen, Vejlevej 15, 8722 Hedensted	a) Hedensted Gruppen finder det mest hensigtsmæssigt at etablere et støjhegn med tilhørende beplantning og ikke en jordvold. Det har hele tiden været hensigten at etablere en afskærmning mellem det eksisterende boligområde og boligerne i lokalplanområdet. På nuværende tidspunkt findes der henholdsvis et støjhegn og en jordvold. Der er ingen tvivl om, at	Ad. a) Administrationen har fået udarbejdet et principsnit for løsningen med jordvold som beskrevet i forslag til lokalplan 1151 samt en løsning med afskærmende hegn som Hedensted Gruppen foreslår. Se dagsordenspunktets bilag 5 og 6. Dette for at belyse forskellen på de to afskærmningsmuligheder. Et alternativ kan være at lokalplanen stadig stiller krav om at eksisterende	Administrationen vurderer, at bemærkningerne giver anledning til følgende ændringer: Lokalplanens § 5.11 ændres til: "I lokalplanområdet skal der udlægges areal til mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Der skal anlægges mindst 1,2 parkeringsplads til hver bolig. Antallet af handicappladser be-
---	---	--	---

et støjhegn er den mest hensigtsmæssige løsning:

- Et støjhegn (med en højde på 2 meter) vil effektivt afskærme det eksisterende boligområde mod nord mod det nye boligområde, og sikre beboerne mod indbliksgener, lysgener m.v.
- Rambøll har overfor Hedensted Gruppen oplyst, at et støjhegn er en effektiv afskærmning, idet toppunktet kan være tættere på modtager/afsender end støjvolden, hvorved støjhegnet er lige så effektivt i forhold til lyd, lys og indblik som en jordvold.
- Et støjhegn er mindre pladskrævende, hvilket sikrer en bedre udnyttelse af boligområdet.
- Et støjhegn kombineret med beplantning i skel, vil visuelt være en bedre løsning end en støjvold, som også vil være mere krævende i relation til løbende vedligehold.

Hvis kravet om en jordvold fastholdes, vil det ikke være muligt at gennemføre projektet som planlagt. Det skyldes, at en jordvold med en højde på 2 meter vil have en bredde på ca. 8 meter. Hvis jordvolden får en længde på 350 meter vil den optage 2.800 m², hvilket svarer til 25 % af de planlagte fællesarealer. Der er ingen tvivl om, at det er virkelig uhen-

jordvold mod Fogedvænget skal bevares. Men at der i stedet for krav om forlængelse af jordvolden sættes krav om etablering af et 2 meter højt afskærmende hegn på den resterende strækning langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning, i princippet som vist på dagsordenspunktets bilag 7. Den eksisterende jordvold er på bilag 7 markeret med en rød linje, mens hegnet er markeret med en gul linje.

Administrationen gør opmærksom på, at stiforbindelsen ud af lokalplanområdet mod Fogedvænget vil medføre en brydning af jordvolden, hvis jordvolden strækker sig hele vejen langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning. Ved løsningerne med afskærmende hegn vil stiforbindelsen kunne etableres uden at bryde afskærmningen i lige så høj grad. Ydermere vil løsninger med afskærmende hegn være hensigtsmæssige i forhold til at kunne undgå at skulle flytte den transformerstation, som er placeret i skellet mod nord. Administrationen gør desuden opmærksom på, at lokalplanforslagets § 9.4 sikrer, at eksisterende plantebælte mod nord bevares og forlænges, så det strækker sig hele vejen langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning. Denne beplantningen vil også have en afskærmende effekt.

Administrationen beder Byrådet

stemmes i henhold til bygningsreglementet.”

Derudover beder administrationen Byrådet om at træffe beslutning om hvilken af nedenstående afskærmningsløsninger mod nord, der skal stilles krav om i lokalplanen.

1. en jordvold som beskrevet i forslag til lokalplan 1151.
2. et tæt hegn i 2 meters højde hele vejen langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning som foreslået af Hedensted Gruppen. Der vil ikke være krav om bevaring af eksisterende jordvold mod Fogedvænget.
3. bevarelse af eksisterende jordvold mod Fogedvænget og etablering af et tæt hegn i 2 meters højde på den resterende strækning langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning.

sigtsmæssigt at anvende en så væsentlig del af ejendommen til etablering af en støjvold, når formålet – afskærmning – kan sikres ved opførelse af et støjhegn, som er væsentlig mindre arealkrævende.

Derudover bemærkes det, at der i skellet er placeret en transformerstation. Hvis der skal etableres en jordvold, skal transformerstationen flyttes og der vil opstå diskussion om afholdelsen af omkostningerne forbundet med flytningen. Det synes ikke proportionalt at kræve transformerstationen fjernet, når der kan opnås en tilsvarende afskærmende løsning til gavn for beboerne ved etablering af et støjhegn, hvor transformerstationen kan integreres.

b) Hedensted Gruppen anmoder derudover om, at Hedensted Kommune nedsætter parkeringskravet fra 1,5 til 1,2 anlagte parkeringspladser til hver bolig. De øvrige 0,3 parkeringspladser kan udlægges i området, således at de kan anlægges, hvis behovet for de ekstra parkeringspladser opstår. Det skyldes, at det ikke er nødvendigt med så mange parkeringspladser henset til, at der er tale om et seniorbofællesskab, at boligerne etableres i et område,

drøfte de tre ovenstående afskærmningsløsninger mod nord og træffe beslutning om, hvilken afskærmning der skal stilles krav om i lokalplanen.

Ad. b) Administrationen vurderer, at Hedensted Gruppens anmodning om at nedsætte parkeringskravet til 1,2 anlagt p-plads pr. bolig kan imødekommes så længe, det i lokalplanforslaget er et krav, at der samlet set inden for lokalplanområdet skal være udlagt 1,5 p-plads pr. bolig. I det tilfælde at behovet for 1,5 p-plads pr. bolig opstår, vil det således være muligt at anlægge 1,5 p-plads pr. bolig.

der er velforsynet med kollektiv transport, at der etableres fællesparkering, samt at der etableres en delebilordning

Hedensted Gruppen mener endvidere, at der ved fastsættelsen af parkeringskravet skal tages højde for, at parkeringspladserne planlægges etableret som fællesparkering- Dette sker med henblik på at udnytte parkeringspladserne bedre og nedsætte parkeringsbehovet, hvorved der frigøres arealer, der kan bruges til rekreativt ophold. Derudover skabes tryggere og fredeligere rammer for beboerne i området.

Endelig skal der ved fastsættelsen af parkeringskravet tages højde for, at Hedensted Gruppen etablerer en delebilordning med delebilsleverandøren Tadaa. Ved at etablere en delebilordning nedsætter man ikke alene parkeringsbehovet, men man bidrager også til opfyldelse af klimamålene.

Såfremt Hedensted Kommune vælger at fastholde kravet om, at der skal anlægges 1,5 parkeringspladser til hver bolig, er det ikke muligt at etablere parkeringspladserne inden for den del af lokalplanens delområde 1, som kan bygges på nuværende tidspunkt.

Hedensted Gruppen er imidlertid indstillet på at etablere dem i den del af lokalplanområdet, der er tættest på Vejlevej, men da der er forskellige grundejere i området, skal det fremgå af lokalplanen, at parkeringspladser kan anlægges på anden grund, når disponering, anlæg og anvendelse sikres ved tinglysning, jævnfør Hedensted Kommunes Kommuneplan 2017-2019, pkt. 12.3.
