

Notatark

Sagsnr. 01.02.05-P16-2-16

Sagsbehandler
 Chalotte S. Pedersen

26.4.2017

Notat over bemærkninger – lokalplan 1104 for Lille Dalby Bakker med tilhørende kommuneplantillæg nr. 20 og miljørapport

Nr.	Navn, Adresse	Bemærkningens resumé	Administrationens kommentarer	Ændringsforslag
1	Meta Kousholt, Åløkkevej 8, Røde Mølle, 8722 Hedensted	<p><i>Jævnfør bemærkning indsendt den 2. marts 2017.</i></p> <p>a) Planerne handler kun om, hvor der skal være bebyggelse og hvor der ikke skal være bebyggelse. Meta Kousholt mener, at skellet mellem bebyggelsen og den omkringliggende natur bør blødes mere op. Da det i det nuværende forslag har et meget skarpt skel mellem natur og bebyggelse.</p> <p>b) Meta Kousholt forslår at lade de 4 nederste bebyggelser være større grunde, evt. stor parceller med mulighed for små-husdyrhold, der hvor bebyggelsen og natur mødes.</p>	<p>Ad. a) En del af lokalplanen er en ramme lokalplan, som udlægger grønne kiler og byggefeltet. Der er mulighed for at "bløde" op mellem de grønne kiler og bebyggelsen i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.</p> <p>Ad. b) Når der planlægges for byudvikling er det vigtigt at byerne vokser indefra og ud og der skal vurderes på arealforbruget i nye områder, for at sikre at der ikke udlægges for store arealer i forbindelse med byudviklingen. Den boligsammensætning, der ønskes i Hedensted, som er en af kommunens centerbyer, er tættere be-</p>	<p>Ad. a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p> <p>Ad. b) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p>

Jævnfør bemærkning indsendt den 24. marts 2017.

c) Området burde bebygges nænsomt og med kvalitet fremfor kvantitet.

d) Området burde udlægges til storparceller, som tiltrækker helt andre borgere end dem der satses på i det gældende projekt.

e) Området skal gøres til et område med stisystemer og natur som beboerne i Hedensted har lyst til at bruge, frem for et massivt boligområde, der kan ligge alle andre steder end lige ved Lille Dalby Bakker

f) Lad Hedensted vokse i et lidt roligere tempo og så færdiggør de udstykninger med cykelstier, fortove, stier etc. som allerede er lavet.

byggelse med kobling til naturen. Der er i Lille Dalby bakker lavet grønne kiler, som er til gavn for hele området, men også byens borgere og ikke kun den enkelte ejer.

Ad. c) Udbygningen af området sker over en lang årrække, derfor er der for en stor del af området lavet en rammelokalplan som udlægger byggefeltet og grønne kiler. Dette gøres for at sikre at der er bevaret grønt natur i området og hele området ikke kun fyldes med boliger.

Ad. d) Der er i lokalplanen lagt op til at der skal være forskellige boligtyper, som vil tiltrække flere forskellige beboere i områder.

Ad. e) Der vil i projekteringen skulle arbejdes med udformningen af de grønne kiler og der skal laves stier rundt i området, samt et stiprojekt som knytter området op på det allerede eksisterende stisystem som er i området.

Ad. f) Området vil vokse over en ca. 20 års periode. Med denne lokalplan vil der kun gøres muligt til 90 parceller. Efterfølgende vil der skulle laves byggeretsgivende lokalplaner for de resterende områder, når der er behov for det.

Ad. c) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.

Ad. d) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.

Ad. e) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.

Ad. f) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.

<p>2 Lars Banke Højløkkevej 21, 8722 Hedensted</p>	<p>a) Der gøres indsigelse mod det princip for fremtidig rute for tung trafik, som beskrives under afsnittet "konsekvens for nærområdet". Han mener, at lokalplanen skal opdateres, så det er i overensstemmelse med det som Borgmesteren afsluttede borgermødet med den 23. februar 2017, hvilket var, at ruten for den nye omfartsvej viskes ud igen og der undersøges nye alternativer.</p>	<p>Ad. a) I lokalplanen og miljøvurderingen er der beskrevet, at den tunge gennemkørende trafik der fremover vil søge andre veje hen, herunder bl.a. til Højløkkevej og sydover via omfartsvejen ved Ørum. Der undersøges og arbejdes dog, sideløbende med lokalplanen, på en alternativ løsning på afviklingen af den tunge trafik, så den kommer andre veje end ad Højløkkevej.</p>	<p>Ad. a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p>
<p>3 Alle beboere på Gåskjærholm</p>	<p>a) Indfaldsvejen til Hedensted som Dalbyvej er, vil blive skæmmet ved et etagebyggeri ud mod Dalbyvej. De mener, at et sådan byggeri vil skærme for udsigtsforholdene på Gåskjærholm. De er desuden bekymret for, at den nuværende plan vil medføre indsigtsgener til deres boliger på Gåskjærholm. Derudover mener de, at det nuværende planforslag vil medføre en væsentlig reduktion i boligværdien på deres boliger.</p> <p>b) Der kan med fordel etableres en grøn kile imellem Dalbyvej og Gåskjærholm, for at skabe et sammenhængende boligområde.</p>	<p>Ad. a) Den nordligste del af planområdet er en del af rammelokalplanen, hvor der er mulighed for, at der kan placeres etageboliger i op til 3 etager mod Dalbyvej. Der skal efterfølgende udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan for at muliggøre det område.</p>	<p>Ad. a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne giver anledning til følgende ændringer.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Muligheden for etagebyggeri med op til 3 etager fjernes fra byggefeltet nær Dalbyvej. • Der bliver en max etagehøjde på 2 etager i det byggefelt.
	<p>c) De støtter forslaget med en rund-</p>	<p>Ad. c) Der arbejdes med en anden</p>	<p>Ad. c) Administrationen vur-</p>

		kørsel i krydset ved indkørslen til Gåskjærholm. De mener dog denne skal længere væk fra Gåskjærholm end den nuværende placering med passende afskærmning for lyskegler.	løsning til krydset ved Gåskjærholm, som er i overensstemmelse med lokalplanforslaget, som omfatter to T-kryds og i projekteringen af dem vil der indarbejdes afbødende foranstaltninger, som sikre mod gener for borgerne på Gåskjærholm.	derer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.
4	Carol og Allan Bache Dorland, Gåskjærholm, 8722 Hedensted	<p>a) De er bekymret i forhold til der i lokalplanen lægges op etageboliger i op til 3 etager mod Dalbyvej. De mener ikke, at de boliger der ligger ud mod Dalbyvej vil kunne finde et fristed på deres grund.</p> <p>De kommer med følgende forslag:</p> <p>-At de 3 etageboliger kun ligges i midt af området, hvilket vil betyde at de som herefter køber en grund i det område acceptere de høje bygninger.</p> <p>-At som i de andre villa områder i byen stilles krav om at der højst må bygges i 2 etager og dermed også ud mod Dalbyvej.</p>	<p>Ad. a) Den nordligste del af planområdet er en del af rammelokalplanen, hvor der er mulighed for, at der kan placeres etageboliger i op til 3 etager mod Dalbyvej.</p> <p>Der skal efterfølgende udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan for at muliggøre det område.</p>	<p>Ad. a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne giver anledning til følgende ændringer.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Muligheden for etagebyggeri med op til 3 etager fjernes fra byggefeltet nær Dalbyvej. • Der bliver en max etagehøjde på 2 etager i det byggefelt.
5	Sanne og Kim Sællerup, Dalbyvej 73, 8722 Hedensted	<p>a) De mener, at når det er muligt, skal der lukkes for tung trafik gennem Hedensted vha. vægtbegrænsninger, og ruten Ørum Grusgrav, Hornumvej, Bråskovvej, Bjerrevej og evt. Den Nye Omfartsvej ved Dallerup benyttes til østgående trafik, og Ørumvej, Juelsmindevej og Horsensvej til vestgående trafik.</p> <p>Men når byggeprojekter ligger så det</p>	<p>Ad. a) Hvilken vej den tunge trafik skal køre, reguleres ikke i lokalplanen, da vejene er udenfor lokalplanområdet.</p>	<p>Ad. a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p>

		er en stor omvej at køre efter ovenstående ruter, så køres der ad Li. Dalbyvej (som forbliver som den er i dag) og Constantiavej.		
		b) Den gennemgående tunge trafik skal have forbud mod at køre ad Højløkkevej og gennem St. Dalby, da vejen gennem byen hverken er bred eller stærk nok og trafiksikkerheden vil blive kraftig forringet.	Ad. b) Det er ikke noget, der reguleres i lokalplanen, da vejene ligger uden for lokalplanområdet.	Ad. b) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.
6	Lars Erik Petersen, Højløkkevej 14, 8722 Hedensted	a) Lars Erik Petersen mener ikke, at det fremgår af det udarbejdede materiale, hvor stor en påvirkning flytningen af krydset Constantiavej, Li. Dalbyvej og Dalbyvej har på afviklingen af trafikken på Højløkkevej. Det må derfor antages at ændringen vil flytte den samlede trafikmængde fra Li. Dalbyvej til Højløkkevej.	Ad. a) I lokalplanen og miljøvurderingen er der beskrevet, at det er den tunge gennemkørende trafik der fremover vil søge andre veje hen, herunder bl.a. til Højløkkevej og sydover via omfartsvejen ved Ørum og ikke trafikmængden for den daglige transport med personbiler.	Ad. a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.
		b) Der vil komme en øget trafikmængde af tung trafik på Højløkkevej, hvis der afspærres for gennemkørsel af tung trafik på Li. Dalbyvej. Det vil få en væsentlig forringelse til følge af både den økonomiske værdi og herlighedsværdi af ejendomme beliggende på Højløkkevej.	Ad. b) Der undersøges og arbejdes sideløbende med lokalplanen, på en alternativ løsning på afviklingen af den tunge trafik, så den kommer andre veje. Den overordnede infrastruktur reguleres i et andet projekt.	Ad. b) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.
		c) Lars Erik Petersen mener ikke, at en økonomisk indsats fra kommunens side, for at de i lokalplanen forslåede ændringer af vejforløbet på Li. Dalbyvej, kan være i den almene borgers interesse blot for at øge værdien for	Ad. c) Dette reguleres ikke i lokalplanen.	Ad. c) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.

ejeren af lokalplanområdet.

d) Miljøvurderingen tager udgangspunkt i en ensidig beskrivelse. Den giver ikke det retsmæssige billede af de øvrige påvirkninger for de omkringliggende områder og herunder konsekvensen af lokalplanen på disse. Her tænkes primært på de trafikale forhold og støjmæssige ændringer i forbindelse med lokalplanen.

Ad. d) Miljøvurderingen tager udgangspunkt i trafiktællinger der er lavet i området og på støjforhold der er i området i dag, og hvad den mængde biler som et stort nyt boligområde vil medføre. Området forventes udbygget over en 20-årig periode og ikke med det samme. I miljøvurderingen vurderes det, at udbygningen af området vil påvirke de eksisterende naboer langs med Dalbyvej og Constantiavej minimalt set fra et støjmæssigt synspunkt. Dog vil et fuldt udbygget område give risiko for at de vejledende grænseværdier for vejstøj overskrides set i forhold til den nuværende miljøstatus. Det vurderes samtidig, at idet udbygningen sker løbende i etaper over en årrække, så kan der opstå ændrede forudsætninger for vurderingen af trafikstøjen. Det er indlagt i overvågningen, at Hedensted Kommune løbende skal overvåge den trafikale udvikling i og omkring planområdet, og det kan på den baggrund vurderes, om det er nødvendigt at foretage yderligere afværgende foranstaltninger i relation til både sikkerhed og gener (bl.a. støj) for nærområdet.

Ad. d) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.

7	Martin Odsgaard, Lidl Møllevej 2, 8722 Hedensted	a) Den nye plan afviger meget for den oprindelige plan for området, i forhold til at der i den nye plan ikke bliver	Ad. a) Den nye plan er anderledes end den oprindelige plan (Hedensted Sydøst) for området, men der er in-	Ad. a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til æn-
----------	--	---	---	--

<p>Indsendt på vegne af: - Lene Esgaard og Martin Odsgaard, Lidl Møllevvej 2, 8722 Hedensted - Vicky Bøgelund og Thomas Nielsen Lidl Møllevvej 6, 8722 Hedensted - Aslaug Schmidt og Jørgen Jensen, Lidl Møllevvej 5, 8722 Hedensted - Helle og Peter Rimmén, Lidl Møllevvej 7, 8722 Hedensted - Jette og Christian Christiansen, Lidl Møllevvej 11, 8722 Hedensted - Marianne og Knud Erik Ulstrup, Åløkkevej 7, 8722 Hedensted - Selma og Karsten Nikolajsen, Åløkkevej 5, 8722 Hedensted - Meta og Ib Kousholt, Åløkkevej 8, 8722 Hedensted</p>	<p>respekteret skovbyggelinjer, å-beskyttelseslinjer, værdifuldt landskab mm.</p> <p>b) Lokalplanen strider imod de naturinteresser og seværdigheder som Hedensted Kommune reklamerer for i forbindelse med Ådalen og Hjertestien.</p> <p>c) Kulturmiljøet ved Røde Mølle vil blive påvirket af, at få parcelhuse så tæt på og indenfor synsvidde. De mener, at den sydligste del af området skal friholdes for boliger, for at holde en hensigtsmæssig afstand til skovene og til Hjertestien. Der kan der laves nedsivningsbassiner eller kunstige søer for regnvand med stisystemer omkring bassinerne, samt spredt bevoksning og frit voksende natur for, at afskærme parcelhusområdet fra kulturmiljøet ved Røde Mølle.</p>	<p>darbejdet de væsentlige elementer fra den oprindelige plan. Der er sket en udvikling siden den oprindelige plan er lavet i forhold til hvad området skal kunne og hvordan området skal disponeres.</p> <p>Ad. b) den værdifulde natur som er i området er indarbejdet som grønne kiler i planen. Det gør, at der vil komme en sammensmeltning mellem naturen og bebyggelsen i området, som gør at området ikke vil fremstå som et rent boligområde. Kommunen arbejder med, at der i nye boligområder indarbejdes natur.</p> <p>Ad. c) Lokalplanområdet ligger ca. 100m fra kulturmiljøet ved Røde Mølle. Den del af lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplanen og der vil efterfølgende skulle udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan for at realisere det område. Under udarbejdelsen af denne vil der skulle ses mere grundigt på området og dets sammenhæng med de tilstødende områder.</p>	<p>dringer.</p> <p>Ad. b) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p> <p>Ad. c) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer. Administrationen anbefaler,</p> <ul style="list-style-type: none"> • at der i udarbejdelsen af byggeretsgivende lokalplan arbejdes med forholdet til kulturmiljøet ved Røde Mølle.
<p>8 Lene Esgaard, Lidl Møllevvej 2, 8722 Hedensted. Indsendt på vegne af samme personer som i bemærk-</p>	<p>Se resume af bemærkningen i bemærkning nr. 7.</p>	<p>Bemærkning 7 og 8 er ens bemærkninger sendt af 2 forskellige personer på vegne af en samlet gruppe borgere.</p>	

ning nr. 7.

<p>9 Christian A. Christensen, Lidl Møllevvej 11, 8722 Hedensted</p>	<p>a) Det værdifulde kulturlandskab ved Røde Mølle vil blive påvirket uheldigt af lokalplanen pga. bebyggelsen i den sydlige del. Både området omkring Røde Mølle og det sydligste del af lokalplansområdet bliver allerede i dag i stor udstrækning brugt til rekreativt formål.</p>	<p>Ad. a) Lokalplanområdet ligger ca. 100m fra kulturmiljøet ved Røde Mølle. Den del af lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplanen og der vil efterfølgende skulle udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan for at realisere det område. Under udarbejdelsen af denne vil der skulle ses mere grundig på området og dets sammenhæng med de tilstødende områder.</p>	<p>Ad. a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer. Administrationen anbefaler,</p> <ul style="list-style-type: none">• at der i udarbejdelsen af byggeretsgivende lokalplan arbejdes med forholdet til kulturmiljøet ved Røde Mølle.
	<p>b) Fra det sydlige lokalplanareal er der et flot udsigtspunkt som bliver brugt af mange borgere. Et grønt område i den del af lokalplanen kunne få Hedensted til at hænge sammen med Ørum og Daugård via de "kanaler" der leder hen mod arealet nord for Hjertestien.</p>	<p>Ad. b) Den del af lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplanen og der vil efterfølgende skulle udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan for at realisere det område. Under udarbejdelsen af denne vil der skulle detailplanlægges for det område. Den aktuelle lokalplan angiver kun de overordnede tanker for den del af området.</p>	<p>Ad. b) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer. Administrationen anbefaler:</p> <ul style="list-style-type: none">• at der i udarbejdelsen af byggeretsgivende lokalplan arbejdes med forholdet til kulturmiljøet ved Røde Mølle.
	<p>c) En decideret ridesti langs skovrandslinjen mod øst startende ved Ll. Dalbyvej syd for skoven og så parallel med Rødebrovej og nordpå til Dalbyvej.</p>	<p>Ad. c) Stierne i lokalplanområdet vil efterfølgende skulle arbejdes med i et selvstændigt projekt.</p>	<p>Ad. c) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer. Administrationen anbefaler:</p> <ul style="list-style-type: none">• at der i efterfølgende stiprojekt arbejdes med en ridesti langs skovrandslinjen mod øst

<p>10 Jette G. Christiansen, Lidl Møllevej 11, 8722 Hedensted</p>	<p>a)Der er ikke en hensigtsmæssig plan for den infrastruktur som skal følge med væksten og heller ikke en plan for den manglende færdiggørelse og opdatering af den eksisterende infrastruktur.</p> <p>b)Lokalplanen skaber ikke optimale muligheder for, at færdes i området natur, den vanskeliggør det.</p> <p>c)Området omkring Lild Mølle/ Røde Mølle kan blive mere befærdet, når store dele af de nuværende naturområder vil blive omlagt til boliger. Hvilket kan påvirke området negativt.</p>	<p>Ad. a) Den overordnede infrastruktur er ikke noget som reguleres i lokalplanen, da det ligger udenfor lokalplanen. Den overordnede infrastruktur reguleres i et andet projekt.</p> <p>Ad. b) Der vil i projekteringen skulle arbejdes med stier rundt i området, samt et stiprojekt som knytter området op på det allerede eksisterende stisystem som er i nærområdet, hvilket gør at man kan færdes i naturen som er i området.</p> <p>Ad. c) Lokalplanområdet ligger ca. 100 m fra kulturmiljøet ved Røde Mølle. I lokalplanområdet er der indarbejdet grønne kiler og stisystemer så borgerne kan komme rundt i området og videre til de omkringliggende områder. Store dele af lokalplanområdet har været udlagt i kommuneplanen til kommende boligområde siden 2003.</p>	<p>Ad. a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p> <p>Ad. b)Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p> <p>Ad. c) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p>
<p>11 DN Hedensted, Martin Fritzner, Oluf Lerchesvej 15, Korning, 8700 Horsens</p>	<p>a)For at de landskabelige værdier i området skal sikres, mener de, at den sydlige del af planområdet skal friholdes for byggeri, så det naturligt kuperede terræn bevares som rekreativt område til glæde for nuværende og kommende generationer.</p>	<p>Bemærkning indsendt 1 dag for sent.</p> <p>Ad. a) Store dele af det sydlige område har været udlagt i kommuneplanen som boligområde siden 2003. I lokalplanområdet kan der ske terrænregulering i de grønne fællesarealer i forbindelse med anlæg af veje, stier, regnvandsbassiner og terrænregulering i øvrigt af hensyn til regnvandshåndteringen. Dette gør, at</p>	<p>Ad. a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p> <p>Administrationen anbefaler:</p> <ul style="list-style-type: none"> • at der i udarbejdelsen af byggeretsgivende lokalplan for den sydlige del af

		landskabet bevares så vidt muligt i området.	området arbejdes med forholdet til naturen i området
		<p>b) De mener, at det vil have større rekreativt værdi for kommende beboere at indskrænke de grønne kiler i bebyggelsesplanen til fordel for bevarelse af et grønt naturhistorisk miljø i bebyggelsesplanens sydlige område. Hvilket også vil gøre, at det ikke kulturlandskabe med møllemiljøet ikke visuelt forringes, samt skovbygge-linjer og å-beskyttelseslinjen stort set ikke vil blive berørt.</p>	<p>Ad. b) Lokalplansområdet ligger ca. 100m fra kulturmiljøet ved Røde Mølle. Den del af lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplanen og der vil efterfølgende skulle udarbejdes en byggeretsgivende lokalplan for at realisere det område. Under udarbejdelsen af denne vil der skulle ses mere grundig på området og dets sammenhæng med de tilstødende områder.</p> <p>Ad. b) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer. Administrationen anbefaler:</p> <ul style="list-style-type: none"> • at der i udarbejdelsen af byggeretsgivende lokalplan arbejdes med forholdet til kulturmiljøet ved Røde Mølle.
12	Anita Lind Ådalsvej 5, 8722 Hedensted	<p>a) Hun synes det virker lidt som at skyde over målet at lave så stor en udstykning i Lille Dalby Bakker. Med et område af den størrelse forventes det, at alle tilflyttere vælger at bosættes sig lige netop der og ikke i andre byer i kommunen. Det vil være bedre at lade Hedensted vokse i et lidt roligere tempo og så færdiggøre de udstykninger med cykelstier, fortove, stier etc. som allerede er lavet.</p>	<p>Bemærkning indsendt 1 dag for sent.</p> <p>Ad. a) Området vil vokse over en ca. 20 års periode. Med denne lokalplan vil der kun skabes mulighed for etablering ca. 90 parceller. Efterfølgende vil der skulle laves byggeretsgivende lokalpaner for de resterende områder, når der er behov for det.</p> <p>Ad. a) Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p>