

**Notatark**

Sagsnr. 01.02.05-P16-8-13

Sagsbehandler

Christina Duedal Nielsen

22.9.2014

**Administrationens kommentarer til bemærkningerne til forslag til lokalplan 1081**

Nr.	Navn	Resumé
1	Jørgen Broch, Peter Holstvej 9, 7130 Juelsminde	a) Forslaget vil ødelægge boligområdet bag med mere trafik og skæmmende oplag. b) Det er ikke god planlægning at placere en butik ved siden af et boligområde. c) Hvorfor vil man udarbejde en lokalplan når der er mange fortidsminder i området.
	Ansøgers og dennes konsultants bemærkninger:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Området har gennem en lang årrække været udlagt i kommuneplanen til erhvervsområde.</li> <li>- Boligområdet syd for området er udlagt efter at erhvervsområdet er planlagt</li> </ul>
	Administrationens bemærkninger:	<p><i>Ad. a) Oplag til butikkerne vil blive placeret i en lukket varegård. Det vurderes, at trafikken langs skel vil kunne overholde miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.</i></p> <p><i>Ad. b) Området har været udlagt til erhvervsområde med mulighed for at etablere butikker til pladskrævende varer i Hedensted Kommuneplan siden 2009. Rækkefølgen i udlæggene er således: Boligområdet blev udlagt i Juelsminde Kommuneplan. Erhvervsrammen hvor Juelsminde Trælasthandel ligger blev vedtaget i 1998 og erhvervsudlægget som udnyttes af den nye lokalplanområde blev udlagt i Hedensted Kommuneplan 2009. Over tid ændrer viden og behov sig, og dermed også planlægningen for areaerne. Derfor sker der også en lovbestemt revision af kommuneplanen hver 4. år.</i></p> <p><i>Ad. c) Horsens Museum har forundersøgt arealet, og fundet spredte nedgravninger, formentlig fra tragtbægerkultur, altså samtidig med gravhøjen på nabogrunden. Desuden et enkelt anlæg fra historisk tid i form af en brydegrube til hørtørring. Der er dog ikke tale om fund, som kræver yderligere undersøgelser af Horsens Museum. Hvis der alligevel findes fortidsminder under bygge- og anlægsarbejdet, skal arbejdet med det samme indstilles og Horsens Museum tilkaldes, jf. museumslovens §27. stk. 2.</i></p> <p><i>Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</i></p>
2	Else og Søren Rasmussen, Bolbroholtvej 2, 7130 Juelsminde	a) Der nævnes en værdiforringelse af deres ejendom, idet de vurderer at byggeriet vil skærme for deres udsigt over Vejle Fjord. De vurderer, at byggeriet vil være en stor ændring af områdets karakter. b) Har ikke været klar over, at der kunne komme et erhvervsbyggeri her, og vil hellere have boliger, idet de vurderer, at det ikke vil fratage dem deres udsigt.
	Ansøgers og dennes konsultants	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Området har gennem en lang årrække været udlagt i kommuneplanen til erhvervsområde.</li> </ul>

	bemærkninger:	- Udsigtsforhold er ikke beskyttet i forhold til en ønsket byudvikling.
	Administrationens bemærkninger:	<p><i>Ad.a) Ingen bemærkninger.</i></p> <p><i>Ad.b) Området har været udlagt til erhvervsområde med mulighed for at etablere butikker til pladskrævende varer i Hedensted Kommuneplan siden 2009. Selvom erhvervsbyggeri har en anden form end boliger, vil det ikke have en afgørende forskel, idet terrænet falder mod syd, boliger vil kunne bygges med samme bygningshøjde på 8,5 meter som erhvervsbygningen og anlæg af haver med træer mv. vil mindst være lige så skærmende for det kig, der er fra ejendommen.</i></p> <p><i>Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</i></p>
3	Per og Lone Rasmussen, Klakringvej 62, 7130 Juellinge	<p>a) I 2011 har de ansøgt og fået afslag på at udvikle arealet til butik med begrundelsen, at der ikke kan gives tilladelse til vejadgangen.</p> <p>b) Vejadgangen fra lokalplanområdet skal gå ud til Vejlevej ud for Bolbroholtvej.</p> <p>c) Hele området skal inddrages i lokalplanen således også deres areal kan bebygges.</p>
	Ansøgers og dennes konsulenters bemærkninger:	<p>- Ansøger og dennes konsulenter forstår klagen således at klagerne har fået afslag på direkte udkørsel til Vejlevej, og at de nu også selv ønsker et erhvervsområde på deres ejendom med fælles udkørsel.</p> <p>- Ingen bemærkninger til klagers udlæg af yderligere erhvervsareal, men fastholder for så vidt angår denne lokalplans vejadgang til Tofteskovvej, som den har været planlagt siden 1998.</p>
	Administrationens bemærkninger:	<p><i>Ad. a) I forbindelse med revisionen af Hedensted Kommuneplan 2013 blev der indsendt et ønske om at etablere en butik til pladskrævende varer og en dagligvarebutik på 1000m<sup>2</sup>. Begrundelsen for at ønsket ikke blev imødekommet var, at i forbindelse med detailhandelsplanen besluttede Byrådet, at butiksudbygningen i Juellinge skal placeres i bycentret. Vejadgangen til Vejlevej blev imødekommet på betingelse af, at ansøgeren etablerede et passende vejanlæg f.eks. en rundkørsel for at kunne opretholde trafiksikkerheden på vejen. Det var for ansøger ikke en rentabel løsning.</i></p> <p><i>Ad. b) Vejlevej (landevej 365) er en adgangsbegrænset vejstrækning, der så vidt muligt skal friholdes for nye vejtilslutninger. Dette skal ses i forhold til, at antallet af færdselsulykker på en vejstrækning med gennemgående trafik har direkte sammenhæng med antallet af overkørsler, overgange og vejtilslutninger på vejstrækningen.</i></p> <p><i>Et større vejanlæg som en rundkørsel vil ikke være rentabelt i forhold til erhvervsområdet.</i></p> <p><i>Ad. c) Området og ejendommen er omfattet af erhvervsrammen 1.E.06 – samme rammeområde som lokalplan 1081 er placeret i. Med en bebyggelsesplan og en konkret stillingtagen til de forskellige anvendelser i et fremtidigt lokalplanområde, er det også muligt at udarbejde en lokalplan for området.</i></p>

		<i>Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</i>
4	På vegne af J.H. Ejendoms Invest A/S og H.M. Byg APS skriver Niels Jørgen Henriksen, Havnevej 14, Snaptun, 7130 Juelsminde	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) De kunne ikke ved købet af jorden til boligområde forudse planlægningen for butikker til pladskrævende varer.</li> <li>b) Boligområdet vil blive plaget af støj fra butikkens varegård, og vejadgangen langs skel uden støjafskærmning. En støjskærm vil ikke passe ind i boligområdet og forringe værdien og mulighederne for salg af grundene.</li> <li>c) Skiltningen ikke vil se godt ud i området.</li> <li>d) Der vil være en skyggepåvirkning på området.</li> <li>e) Butikken og vejadgangen fra Tofteskovvej vil skabe meget trafik op af boligområdet og mindske trafiksikkerheden på Tofteskovvej. De påpeger at trafikforholdene skal undersøges inden planen endelig vedtages.</li> <li>f) Den fremtidige lokalplan vil påvirke deres salgsmuligheder og området vil falde i værdi.</li> </ul>
	Ansøgers og dennes konsulents bemærkninger:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Området har gennem en lang årrække været udlagt i kommuneplanen til erhvervsområde.</i></li> <li>- <i>På 2/3 af skelstrækningen er det den eksisterende trælast som er nabo. Det er derfor uklart, hvorfor den nye butik skulle give anledning til flere gener. Varekørsel til trælasten finder også sted.</i></li> <li>- <i>Skiltningen ses at være meget begrænset og kan i begrænset omfang ses fra klagers ejendom</i></li> <li>- <i>Der vil ikke være nogen skyggevirksomhed, idet lokalplanområdet er nord for boligområdet.</i></li> <li>- <i>Vejtilslutning har været planlagt og forudsat siden Lokalplan 01.E05.01 fra 1998. Trafikken til den nye Jem &amp; Fix butik ses ikke at være sammenfaldende med morgentrafikken på Tofteskovvej. Tofteskovvej er en bred og velfungerende vej med cykelstier, gode oversigtsforhold mv.</i></li> </ul>
	Administrationens bemærkninger:	<p><i>Ad. a) Nej det er rigtigt, at anvendelsen ikke kunne forudses. Rækkefølgen i udlæggene er således: Boligområdet blev udlagt i Juelsminde Kommuneplan. Erhvervsrammen hvor Juelsminde Trælasthandel ligger blev vedtaget i 1998 og erhvervsudlægget som udnyttes af den nye lokalplanområde blev udlagt i Hedensted Kommuneplan 2009. Over tid ændrer viden og behov sig, og dermed også planlægningen for arealerne. Derfor sker der også en lovbestemt revision af kommuneplanen hver 4. år.</i></p> <p><i>Ad. b) Vejadgangen er udlagt i lokalplan 01.E05.01 og ikke indeholdt i lokalplanforslag 1081. Der er udlagt et areal i den eksisterende lokalplan for Juelsminde Trælasthandel til støjafskærmning, men ikke etableret. Administrationen har ikke modtaget klager over støj fra Juelsminde Trælasthandel. Det skal understreges, at butikkerne til pladskrævende varer skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. En evt. støjskærm skal dækkes med klatrende planter og placeres nord for boligområdet, således der heller ikke er skyggepåvirkning fra skærmen.</i></p> <p><i>Ad. c) Ingen bemærkninger.</i></p> <p><i>Ad. d) Lokalplanområdet placeres nord for boligområdet, og der er derfor ingen skyggepåvirkning.</i></p> <p><i>Ad. e) Trafikforholdene er undersøgt, og administrationen vurde-</i></p>

		<p>rer, at vejnettet der skal betjene lokalplanområdet skønnes at kunne klare den trafikale merbelastning, der kan afledes af udviklingen af området. Der findes ikke anledning til at foretage yderligere undersøgelser. Der er udlagt areal til støjskærmende foranstaltninger i begge lokalplaner.</p> <p>Ad. f) Ingen bemærkninger</p> <p>Administrationen vurderer, at bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.</p>
5	På vegne af Juelsminde Trælasthandel A/S, Tofteskovvej 1, 7130 Juelsminde, skriver Advokat Max L. Jepsen	<p>a) Byggeriet ikke tager hensyn til omgivelserne og vil medføre væsentlig støj.</p> <p>b) Juelsminde Trælasthandel blev stillet flere krav i forbindelse med udarbejdelsen af deres lokalplan 16 år siden. Trælasten skulle vende bebyggelsen for at bygningerne i sig selv skal skærme for støjen.</p> <p>c) Der sker en forskelsbehandling mellem det nye lokalplanområde og den eksisterende med hensyn til skiltning.</p> <p>d) En støjskærm ikke vil passe ind i området.</p> <p>e) Vejadgangen vil blive for smal og farligt for bløde trafikanter.</p> <p>f) Det har aldrig været meningen, at vejen i den eksisterende lokalplan skulle benyttes som vejadgang.</p> <p>g) Den øgede trafik og dermed mindre trafiksikkerhed på Tofteskovvej vil være problematisk.</p> <p>h) Det mulige byggeri vil give væsentlige skyggepåvirkninger af boligområdet.</p> <p>i) Der vil formentlig blive tale om natkørsel med store lastbiler.</p>
	Ansøgers og dennes konsultants bemærkninger:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ansøgers og dennes konsulenter bemærker at forudsætninger og krav ændrer sig over en periode af 16 år.</li> <li>- Vejudlægget er fastlagt i lokalplanen for Juelsminde Trælasthandel og skødedokumenterne mv. som klager er bekendt med.</li> <li>- Støjafskærmning ved Trælasthandlen er udlagt i Lokalplan 01.E05.01/1998.</li> <li>- Vejudlægget er optaget i 1998 i lokalplanen for Juelsminde Trælasthandel.</li> <li>- Tofteskovvej er en god og trafiksikker vej med gode oversigtsforhold.</li> <li>- Skiltningen i det nye lokalplanområde skal ikke følge den gamle lokalplan, og såfremt klager måtte ønske ændret skiltning han søge en tilladelse hertil ved planmyndigheden, som sikkert vil skele til bestemmelserne for det tilgrænsende erhvervsområde.</li> </ul>
	Administrationens bemærkninger:	<p>Ad. a) Der er i lokalplanen udlagt areal til en støjskærm. Støjskærmen skal opføres hvis Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ikke kan overholdes. Der skal plantes klatreplanter der skal dække skærmen. Støjskærmen placeres nord for boligområdet og vil derfor ikke give skyggegener.</p> <p>Ad. b) Trælasthandlen er en butik med særligt pladskrævende varer med behov for et større udendørs oplag og manøvreringsplads. Med hensyn til at danne støjskærm for boligområdet mod syd er der åbent mellem varegården og boligområdet. Der er ud-</p>

lagt et 5 meter grønt bælte langs den sydlige grænse af Juelsminde Trælastens område til at etablere støjskærmende foranstaltninger. Der er ingen klager over støj fra Juelsminde Trælasten og virksomheden er derfor ikke blevet mødt med krav om at etablere støjskærmende foranstaltninger. Lokalplanforlaget sætter bestemmelser om lukkede varegårde. Der gøres opmærksom på at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes og der udlægges areal til en støjskærm med bestemmelser om dennes udformning, således den vil opleves som beplantning nord for boligområdet.

At Juelsminde Trælasthandlen ikke har valgt at bruge den vej der er udlagt i lokalplanen til indkørsel, og indrette parkeringsplads, hegn mv. på dette areal er sagen uvedkommende idet Trælasten har vidst, at vejudlægget var der, hvilket også står i formålet i lokalplanen.

Ad. c) Ingen bemærkninger.

Ad. d) Støjskærmen vil fremstå som en grøn væg, ligesom en høj hæk. Der vil ikke være skyggegener fra skærmen i forhold til boligområdet, idet støjskærmen placeres nord herfor.

Ad. e) Administrationen mener, at vejudlægget giver mulighed for en adgangsvej, der er egnet til lokalplanområdets anvendelse.

Ad. f) Der står som del af formålet i lokalplan 01.E05.01 for et område til erhverv i Juelsminde, "at sikre tilkørsel fra Tofteskovvej og vejadgangen til den resterende del af matr. nr. 13a, Klakring By og sogn langs det sydgående skel." Formålbestemmelsen er fulgt op af bestemmelser i lokalplanen og vist på kortbilag 2.

Vejlevej har status af gennemgående trafikvej i åbent land (klasse 1), hvorimod Tofteskovvej har status af sekundær trafikvej i by (klasse 2). Adgangsvejen, der er udlagt i lokalplan 01.E05.01 og videreført i lokalplan 1081, findes at være den mest hensigtsmæssige adgangsvej ud fra færdselsmæssige hensyn-

Ad. g) Administrationen vurderer, at trafiksikkerheden på Tofteskovvej ikke vil blive væsentligt påvirket af lokalplanområdet.

Vejnettet der skal betjene lokalplanområdet skønnes at kunne klare den trafikale merbelastning der kan afledes af udviklingen af området.

Ad. h) Lokalplanområdet er placeret nord for boligområdet. Der er derfor ingen skyggepåvirkning af boligområdet.

Ad. i) Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes.

