

Notatark

Sagsnr. 01.02.15-P16-4-20

Sagsbehandler

Martin Weihe Esbensen

26.5.2021

Notat over bemærkninger til planforslag

Notat over bemærkninger – Kommuneplantillæg nr. 34 for Juelsminde

Nr.	Navn, Adresse	Bemærkningens resumé	Administrationens kommentarer	Ændringsforslag
1	Miljøstyrelsen	<p>a) Der ses overlap med potentiel økologisk forbindelse under Grønt Danmarkskort i forhold til ny sommerhusramme 1.S.06 sommerhusområde ved Dykær.</p> <p>Der savnes en konkret vurdering af, hvilke konsekvenser planen evt. medfører for de naturinteresser, der i henhold til kommuneplanens retningslinjer skal varetages inden for udpegningerne, herunder om funktionen af udpegningerne kan opretholdes. Der bør være en vurdering af om retningslinjerne vurderes overholdt.</p>	<p>Ad. a) Det fremgår af retningslinjerne for Grønt Danmarkskort, at områder, der er udlagt til potentielle økologiske forbindelser, så vidt muligt skal friholdes for byggeri og anlæg.</p> <p>Den potentielle økologiske forbindelse, der dækker den sydlige del af ny sommerhusramme 1.S.06, udgør ca. 2 ha. af det samlede områdes areal på ca. 14,3 ha.</p> <p>Sommerhusramme 1.S06 Dykær er udlagt på baggrund af Bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen.</p>	<p>Det vurderes, at bemærkningen bør give anledning til ændringer.</p> <p>Redegørelsen for Grønt Danmarkskort tilføjes kommuneplantillægget under retningslinjer.</p>

		<p>b) forstår, at kommunen i den videre planlægning vil varetage hensynet til habitatdirektivets bilag IV arter.</p>	<p>I kommuneplantillægget er der i rammeteksten for anvendelsesbestemmelser skrevet, at der i forbindelse med planlægningen for sommerhusområdet udlægges et areal på mindst 4% af det udlagte sommerhusområde, som et eller flere offentligt tilgængelige grønne arealer med rekreative og naturmæssige værdier. Samt at der skal udlægges en offentligt tilgængelig grøn sti gennem området.</p> <p>Det er vurderet at potentiel økologisk forbindelse godt kan indarbejdes i det kommende sommerhusområde. Der skal i lokalplanlægningen tages højde for den potentielle økologiske forbindelse ved så vidt muligt at placere fremtidig bebyggelse uden for den potentielle økologiske forbindelser, og kan i stedet udlægge området til fælles friarealer, herunder de foreslåede offentligt tilgængelige grønne arealer og den offentlige sti.</p> <p>Ad. b) Bemærkningen tages til efterretning.</p>	
2	Sommerhusforeningen Strandlyst, Snavstun	<p>a) Protesterer mod planer om at tilbageføre 14.098 m² af foreningens sommerhusområde 1.S.05 til landzone, da den påtænkte tilbageførelse vil få en uforholdsmæssig stor indflydelse på Sommerhusforeningen Strandlysts økonomiske råderum og muligheder for</p>	<p>Ad. a) Planerne om at tilbageføre en del af sommerhusområde 1.S.05 er sket tilbage i 2019, hvor der blev vedtaget et landsplandirektiv der muliggøre dette.</p> <p>Tab af ejendomsværdi er ikke et juridisk bestemt hensyn jf. planloven. Fysisk planlægning er en erstatningsfri regulering. Det er et led i samfundsudviklingen som borgerne</p>	<p>Det vurderes, at bemærkningen om en forringelse af byggeretten bør give anledning til en politisk drøftelse.</p>

		<p>at udvikle området. Ifølge Hedensted kommunes egne beregninger vil ændringen medføre at et i dag uudnyttet potentiale for reduceres samlet med i alt 2114,7m². Denne reduktion mener foreningen vil få indvirkning på arealets vurdering og dermed foreningens formue. Foreningen mener, at den økonomiske forringelse kan udgøre en mistet handelsværdi på ca. 47.500.000 kr., beregnet ud fra en gennemsnitlig kvadratmeterpris i området.</p>	<p>må tåle uden kompensation. Den er erstatningsfri fordi planlægningen hverken indebærer en handlepligt for grundejerne eller en overførsel af ejendomsrettigheder, men alene en indskrænkning i ejernes rådende begrundet i den samfundsmæssige udvikling. Kommuneplanrammen fastsætter en bebyggelsesprocent på 15% for det enkelte jordstykke. Hele sommerhusområdet ligger på et jordstykke og har et areal mod nord som er ubebygget med er en del af den gældende ramme. Dertil er der også fire andre beboelsesejendomme i Snaptun samt et fælles areal som er omfattet af gældende kommuneplanramme 1.S.05. Det areal der jf. landsplandirektivet som tages ud er på ca. 3,3 ha, for sommerhusområdets jordstykke drejer det sig om ca. 1,4 ha. På dette areal er der ikke bebyggelse i dag. En mulighed vil være at man tilføjer en rammetekst til bebyggelsesomfang, som beskriver at store jordstykker må have en bebyggelsesprocent på maksimalt 20%.</p>	
3	M.S. Pilevænget, Snaptun, 7130 Juelsminde	a) Protesterer over ombytningen af sommerhusjord fra arealer i Snaptun til Klakring, da området, der inddrages i Snaptun ligger inden for strandbeskyttelseslinjen samt naturbeskyttelseslovens §3	Ad. a) Tilbageførsel af areal fra kommuneplanramme 1.S.05 Strandlyst fra sommerhusområde til landzone sker på baggrund af §19 i Bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen, hvor i det fremgår at	Det vurderes, at bemærkningen om en forringelse af byggeretten bør give anledning til en politisk drøftelse ændringer

	<p>overdrev og derfor ikke kan bebygges.</p> <p>b) Protesterer over ikke tidligere at være blevet inddraget i processen omkring tilbageførslen af en del af Strandlysts areal til landzone.</p> <p>c) Protesterer over, at foreningen "Strandlyst" og de enkelte sommerhusejere får forringet sin værdi og råderet over sin ejendom, da ca 14.100 m² foreningens grundstykke tilbageføres til landzone, hvorved arealet, som bebyggelsesprocenten udregnes efter, reduceres fra ca 71.500 m² til ca. 57.350 m².</p>	<p>arealet skal tilbageføre til landzone efter planlovens almindelige regler.</p> <p>Ad. b) Udarbejdelse af planlægningen der ligger til grund for landsplandirektivet og selve landsplandirektivet er sendt i høring og offentliggjort efter gældende lovgivning.</p> <p>Ad. c) Se Ad. 2a.</p>	
Haderslev Stift	<p>Stiftet har vurderet, at planforslaget ikke berører Juelsminde Kirkes landskabelige eller kirkelige interesser, hvorfor Stiftet på det foreliggende grundlag ikke finder anledning til at gøre indsigelse mod planforslaget.</p>	<p>Bemærkningen tages til efterretning.</p>	<p>Det vurderes, at bemærkningen ikke bør give anledning til ændringer.</p>