

Dagligvarebutik og grønt område i Juelsminde

Lokalplan 1102

Forslaget skal høres af byrådet den 29.08.2018



HEDENSTED
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Offentlig høring	1
Baggrund og indhold	2
Formålet med lokalplanen	6
Lokalplanens indhold	7
Bestemmelser	9
§ 1 Formål	10
§ 2 Område- og zonestatus	11
§ 3 Områdets anvendelse	12
§ 4 Udstykninger	13
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	14
§ 6 Tekniske anlæg	15
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 9 Ubebyggede arealer	19
§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter	21
Redegørelse	22
Redegørelse for Kommuneplan 2017-2029	23
Retningslinje 6.1 - Støj	24
Retningslinje 7.2 - Økologiske forbindelser	25
Retningslinje 7.3 - Grønt Danmarkskort	26
Retningslinje 7.5 - Lavbundsarealer og vådområder	27
Retningslinje 8.1 - Potentielt vandlidende områder	28
Retningslinje 8.2 - Klimatilpasningsområder	29
Retningslinje 10.1 - Landskab	30
Retningslinje 10.3 - Kystnærhedszonen	32
Konsekvenser for nærområdet	34
Eksisterende lokalplan og servitutter	37
Teknisk forsyning	38
Naturbeskyttelse	39
Miljøforhold	40
Tilladelser fra myndigheder	41
Miljøscreening	43
Klagevejledning miljøscreening	45

Kortbilag 1	46
Kortbilag 2	47
Kortbilag 3	49
Bilag A	50
Retsvirkninger	51
Klagevejledning lokalplan	52

Offentlig høring

Lokalplaner udarbejdes for at sikre udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på kommunens planlægning. I en lokalplan fastsættes bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af et konkret område. Bestemmelserne uddyber, hvordan bl.a. arealer, nye bygninger, veje, mv. skal placeres og udfærdiges inden for et bestemt område.

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, skal forslaget til lokalplanen sendes i offentlig høring, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at komme med bemærkninger og ændringsforslag.

Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Herefter har den bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Offentlig Høring

Forslag til lokalplan 1102 er i offentlig høring i perioden 5. september 2018 til 31. oktober 2018.

Du har mulighed for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget ved at klikke på den røde fane "*Indsend idé, forslag eller kommentar*" øverst på siden.

Hedensted Byråd vil efter høringsperiodens afslutning tage stilling til lokalplanen og de indsendte bemærkninger. Efter Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen vil de parter, der har indsendt bemærkninger til planen, få svar tilsendt.

Yderligere spørgsmål

Du er velkommen til at kontakte os med eventuelle spørgsmål til indholdet i lokalplanen.

Hedensted Kommune - By og Landskab

Niels Espes Vej 8

8722 Hedensted

byoglandskab@hedensted.dk

Tlf: 7975 5606



Baggrund for Lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at opføre en ny dagligvarebutik i Juelsminde til aflysning af den eksisterende Lokalplan 01.B26.01 – For et område til boligformål ved Vejlevej og Ringvejen i Juelsminde. Lokalplan 01.B26.01 giver mulighed for 3 etageblokke til boligformål i maksimalt 7 etager. Området ønskes udlagt delvist til centerområde med mulighed for dagligvarebutik samt delvist til offentlige formål i form af et parkareal, da der siden eksisterende lokalplans tilblivelse i 2006 ikke har været efterspørgsel på etageboliger i Juelsminde.



Lokalplanområdets afgrænsning

Området er omfattet af to kommuneplanrammer; Kommuneplanramme nr. 1.B.01 – Etageboliger ved Færggården – samt Kommuneplanramme nr. 1.E.02 – Statoil – i Kommuneplan 2017-2029. En forudsætning for at fastlægge den nordlige del af lokalplanafgrænsningen til centerformål er en ændring af eksisterende centerstruktur, således at en del af planområdet udpeges som lokalcenter til betjening af det lokale kundeopland. Resten af lokalplanområdet ændrer anvendelse til offentlige formål og vil blive anvendt som offentligt parkareal.



Kortet viser en illustrationsplan af dagligvarebutikken, tankanlægget og parkeringsarealet

I retningslinjerne i Kommuneplan 2017-2029 fremgår der følgende for detailhandel:

Kommuneplanen tager udgangspunkt i ønsket om at skabe de bedst mulige rammer for kommunens handelsliv inden for de muligheder, som den detaljerede lovgivning på området giver. Planlægningen skal fremme et varieret butiksudbud og samtidig skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur. Detailhandel udgør en stor del af byens liv, så et varieret og kvalitativt butiksudbud har en stor betydning for byernes evne til at tiltrække og fastholde borgere. Der er også en klar sammenhæng mellem et godt detailhandelsudbud og andre erhverv som eksempelvis turisme og serviceerhverv. Butikkernes placering har stor betydning for trafikmønstret. Tilgængelighed og nærhed er vigtigt for at tilgodese alle borgere.

For at sikre grundlaget for planlægningen er der udarbejdet et kommuneplantillæg, hvori muligheden for at udpege området som et lokalcenter er vurderet. Her er der bl.a. set på kundegrundlaget, infrastrukturen, parkeringsforhold mm.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Juelsminde afgrænset af Vejlevej mod nord, Hotel Juelsminde Strand mod vest, Ringvejen mod øst samt Tofteskov mod syd. Området består af matr.nr. 26af, 26ae, 26k, 26 z, 26x og del af 7000b, ejerlav Klakring By, Klaring og udgør et areal på ca. 14.000 m². I lokalplanområdets østlige del er der en tankstation og en bolig. Resten af området er ubebygget.



Eksisterende tankstation i lokalplanområdet



Lokalplanområdet set fra øst. Hotel Juelsminde Strand ses i baggrunden

Der er ca. 400 m til Juelsminde bymidte, hvor der bl.a. er dagligvarebutikker,

udvalgswarebutikker, en bager, cafeer og restauranter samt banker.

Der er tilkørsel til lokalplanområdet både fra Vejlevej og Ringvejen, og der er tilknyttet enkelte parkeringspladser til tankstationen.

Formålet med lokalplanen

Formålet med lokalplanen er at anvende en del af arealet til detailhandel med dagligvarer samt den resterende del til offentligt parkareal. En større sammenhæng til de omkringliggende bygninger og Juelsminde by søges sikret gennem specifikke krav til placering og udformning af bebyggelse, parkering, skiltning osv.

Det er også formålet med lokalplanen at sikre, at trafikafviklingen, herunder varelevering, sker på en hensigtsmæssig og sikker vis og efter fastlagte principper med overkørsel til Ringvejen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at anvende arealet til detailhandel med dagligvarer. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser omkring bebyggelsens omfang og placering, ubebyggede arealer mv.

Hovedparten af lokalplanområdet ligger i byzone. Tankstationen ligger dog i landzone. Efter planens vedtagelse vil hele lokalplanområdet ligge i byzone.

Den sydlige del af lokalplanområdet ændrer anvendelse til offentlige formål og skal fremover anvendes som grønt parkareal af byens borgere.



Kortet viser lokalplanområdet med en blå afgrænsning. Den røde skravering viser den del af området, der er omfattet af byzone

Bebyggelsen

Butikken placeres langs det vestlige skel ud mod Vejlevej. Imellem butikken og det eksisterende tankanlæg etableres der fælles parkeringspladser mv.

Der må maksimalt opføres 1.200 m² bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet. Dog må der opføres små overdækkede arealer som blomsterhus, cykelparkering, kundevognskjul mv.

Lokalplanen fastlægger bebyggelsens omfang til en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 for den enkelte ejendom. Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 etage og 6 meter. Facaderne skal primært fremstå i blankt murværk i mørke eller rødlige farver.

Mindre facadedele, glaspartier, vindfang, karnapper eller lignende må udføres i andre materialer såsom aluminium, glas, zink, komposit, pladebeklædning og træ.

Bebyggelsen skal opføres med fladt tag med en taghældning på op til 15 grader. Som tagbeklædning må kun anvendes tagpap eller vegetation.

Herudover fastlægges der bestemmelser for, hvordan der må skiltes på bebyggelsen og inden for planområdet generelt.



Visualisering af butikken set fra Ringvejen

I lokalplanområdet er der en række mindre bygninger, der skal nedrives. Efter nedrivningen vil arealerne indgå i parkeringspladsen for dagligvarebutik og tankstation.

Vejadgang og ubebyggede arealer

Lokalplanområdet får vejadgang fra Vejlevej og Ringvejen fra i alt tre overkørsler. Heraf giver den sydligste overkørsel på Ringvejen primært adgang til varelevering, mens den nordligste overkørsel fra Ringvejen primært skal bruges til tankanlægget. Det vil derfor være overkørslen fra Vejlevej, der hyppigst vil blive anvendt til dagligvarebutikken og kundeparkeringen.

I lokalplanens sydøstligste hjørne, hvorfra vareleveringen forventes, etableres der ikke kundeparkeringspladser for ikke at blande lette trafikanter med lastbilkørsel.

Langs Vejlevej skal der etableres hæk i en højde på minimum 80 cm, og langs hækken skal der plantes træer. Dette vil sikre, at området får et grønnere udtryk.

I parkarealet i den sydlige del af lokalplanområdet sikres det grønne udtryk ved, at der kun tillades små bygninger på maks. 50 m².

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer, fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.



§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at fastlægge områdets anvendelse til centerformål, herunder dagligvarehandel, samt offentlige formål, herunder offentligt parkareal,
- at sikre, at området vejbetjenes fra Vejlevej og Ringvejen og
- at fastlægge områdets principielle disponering.

§ 2 Område- og zonestatus

§ 2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 26af, 26ae, 26k, 26z, 26x og del af 7000b, Klakring By, Klakring, samt alle matrikler, som udstykkes efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres landzonedelen, så hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 Arealanvendelse

§ 3.1 Anvendelse

Delområde A må kun anvendes til centerformål med dagligvarebutik, tankstation, parkeringspladser, skilte mv. og tilhørende veje.

Delområde B må kun anvendes til offentlige formål i form af et grønt område med stier, småbygninger, legeplads mv.

§ 3.2 Butiksformål, bruttoetageareal

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål for den enkelte butik må ikke overstige 1200 m² for dagligvarer inden for lokalplanområdet.

§ 3.3 Butiksformål, mindre bygninger

Der må inden for delområde A placeres mindre bygninger som kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende, samt anlæg til teknisk forsyning.

§ 3.4 Grønt område

I delområde B må der alene placeres småbygninger på maks. 50 m² hver.

§ 4 Udstykninger

§ 4.1 Sammenlægning

Der må foretages sammenlægning af matrikler i lokalplanplanområdet.

§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold

§ 5.1 Vejadgange

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Vejlevej og Ringvejen i princippet som vist på kortbilag 2.

Der skal sikres oversigtsforhold efter gældende vejregler.

§ 5.2 Gangarealer

Der skal etableres en gangsti eller et gangareal, der fører fra Vejlevej og Ringvejen til indgangen i bygningen. Gangarealer skal være anlagt sådan, så det bliver tydeligt at se og mærke med mobility-stok, hvor lette trafikanter bør færdes.

§ 5.3 Parkering

Der skal udlægges areal til adgang, parkering og varelevering, som vist på kortbilag 2.

§ 5.4 Parkeringpladser

Der skal udlægges minimum 1 parkeringsplads pr. 25 m² påbegyndt bruttoetageareal til butiksmål.

§ 5.5 Parkering, handicapforhold

Ved udformningen af parkeringspladser skal mindst 3 parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Heraf skal mindst 1 handicap-parkingsplads have et brugsareal på 4,5 m x 8 m af hensyn til minibusser med lift bagpå.

Handicapparkingspladser skal placeres så nær indgangsparti til butikken som muligt.

§ 5.6 Cykelparkering

Der skal etableres cykelparkering i umiddelbar nærhed til indgangspartiet til butikken.

§ 5.7 Eksisterende sti

Eksisterende sti fra hotellet forlægges i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 5.8 Handicapforhold

Adskillelser og kanter skal markeres sådan, at de kan mærkes med en mobility-stok. Der skal være niveaufri adgang til alle faciliteter.

§ 5.9 Befæstelse

Veje, fortove, stier og befæstede opholdsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de respektive arealers funktion.

§ 5.10 Befæstelse, parkeringsareal

Parkingsarealer må befæstes med asfalt, belægningssten eller armeringssten.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1 Solceller

Solceller, solfangere og lignende anlæg til udnyttelse af solenergi må kun etableres på tage eller facader. De skal enten indbygges i bygningen eller følge konstruktionen samt være antirefleksbehandlet.

§ 6.2 Ledninger og kabler

Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler. Ledninger til el, telefon, antenner og lignende må ikke føres på facader.

Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

§ 6.3 Kloakering

Bebyggelsen skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.

§ 6.5 Tekniske bygningsdele

Tekniske bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation mv. skal indarbejdes i selve bygningen, således at de ikke er synlige fra offentlig vej, og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

Hvis beregninger af støj efterviser en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger, i form af f.eks. yderligere inddækning af støjkluderne.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for den enkelte ejendom.

§ 7.2 Byggefelter

Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som er vist på kortbilag 2. Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, må dette anvendes til areal til adgang, parkering og varelevering eller beplantet areal.

Indhegnet oplag, kundevognsskjul og teknikskure må opføres uden for byggefeltet. Disse bygninger må ikke placeres nærmere skel end 1,5 m, dog må indhegning til oplag ikke placeres nærmere skel end 1 m.

Hver småbygning må være maks. 50 m².

§ 7.3 Bygningshøjde og etager

Bebyggelsen må maks. opføres i 1 etage.

Inden for byggefelt 1 må bebyggelsens højde ikke overstige 6 meter målt fra eksisterende terræn.

Inden for byggefelt 2 må bebyggelsens højde ikke overstige 5 meter målt fra eksisterende terræn.

Sekundære bygninger og varegård må være maks. 3 m høje.

§ 7.4 Indgangsparti

Butikkens indgangsparti må ikke være højere end taghøjden.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1 Facader

Bebyggelsens facader må kun udføres som blankt murværk i mørke eller rødlig teglsten.

§ 8.2 Mindre bygningsdele

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end 1/3 af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne nævnt i § 8.1, f.eks. glas, træ, pladebeklædning, kompositmateriale eller metalbeklædning.

§ 8.3 Mindre bygninger

Mindre, sekundære bygninger på maks. 50 m² må opføres i andre materialer.

§ 8.4 Varegårde og oplag

Varegårde og oplag skal indhegnes med enten brædder eller trådhegn og må overdækkes i en højde mellem 1,80 og 2,50 meter. Trådhegn skal beklædes med grøn levende beplantning, som f.eks. vedbend eller lignende beplantning.

§ 8.5 Facader, visuelle brud

Butiksfacaden skal udformes med "visuelle brud". Dette kan ske ved vertikale materiale-/farveskift, vinduer, indsnit eller udkragninger, så store monotone facadepartier undgås.

§ 8.6 Tagform

Tage må kun udføres med ensidig hældning på 0°-15° i forhold til det vandrette plan.

§ 8.7 Taghældning, sekundære bygninger

Mindre bygninger, såsom kundevoognsskjul, teknikskur, varegård og lignende småbygninger på maksimalt 50 m² samt anlæg til teknisk forsyning, må opføres med en anden taghældning end hovedbebyggelsen.

§ 8.8 Tagmaterialer

Tagbeklædningen skal udføres som tagpap, evt. med trekantlister, eller udføres som tag dækket med vegetation. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes, jf. dog § 8.9.

§ 8.9 Solceller og solfangere

Solceller og solfangere skal være sorte og må kun opsættes på sorte tagflader og skal følge konstruktionen eller integreres i fladen.

Der må opsættes solceller. De skal som udgangspunkt opsættes lige på og parallelt med tagfladen eller integreres i fladen. På flade tage er bærebæslag tilladte, dog må der ikke fremstå en hældning på solceller, hvis de placeres på flade tage.

Solceller må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Solceller må ikke placeres på jorden eller på facader.

§ 8.10 Facadeskilte

Der må maksimalt opsættes 3 facadeskilte til den enkelte butik.

§ 8.11 Facadeskiltning, placering

Skiltning på bygninger må alene ske på bygningens lodrette facader, og ikke over skæring

mellem tag og facade. Skiltningen skal begrænses til firmanavn og/eller logo, og skiltets udformning og størrelse skal tilpasses bygningens arkitektur.

§ 8.12 Skilte, belysning

Tekst og logo i skilte må være indvendig belyst eller med bagudrettet lys på facaden. Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 0,25 m. Belysning må ikke være til blændingsgene for forbipasserende eller naboejendomme.

Projektører, spots og lignende lysarmaturer må ikke anvendes til belysning af skilte og facader.

§ 8.13 Skilte, oversigtsforhold

Skilte, pyloner og lignende må ikke give anledning til oversigtsproblemer i forbindelse med afvikling i overkørsler og skal således overholde gældende vejlovgivning.

§ 8.14 Dynamiske skilte

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte, som f.eks. lysaviser eller animerede film.

§ 8.15 Flag og bannere

Bannere er ikke tilladt i lokalplanområdet.

3 eksisterende flag mod Vejlevej kan opretholdes som vist i princippet på kortbilag 2. Der må ikke placeres yderligere flag i lokalplanområdet.

§ 8.16 Pylon

Der må hjørnet af Vejlevej og Ringvejen placeres maks. 1 fælles pylon eller lignende opstander til skiltning i tilknytning til tankanlægget og dagligvarebutikken.

Pylonen må være maks. 5 m x 1,5 m (højde x bredde). De nederste 2 meter fra terræn skal etableres på søjler for at sikre oversigtsforholdene i krydset.

Pylonen skal placeres bag vejbyggelinjen i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 8.17 Mindre henvisningsskilte

Der må inden for lokalplanområdet opsættes mindre henvisningsskilte i forbindelse med eksempelvis varelevering.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1 Beplantning og grønne arealer

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til adgang, torveareal, parkering og varelevering i delområde A, skal anlægges som grønt areal.

§ 9.2 Beplantning langs skel

Der skal plantes en afskærmende beplantning i form af en hæk omkring parkeringsarealet i forbindelse med butikken, i princippet som vist på kortbilag 2.

Hækken skal etableres som en stedsegrøn hæk, som har et tæt udtryk, og skal have en bredde på min. 1 m og en højde på min. 0,8 m.

Hækken må suppleres med trådhegn i en højde på maks. 0,8 m. på indvendig side.

§ 9.3 Træer

Mod Vejlevej skal der plantes træer som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 9.4 Indgangsparti

I forbindelse med indgangen til butikken må der etableres areal til udstilling af varer.

§ 9.5 Lyskilder

Lyskilder med samme belysningsfunktion skal være ens på de ubebyggede arealer inden for hele lokalplanens område.

§ 9.6 Oplagring

Oplagring af varer og affald må kun finde sted i bygninger eller varegård.

§ 9.7 Renovation, butikksformål

Oplagsplads, som etableres i tilknytning til butikken, skal afskærmes visuelt. Den visuelle afskærmning skal ske med tæt beplantning eller tæt, fast hegn.

§ 9.8 Terrænregulering

Der må maksimum ske terrænregulering +/- 50 cm fra eksisterende terræn.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 10.1 Tilslutningspligt

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning, offentligt spildevandsnet samt alment vandværk.

§ 10.2 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bestemmelserne i § 5 om vej-, sti og parkeringsforhold er opfyldt.

§ 10.3 Beplantning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret beplantning i området jf. §§ 9.1-9.3.

§ 11 Aflysning af lokalplan og servitutter

§ 12.1 Ophævelse af servitutter

Følgende servitutter ophæves med vedtagelsen af Lokalplan 1102:

Dato og løbenummer: 15.11.2007-45342-55

Navn: Deklaration om bebyggelse mv.

Omfatter matr.nr.: 26ae og 26af

Servitutbeskrivelse: Bestemmelser om bebyggelse, vej og parkering, grundejerforening, forsynings- og afløbsledninger mv. Påtaleretten tilkommer Hedensted Kommune og Færgebakken ApS fsv.ang. vejbidrag

Dato og løbenummer: 09.07.2007-28236-55

Navn: Lokalplan nr. 01.B26.01

Omfatter matr.nr.: 26ae, 26x og 26af

Servitutbeskrivelse: Nærmere bestemmelser om ejendommenes anvendelse, bebyggelse mv. - omhandler matr.nr. 26x, 26ae og 26af. Påtaleretten tilkommer Hedensted Kommune

Dato og løbenummer: 13.12.2007-48860-55

Navn: Deklaration om bebyggelse mv.

Omfatter matr.nr.: 26x

Servitutbeskrivelse: Påtegning på servitut 15.11.2007-45342-55 - supplerende underskrift fra medskødehaver for Palsgaard Gods A/S

§ 12.2 Andre servitutter

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med nærværende lokalplan, fortrænges ifølge Lov om planlægning § 18.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for

bygge- og anlægsarbejder. Vær opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

§ 12.3 Ophævelse af lokalplaner

Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan 01.B26.01 i sin helhed.

Redegørelse

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning for området. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

Blandt andet indeholder Lov om planlægning særlige krav til lokalplaner i kystnære eller støjbelastede områder, hvor der skal redegøres for konsekvenserne af lokalplanens gennemførelse og eventuelle foranstaltninger, der kan afværge u hensigtsmæssig miljøpåvirkning.

Redegørelsen skal også klarlægge, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end byrådet.

I det følgende redegøres for anden planlægning og lovgivning, der er gældende i lokalplanområdet, samt hvordan der tages hensyn til det i lokalplanen.

Redegørelse for Kommuneplan 2017-2029

Ifølge Lov om planlægning § 16 skal en lokalplan indeholde en redegørelse for, hvordan lokalplanen forholder sig til kommuneplanen. Dermed sikres det, at de mange forskellige interesser i den fysiske planlægning overvejes og afspejles i plandokumenterne på det helt lokale niveau.

I henhold til Lov om planlægning kan kommunen selv udarbejde, godkende og administrere lokalplaner, når de er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanområdet er ifølge Hedensted Kommuneplan 2017–2029 beliggende i rammeområde 1.B.01 og 1.E.02 og udlagt til boligformål og erhvervsformål.

Lokalplanen er ikke overensstemmelse med kommuneplanenrammen, da lokalplanen udlægger arealet til centerformål med mulighed for en dagligvarebutik samt offentlige formål med et rekreativt parkareal. På den baggrund udarbejdes der et kommuneplantillæg i forbindelse med lokalplanen.



Kommuneplanramme 1.B.01 ses med en orange farve på kortet, mens kommuneplanramme 1.E.02 ses med en blå farve. Lokalplanområdet er markeret med en mørkeblå afgrænsning og ses at omfatte en del af 1.B.01 og en del af 1.E.02

Link til kommuneplantillægget findes [her](#).

Retningslinje 6.1 - Støj

Lokalplanområdet er registreret som støjbelastet areal langs Vejlevej.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et støjbelastet areal:

6.1.2 Støjbelastede områder må ikke planlægges til støjfølsom anvendelse.

6.1.3 I den fælles planlægningszone for støj kan der ikke planlægges områder til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.



Kortet viser lokalplanområdet markeret med blå og det areal, der er registreret som støjbelastet, med gul langs Vejlevej

Området langs Vejlevej udlægges til centerformål med mulighed for en dagligvarebutik. Dette er ikke støjfølsom anvendelse. Den sydlige del af lokalplanområdet, som udlægges til offentlige formål og kommer til at fungere som grønt parkareal for byens borgere ligger tilstrækkeligt langt væk fra Vejlevej til, at det vil blive påvirket af vejstøj. Desuden kommer dagligvarebutikkens placering langs Vejlevej til at danne en naturlig støjmur for det grønne parkområde. Det vurderes derfor, at lokalplanlægningen støtter op om retningslinjerne i Kommuneplan 2017-2029.

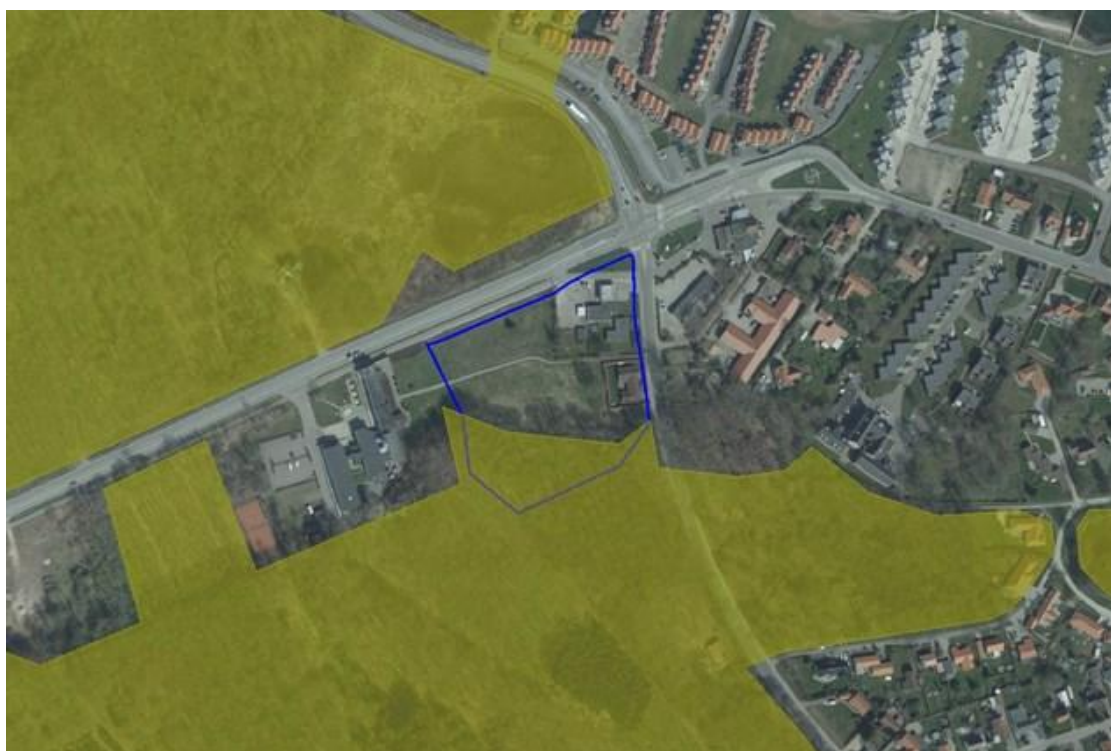
Retningslinje 7.2 - Økologiske forbindelser

Den sydlige del af lokalplanområdet er udpeget som økologisk forbindelse.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et område, der er udpeget som økologisk forbindelse:

7.2.1 Naturområder med økologiske forbindelser skal bevares og søges udvidet. Deres helt særlige naturværdier skal sikres og gennem pleje og andre tiltag forbedres. Der skal sikres mulighed for et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv (biodiversitet).

7.2.2 Der må ikke etableres anlæg eller foretages indgreb, som forringer tilstanden for naturområder med økologiske forbindelser. Der skal stilles krav om foranstaltninger, der kan sikre overlevelse og fortsat udbredelse af de arter og naturtyper, der ligger til grund for udpegningen af økologiske forbindelser.



Kortet viser lokalplanområdet med en blå afgrænsning. Den grønne skravering, som dækker hele den sydlige del af lokalplanområdet, illustrerer en økologisk forbindelse

Da hele den sydlige del af lokalplanområdet udlægges til grønt parkområde, hvor offentligheden får mulighed for adgang, vurderes det, at planlægningen vil have en uvæsentlig påvirkning på den økologiske forbindelse.

Retningslinje 7.3 - Grønt Danmarkskort

Hele lokalplanområdet er omfattet af Det Grønne Danmarkskort.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et område, der er omfattet af Det Grønne Danmarkskort:

7.3.1 Indenfor rammerne af Det Grønne Danmarkskort skal naturværdierne og arternes spredningsveje fastholdes og udbygges, også hen over kommunegrænserne.

7.3.2 Indenfor rammerne af Det Grønne Danmarkskort skal områderne friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at naturværdierne og arternes spredningsveje fastholdes og udbygges.

7.3.3 Nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje med videre, der nødvendigvis skal placeres indenfor rammerne af Det Grønne Danmarkskort, skal udformes så naturværdier og spredningsveje ikke forringes, og så muligheden for at udbygge disse ikke går tabt.



Lokalplanområdet er vist med en blå afgrænsning. Det ses, at hele området er omfattet af Det Grønne Danmarkskort

Da hele den sydlige del af lokalplanområdet udlægges til grønt parkområde, hvor offentligheden får mulighed for adgang, vurderes det, at planlægningen vil have en uvæsentlig påvirkning på arealer, som er omfattet af Det Grønne Danmarkskort.

Retningslinje 7.5 - Lavbundsarealer og vådområder

Størstedelen af lokalplanområdet er udpeget som lavbundsareal.

Følgende retningslinje i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et område, der er udpeget som lavbundsareal:

7.5.3 Nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje med videre, der nødvendigvis skal placeres på lavbundsarealer, skal udformes, så muligheden for naturgenopretning på lavbundsarealet i øvrigt ikke går tabt. Anlægget skal udformes, så det kan tåle en forøget vandstand.



Lokalplanområdets afgrænsning er vist med en mørkeblå farve. Den lyseblå farve viser det område, der er udpeget som lavbundsareal

En stor del af lokalplanområdet skal anvendes som grønt parkareal, så her vil der mulighed for for naturgenopretning. Den del af området, der skal bebygges, lægger sig på ad allerede eksisterende bebyggelse langs Vejlevej. Her vil det ikke være naturligt at planlægge for naturgenopretning, da det er så tæt på et større vejanlæg. Det vurderes derfor ikke, at lavbundsarealet påvirkes væsentligt.

Retningslinje 8.1 - Potentielt vandlidende områder

Størstedelen af lokalplanområdet er udpeget som potentielt vandlidende område.

Følgende retningslinje i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et område, der er udpeget som potentielt vandlidende område:

8.1.1 Før de lokaliteter i de potentielt vandlidende arealer anvendes til andre formål end det eksisterende, anbefales det at undersøge konkret, om lokaliteten er påvirket eller risikerer at blive påvirket af forhøjet sekundært grundvandsstand.



Lokalplanafgrænsningen er vist med en lyseblå farve. Den mørkeblå farve viser det område, der er udpeget som potentielt vandlidende område

Inden lokalplanområdet bliver bebygget, vil der blive lavet nedsivningsundersøgelser samt undersøgelser af grundvandsstanden, så byggeriet kan tage hensyn til dette. Det vurderes derfor, at påvirkningen af det potentielt lidende område ikke vil blive påvirket væsentligt.

Retningslinje 8.2 - Klimatilpasningsområder

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et klimatilpasningsområde:

8.2.1 Ved byudvikling og omdannelse af de eksisterende byer indenfor klimatilpasningsområderne skal der redegøres for hvordan de langsigtede klimaændringer med ændre nedbørs- og vandstandsforhold imødegås.

8.2.3 Hensigtsmæssig håndtering af overfladevand skal fremtidssikre byudviklingsområder og landzonebebyggelser mod ødelæggelser og værditab på en måde, som ikke væsentligt påvirker lavbunds- og vådområders biologiske værdi, og muligheden for at genoprette lavbundsarealer til vådområder. Naturområder i byudviklingsområder skal bevares med et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv.



Lokalplanafgrænsningen er vist med en blå farve. Den lilla skravering viser de områder, der er udpeget som klimatilpasningsområder, og som risikerer at blive udsat for periodevise oversvømmelser fra kloaknettet

Regn- og overfladevand håndteres inden for lokalplanområdet.

Retningslinje 10.1 - Landskab

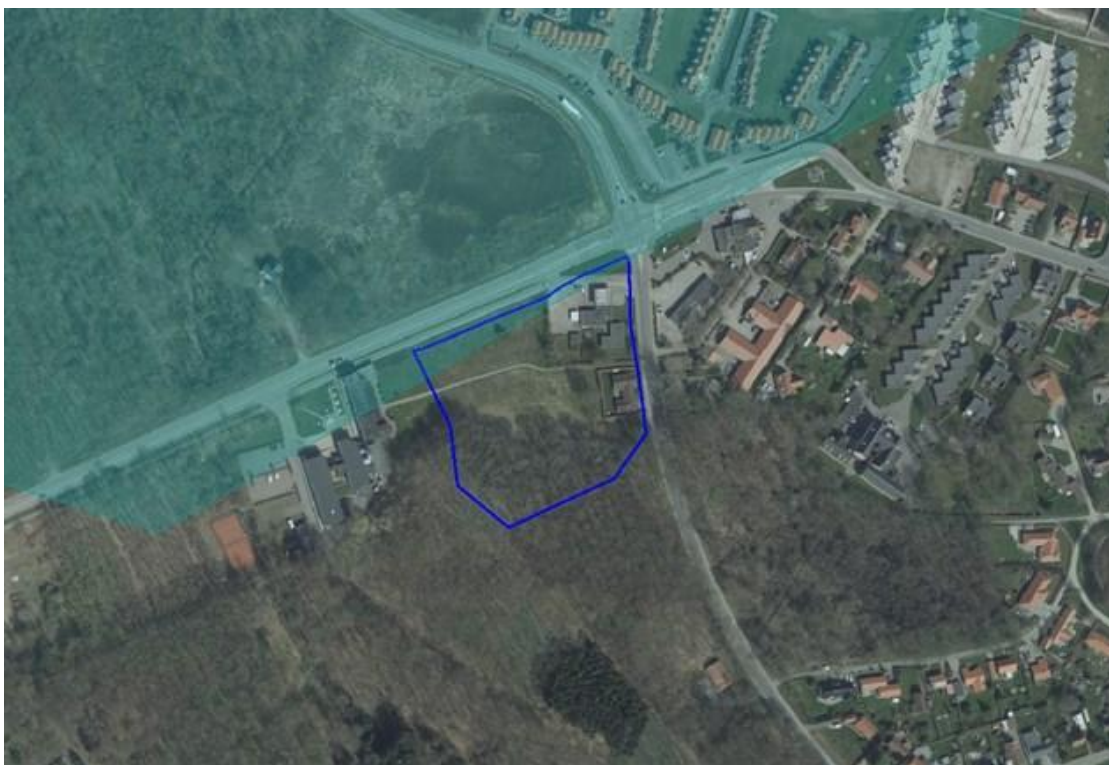
Den nordlige del af lokalplanområdet langs Vejlevej er udpeget som større sammenhængende landskab.

Det, der er karakteristisk for det større sammenhængende landskab, er, at det er landskabet omkring Klejs dal. Her er der et slynget dalforløb, som er præget af sammenhængende udyrkede eng- og mosearealer.

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for et større sammenhængende landskab:

10.1.1 De større sammenhængende landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri, anlæg, støj og menneskeskabt lys. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt.

10.1.2 Dette gælder også for byggeri og anlæg med videre, som etableres uden for selve de større sammenhængende landskaber, men som får indflydelse herpå.



Kortet viser lokalplanområdet markeret med mørkeblå og det større sammenhængende landskab markeret med lyseblå

Dagligvarebebyggelsen udføres i en høj arkitektonisk kvalitet og koordineres med den omkringliggende bebyggelse samt den generelle bebyggelse i Juelsminde. Bebyggelsens dæmpede farver og maks. højde på 6 meter gør, at den indpasses i landskabet og ikke virker dominerende.

Langs lokalplanens vestlige og nordlige skel plantes der et levende hegn i en højde af 1,2 meter. Langs hegnet plantes der yderligere træer, så det grønne udtryk fremmes, og der sikres et samspil med landskabet og skoven.

Da det kun er den nordlige del af lokalplanområdet langs Vejlevej, der er udpeget som større

sammenhængende landskab, er det begrænset, hvor stor en del af det, der bliver påvirket af bebyggelsen i lokakplanområdet.

Påvirkningen af landskabets skønhed derfor at være uvæsentlig.

Retningslinje 10.3 - Kystnærhedszonen

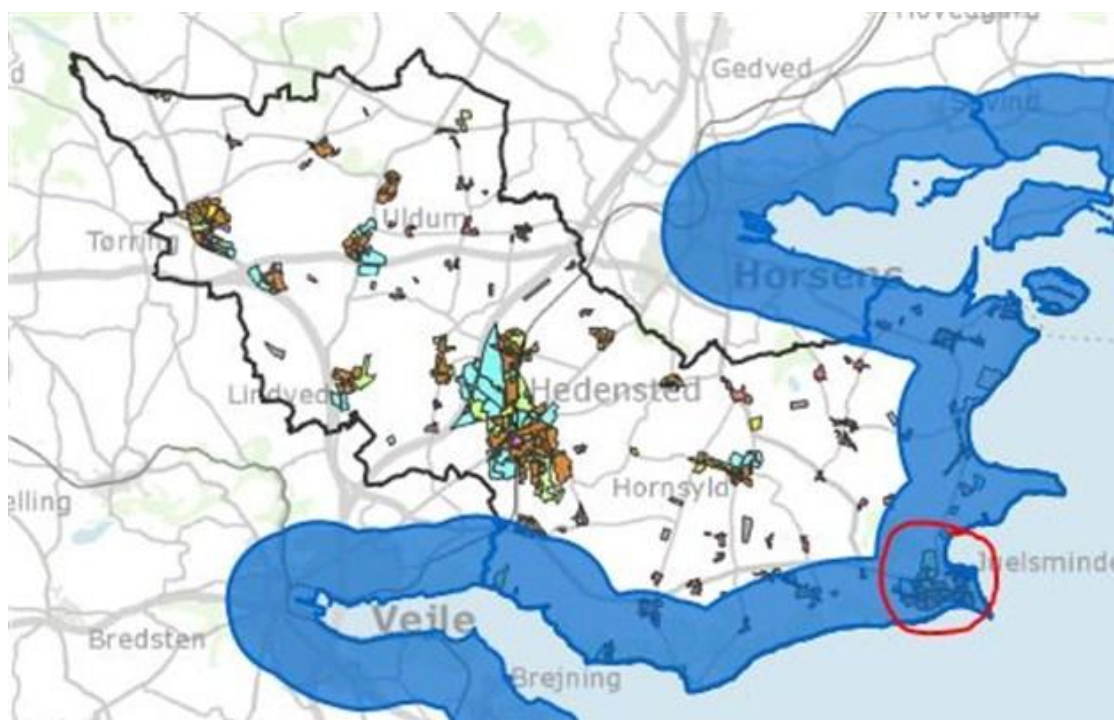
Hele Juelsminde by ligger inden for kystnærhedszonen.

Følgende retningslinje i Kommuneplan 2017-2029 henvender sig til planlægningen inden for kystnærhedszonen:

10.3.1 I forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen skal den mere detaljerede planlægning sikre en harmonisk og rolig byprofil mod kysten. Samtidig bør der skabes udvidet adgang til kysten for offentligheden.

Lokalplanområdet er placeret minimum 350 meter fra kysten og bag eksisterende sommerhusbebyggelse i 2 etager langs Gludvej. Dagligvarebutikken opføres i maks. XXX meter, og dens placering imellem et hotel på og en tankstation vurderes at sikre en harmonisk indpasning i den eksisterende bygningsmasse. I henhold til lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden er det sikret, at den nye bygningsmasse ikke vil adskille sig væsentligt visuelt fra eksisterende bebyggelse, da den er holdt i mørke og naturlige farver.

Det vurderes derfor, at der visuelt blot vil være tale om helt uvæsentlige og små forandringer.



Kortet viser kystnærhedszonen som et 3 km bredt bælte fra kysten. Juelsminde er markeret med rødt



Lokalplanområdet set fra Standengen. Den hvide bygning i baggrunden er Hotel Juelsminde Strand. Lokalplanområdet ligger til venstre for hotellet og ses ikke fra denne placering



Billedet er taget fra Juelsminde Lystbådehavn i retningen mod lokalplanområdet. Da der er en del bebyggelse ved lystbådehavnen, kan lokalplanområdet ikke ses herfra

Lokalplanområdet er ikke synligt fra kysten, så det vurderes ikke, at bebyggelsen vil påvirke oplevelsen af kystlandskabet.

Lokalplanens konsekvenser for nærområdet

I henhold til planlovens § 16, stk. 5 skal der for lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet er beliggende i Juelsminde og ligger ud til Vejlevej, som er en større vej, der udgør indgangen til byen fra vest. Øst og sydvest for lokalplanområdet ligger der flere store boligområder med tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Butikkens påvirkning af bymiljøet

Lokalplanområdet ligger ca. 400 meter fra Juelsminde bymidte. I bymidten er der eksisterende dagligvarehandel. Lokalplanområdet ligger ved indfaldsvejen til Juelsminde omgivet af bebyggelse til erhverv samt boliger sydvest for.

Det er Hedensted Kommunes mål, at alle har en nem, hurtig og kort vej til dagligvarebutikker, så afhængigheden af bil nedbringes, samt at der er mulighed for at etablere dagligvarebutikker i alle byer. Med lokalplanen åbnes der mulighed for at udvide dagligvarebutikken i planområdet, der kan være med til at skabe en bedre butiksforsyning i den nordvestlige del af Juelsminde.

Inden for en naturlig gåafstand fra dagligvarebutikken vil der være et begrænset opland på ca. 200 borgere. Hvis forstaden Klakring samt de sommerhuse, hvor der er helårsbeboelse, medregnes i oplandet, vil der være et samlet kundeopland på ca. 1500 borgere. Syd og sydvest for lokalplanområdet er der udlagt yderligere arealer til boliger; 1.B.12, 1.B.18 og 1.B.28. Det vurderes derfor, at butikkens opland vil vokse i takt med boligudviklingen.

Butikkens påvirkning af eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet er hensigtsmæssigt placeret i forhold til det overordnede vejnet i området ud til en større indfaldsvej. Etableringen af en dagligvarebutik vil ikke medføre væsentligt mere trafik i området, da der ligger en tankstation på arealet i dag.

Vest for lokalplanområdet ligger der et hotel. Eftersom butikken ønskes placeret i den vestlige del af lokalplanområdet, vil der forekomme minimale gener i forhold til vareindlevering. Vareindleveringen er dog placeret på en måde, så de medfører mindst muligt gener for omgivelser og naboer. Virksomheder inden for lokalplanområdet er ligeledes forpligtede til at overholde Miljøministeriets vejledende støjgrænser mod tilstødende boligområder og -ejendomme.

Butikken skal opføres i blankt murværk i mørke eller rødlige farver og vil således indpasse sig i bymiljøet, hvor hotellet er opført i hvide materialer og tankstationen i sort/hvid. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser, som sikrer, at skiltning i området ikke må virke forstyrrende i bybilledet.



Visualisering af butikken set fra Vejlevej



Visualisering af butikken set fra Ringvejen

Trafikale forhold

Trafikalt vurderes den skitserede vejbetjening af lokalplanområdet fra Vejlevej og Ringvejen at kunne afvikles uden væsentlige konsekvenser for nærområdet. Internt i området etableres de nødvendige parkeringspladser til butikken. Det vurderes, at vejbetjening og parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

I forbindelse med varelevering må der ikke ske bakning på offentlig vej.

Eftersom dagligvarebutikken placeres på et areal, der er tilgængeligt både for bilister, cyklister, gående samt kollektiv trafik, vil der være gode muligheder for mange borgere at tilgå den og foretage dagligvareindkøb. Placering af en dagligvarebutik vil derfor give mulighed for at begrænse transportafstand i forbindelse med indkøb og sikre god tilgængelighed for alle trafikanter, herunder især gående, cyklende og kollektiv trafik.

Rekreative arealer

Der findes ikke eksisterende, offentligt tilgængelig eller bevaringsværdig beplantning inden for lokalplanområdet, som vil blive påvirket ved en gennemførelse af lokalplanen. Med lokalplanen udlægges det resterende areal til rekreativt område i Juelsminde og kommer til at fungere som et offentligt parkareal for byens borgere.

Det vurderes i øvrigt, at udvidelsen af centerområdet ikke vil påvirke byens øvrige friarealer.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser der skal sikre, at der i videst muligt omfang kan etableres levende hegn langs parkeringspladserne ud mod Vejlevej.

Eksisterende lokalplan og servitutter

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af gældende Lokalplan 01.B26.01 - For et område til boligformål ved Vejlevej og Ringvejen i Juelsminde, vedtaget i september 2006.

Med den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan ophæves Lokalplan 01.B26.01 i sin helhed.

Servitutter

Følgende servitutter ophæves med vedtagelsen af Lokalplan 1102:

Dato og løbenummer: 15.11.2007-45342-55

Navn: Deklaration om bebyggelse mv.

Omfatter matr.nr.: 26ae og 26af

Servitutbeskrivelse: Bestemmelser om bebyggelse, vej og parkering, grundejerforening, forsynings- og afløbsledninger mv. Påtaleretten tilkommer Hedensted Kommune og Fægebakken ApS fsv.ang. vejbidrag

Dato og løbenummer: 09.07.2007-28236-55

Navn: Lokalplan nr. 01.B26.01

Omfatter matr.nr.: 26ae, 26x og 26af

Servitutbeskrivelse: Nærmere bestemmelser om ejendommenes anvendelse, bebyggelse mv. - omhandler matr.nr. 26x, 26ae og 26af. Påtaleretten tilkommer Hedensted Kommune

Dato og løbenummer: 13.12.2007-48860-55

Navn: Deklaration om bebyggelse mv.

Omfatter matr.nr.: 26x

Servitutbeskrivelse: Påtegning på servitut 15.11.2007-45342-55 - supplerende underskrift fra medskødehaver for Palsgaard Gods A/S

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

Teknisk forsyning

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er i dag udlagt til individuel naturgasforsyning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Juelsminde Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er i kommunens gældende spildevandsplan udlagt som spildevandskloakeret, hvilket fastholdes.

Det bør bemærkes, at der går en spildevandsledning gennem lokalplanområdet. Bygherre har pligt til at flytte denne, hvis der ønskes bygget der, hvor ledningen er placeret.

Overfladevand

Da lokalplanområdet udelukkende er spildevandskloakeret, er det bygherres ansvar at sikre håndtering af overfladevand.

Renovation

Håndtering af affald skal ske i overensstemmelse med affaldsbekendtgørelsen og Hedensted Kommunes gældende regulativ for affald. Regulativet kan findes via kommunens hjemmeside.

Naturbeskyttelse

Natura 2000

Der ca. 3 km til nærmeste Natura 2000-område, som er Skove langs Vejle Fjord.

Hedensted Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

Bilag IV arter

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

Skovbyggelinje

Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for en 300 meters skovbyggelinje for Lottrup Skov. Opførelsen af ny bebyggelse kræver derfor, at der opnås dispensation fra skovbyggelinjen. I forbindelse med lokalplanen ansøges der om reduktion af skovbyggelinjen.

Miljøforhold

Støj

I henhold til planlovens § 15 a skal lokalplanen redegøre for støjpåvirkning.

Aktiviteter i lokalplanområdet må ikke påføre omgivelserne et støjniveau, der overstiger de grænseværdier, der er angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om "Ekstern støj fra irksomheder". Grænseværdierne angives i forhold til selve lokalplanområdet og i forhold til naboområder, afhængigt af disse områders nuværende og planlagte anvendelse.

Det væsentligste støjmæssige bidrag, i relation til områdets anvendelse til centerformål, vil stamme fra kundetrafik og varetilkørsel samt en kølekondensator. Der vil ikke være varelevering i aften- og natperioden.

Jord

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer, f.eks. jord, sand, grus eller varig fast belægning ifølge jordforureningslovens § 72 b.

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer, eller at der udlægges varig fast belægning.

Dette byzoneareal er ikke omfattet af områdeklassificering, jf. jordforureningslovens § 50 a.

Tilladelser fra myndigheder

Museumsloven

En meget stor del af lokalplanområdet er omfattet af beskyttelseslinjen omkring det fredede middelalderlige Voldsted Olsbjerg. Dette betyder, at der er meget skrappe bestemmelser for, hvad der må foretages af anlægsarbejder og ændringer uden dispensation. Selvfølgelig kan denne del af området fint benyttes til rekreative formål. Hvis tungtvejende argumenter taler for det, kan Erhvervsstyrelsen

reducere beskyttelseslinjen. Bakkeryggen som det fredede Olsbjerg ligger på forsætter mod nord, hvor der i det sydvestlige hjørne af matr.nr. 26af findes en lokal højning, som muligvis kan være en ikke erkendt del af forsvarsværkerne i forbindelse med det fredede voldsted.



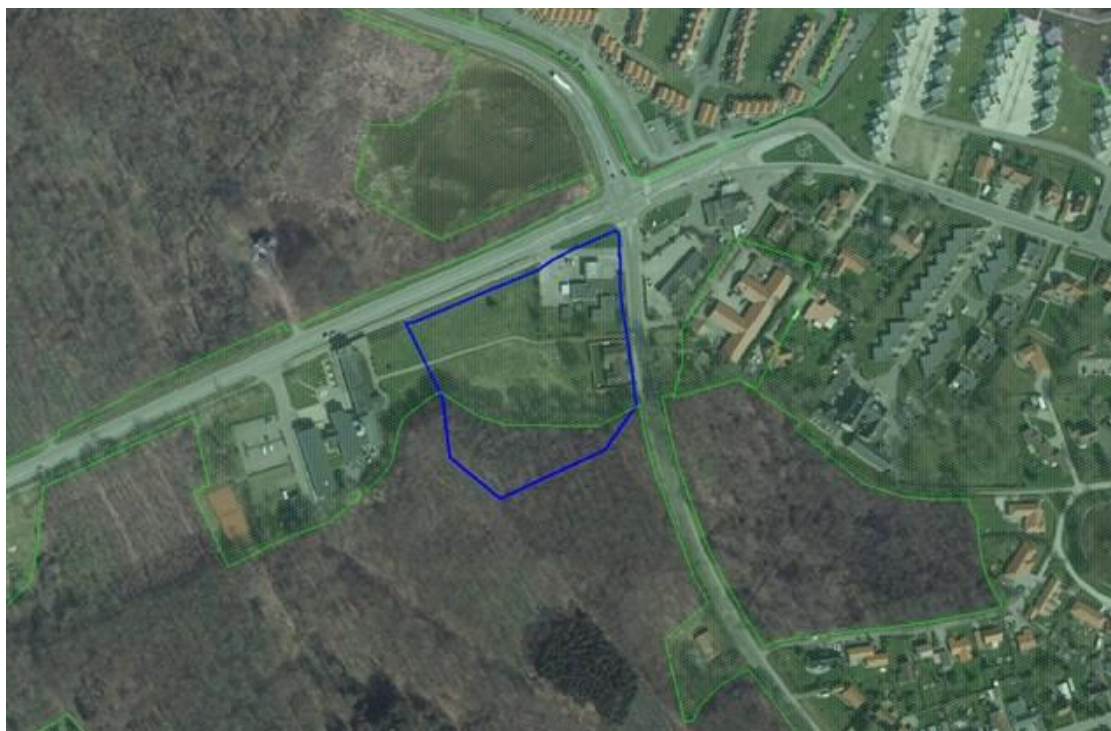
Kortet viser lokalplanområdet markeret med blå og fortidsmindebeskyttelseslinjen på 100 meters radius rundt om fortidsmindet Voldsted Olsbjerg

Det markante landskabsskel, som går gennem lokalplanområdet, hvor den mindre sydvestlige del er en morænebakke og den større nordøstlige en strandeng, er opstået en gang stenalderen, hvor havet nåede sin (hidtil) højeste udbredelse og gnavede ind i morænen.

Det er muligt, at der ved denne gamle strandlinje kan være ukendte bopladser, hvorfor Vejle Museerne må anbefale, at der forud for anlægsarbejder i lokalplanområdet foretages en arkæologisk forundersøgelse efter reglerne i museumslovens § 26.

Skovbyggelinje

Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for en 300 meters skovbyggelinje for Lottrup Skov. Opførelsen af ny bebyggelse kræver derfor, at der opnås dispensation fra skovbyggelinjen. I forbindelse med lokalplanen ansøges der om reduktion af skovbyggelinjen hos Miljøstyrelsen.



Kortet viser lokalplanområdet markeret med mørkeblå og skovbyggelinjen markeret med grøn

Hedensted Kommune

Anlæggelse af veje og parkeringsarealer skal ske efter vejlovgivningens regler herom. Før veje anlægges, skal Hedensted Kommune godkende projektet.

Der skal søges tilladelse til nedsivning af regnvand via kommunens hjemmeside, hvis det viser sig at være muligt at nedsive inden for lokalplanområdet.

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementerne. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Byggetilladelse søges via Byg og Miljø; www.byggomiljoe.dk

Samlet konklusion af miljøscreening

Det vurderes, at den samlede miljøpåvirkning inklusive de kumulative effekter af planforslaget ikke er væsentlige. Derfor er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM), LBK nr. 448 af 10/05/2017.

Lokalplanområdet er i dag beliggende i byzone, hvilket det fortsat vil være. Området er omgivet af fredskovsområder, hvorfor der ikke er landbrug i nærheden, og det vurderes, at der ikke vil være påvirkning af eller fra landbrug.

Kundetrafik i lokalplanområdet og varelevering. Da der ikke er boligområder umiddelbart i nærheden af lokalplanområdet, vurderes det, at der ikke vil være støjgener forbundet med dagligvarebutikken.

Cirka halvdelen af lokalplanområdet vil være oversvømmet ved 100 mm regn på fast overflade (blue spot). Der er tilsyneladende kun ringe vandtransport til lokalplanområdet fra nærområdet. Der er risiko for 0-5 cm vand på terræn fra spildevandssystemet ved en 100 års hændelse i 2050, hvilket ikke vurderes at være væsentligt. Der er formentlig risiko for, at overfladisk grundvand, overfladevand og vældvand fra skrænter mod syd trækker ud i området. Cirka 80% af lokalplanområdet er i risiko for oversvømmelse fra havet, og lokalplanområdet er derfor afhængigt af, at der ydre sikring af Juelsminde mod oversvømmelse er tilstrækkelig. Der er risiko for stigende grundvandsstand, når vandstanden i havet stiger, og der er også risiko for, at vandet bliver mere saltholdigt. Det anbefales, at vand på terræn imødegås gennem lokalplanens bestemmelser. Tilbageløb af vand fra havet ind i området skal imødegås, såfremt der vælges af-ledning af overfladevand til havet via rør eller åbne vandløb.

Matr.nr. 26ae er kun spildevandskloakeret, hvilket betyder, at Hedensted Spildevand efter den nuværende spildevandsplan ikke er for-pligtet til at modtage regnvand fra denne matrikel. Der gøres opmærksom på, at der ikke er ordentlig kendskab til geologien i området, hvilket betyder at det ikke er kendt, hvorvidt der kan nedsives regnvand på egen grund. Det gøres desuden opmærksom på, at der går en spildevandsledning gennem lokalplanområdet. Denne skal flyttes, hvis det ønskes at bygge, hvor ledningen er placeret.

Det nærmeste naturbeskyttede område, som er en mose, ligger på den modsatte side af Ringvejen og Vejlevej. På grund af den anvendelse, der planlægges for og med en befærdet vej imellem, vurderes det planlagte ikke at ville kunne påvirke naturområderne. Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV-arter.

Der er cirka 3 km til nærmeste Natura 2000-område, som er Skove langs Vejle Fjord. Det vurderes, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.

En del af lokalplanområdet er udpeget som særlig værdifuldt landskab. Det vurderes, at udviklingen af en dagligvarebutik ikke slører de landskabelige interesser.

Hele Juelsminde ligger inden for kystnærhedszonen, og det vil derfor være nødvendigt med visualiseringer af dagligvarebutikken i lokalplanlægningen.

Området er omfattet af naturbeskyttelseslovens 300 m skovbyggelinje (§17), og ny bebyggelse kræver derfor dispensation herfra. Heri ligger, at der kan forventes meddelt dispensation til det byggeri, der er muliggjort i lokalplanen.

Syd for lokalplanområdet er der et fortidsminde med en 100 m beskyttelseslinje, der omfatter en del af lokalplanområdet. Fortidsmindet er et voldsted, som består af en naturlig, skovbevokset banke, der mod vest og øst er omgivet af en tør voldgrav, mens den mod nord begrænses af en naturlig skrænt. Fortidsmindet må ikke tilstandsændres.

Hedensted Kommune har foretaget en screening af planforslaget og har afgjort, at de ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 8, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 1 eller 2. Afgørelsen skal i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

Det samlede miljøscreeningskema findes [her](#).

Klagevejledning miljøscreening

Der kan klages over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering.

Efter § 48, stk. 1, i [Bekendtgørelse om lov nr. 448 af 10. maj 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter \(VVM\)](#) kan der klages efter de regler, som planen eller programmet udarbejdes efter.

Afgørelser om miljøvurdering i forbindelse med lokalplan kan således forelægges Planklagenævnet, jf. Lov om planlægnings § 58, stk. 1, som ændret ved [Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet](#).

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over kommunens afgørelse om ikke at udarbejde miljøvurdering, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk.

Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk, er der en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra annoncering af afgørelsen.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Kortbilag 1



















Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort - Juridisk kort findes [her](#).

Kortbilag 2



Kortbilag nr. 2 - Lokalplankort - Juridisk kort findes [her](#).

Signatur:

Signaturforklaring			
	Afgrænsning	 Grønt område	 Cykelsti
	Delområder	 Sti	 Træ
	Byggefelt 1 (maks. 6 meter)	 Hæk	 Eksisterende flag
	Byggefelt 2 (maks. 5 meter)	 Vejbyggelinje	 Pylon
	Parkeringsareal	 Bolig	
	Indkørsel	 Vareindlevering	

Kortbilag 3



Illustrationsplan af lokalplanområdet

Kortbilag nr. 3 - Illustrationsplan - Kort findes [her](#).

Bilag A



Visualisering af butikken set fra Vejlevej



Visualisering af butikken set fra Ringvejen

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 17 må ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan eller umuliggøre realiseringen af lokalplanen, indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af byrådet.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for at indsende bemærkninger og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder frem til planens endelige vedtagelse, dog højst i et år.

Lokalplanens retsvirkninger

Ifølge Lov om planlægnings § 18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, byrådet har offentliggjort, at planen er endeligt vedtaget. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykkes og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ifølge Lov om planlægnings § 19 meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i planen, som ofte er formåls- og anvendelsesbestemmelserne. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsrelementet.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne, og andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlige betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. Lov om planlægnings § 18.



Klagevejledning lokalplan

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til Lov om planlægning efter Lov om planlægnings § 58, stk. 1, nr. 3.

Det er kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk, er der en vejledning til, hvordan man klager.

Når du klager, skal du med betalingskort betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelse på www.Plandata.dk, og planen vil samtidig blive offentliggjort på kommunens Lokalplan Portal.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.