

Høringssvar og forvaltnings bemærkninger

Lokalplan nr. 1183 - Boliger i Kysthaven - mindre ændringer af lokalplan 1031

Hedensted Kommune

Offentlig høring den 21. marts 2023 til den 18. april 2023

Høringssvar: 1731

Kommentarer til ændring af lokalplan 1031

Dato: 17-4-2023

Adresse: Sverrigsvej 9

Postnr.: 7130

By: Juellinge

Høringssvar

Til Hedensted Kommune.

I forbindelse med ændring af lokalplan 1031 til lokalplan 1183, har jeg læst det nye forslag til lokalplanen med interesse. I vedhæftede fil finder i mine kommentarer til den udarbejdede lokalplan, som jeg håber vil blive læst med interesse og seriøsitet.

Resume af høringssvar

- a) Indsiger vurderer at det at der skulle laves en ny lokalplan for de tiltænkte ændringer, er et direkte udtryk for at der ikke er tale om mindre ændringer. Hertil at ændringerne for naboer opleves meget væsentlige.
- b) Indsiger vurderer at tæt-lav-byggeriet vil fremstå så lukket og ensartet, at det ikke er i overensstemmelse med formålet af lokalplan 1031. Indsiger påpeger særligt bekymring over tætheden af husene som der fremgår af kortbilag 3 i lokalplan 1183, med vurderingen, at det vil begrænse åbenheden i landskabet, og den harmoniske helhed som lokalplan 1031 beskriver. Et uventet kompromis ift. natur og Vejle Fjord.
- c) Indsiger udtrykker stor bekymring for de fremtidige trafikale forhold, da Sverrigsvej for nylig er blevet vejudvidet, men uden plads til fortov og cykelsti.
-

Kommunens svar

Ad. a) Når lokalplanen betegnes som værende lokalplan med mindre ændringer, vedrører det hovedsageligt omfanget af ændringer i lokalplanen. I nærværende tilfælde er den grundlæggende ændring, en udvidelse af et delområde, der muliggør såvel åben-lav- som tæt-lav-bebyggelse, i overensstemmelse med både gældende lokalplan og kommuneplanramme. Det har således været vurderingen at der er tale om en mindre ændring.

Ad. b) Indsiger refererer misvisende til lokalplanens formål, idet §1 af lokalplan 1031 lyder: "At skabe mulighed for opførelse af attraktive åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse til helårsbeboelse", og ikke anviser en hovedvægt. Derved er lokalplan 1183 i overensstemmelse her med.

Ifølge sammenhængen med omkringliggende bebyggelse bemærkes, at lokalplan 1183, med § 8 "Bebyggelsens ydre fremtræden", tager udgangspunkt i lokalplan 1031, for harmoni her med.

Det vurderes herom, at gældende lokalplan 1031, har de nødvendige arkitektoniske hensyn beskrevet, så lokalplan 1031, i sin ydre fremtræden harmonerer med omkringliggende bebyggelser. På denne måde vurderes lokalplan 1183 tilsvarende, at sikres harmoni med omkringliggende bebyggelser.

Lokalplan 1183 tilføjer alene mulighed for betontagsten, og stiller krav om at sekundære bygninger ifm. tæt-lav skal fremstå i karakter som primære bygninger, samt krav om forskydning i facade ved rækkehus på mere end 3 boliger, med henblik på at begrænse facader og tagrygges udstrækning.

Gældende lokalplan 1031 muliggør åben-lav-bebyggelse i samme arealer som forslag til lokalplan 1183 muliggør tæt-lav-bebyggelse. Da de arealer der kan udstykkes og potentielt afskærmes med hæk/hegn (og en potentiel højde i hele sin udstrækning på 180cm som hegnsloven tillader) er det samme i forslag til lokalplan 1183 som i gældende lokalplan 1031, er der ikke belæg for at vurdere en ændring mellem de to - hverken ift. åbenhed, karakter eller udsigt.

Med tæt-lav-bebyggelsen, vil der dog komme flere stier og fællesarealer, der alle øger bevægeligheden og gå-ruter gennem lokalplanen, samt øger potentialet for det tværsociale fællesskab områderne imellem.

De grønne kiler der fremgår af lokalplan 1031 (og Dispositionsplanen fra 2002) er således fortsat fuldt ud respekteret i lokalplan 1183. Om noget er de nærmest forstærket af de yderligere forbindelser på tværs gennem boligrækkerne, og de udvidede centrale fællesarealer.

Ad. c) Trafik er dynamisk, og kan påvirkes af mange faktorer, herunder beboernes alder, civilstand og økonomi.

En fordobling af husstande ved ændringen fra åben-lav til tæt-lav-boliger, betyder ikke nødvendigvis en fordobling af køretøjer, da netop civilstand og økonomi, ofte er forskellig i de to boligtyper. Således kan det heller ikke udelukkes at antallet af biler i området potentielt vil blive det samme, til trods for de flere boliger. Derfor bemærkes også bustransport som mulighed.

Uagtet ovenstående, består dog vurderingen fra Hedensted Kommunes vejmyndighed, med udgangspunkt i at de trafikale forhold er sikkerhedsmæssigt forsvarlige og overholder gældende lovgivning. Herunder idet at vejene vurderes egnede til den forventede belastning, der ligeledes ikke vurderes væsentligt forskellig fra den trafik der måtte forventes af gældende lokalplan 1031.

Ligeledes gælder det for vejudvidelsens oversigtsforhold, at oversigtsforholdene i forbindelse med udvidelsen, er vurderet forsvarlige for området, såvel før som efter udvidelsen. Oversigtsforholdene efter udvidelsen af Sverrigsvej kan således ikke tillægges betydning i forhold til de foreslåede ændringer af lokalplan 1031.

I området vil flere stier etableres, og herunder skolestier. Således vil en stor af de bløde trafikanter, og særligt de mest udsatte, ikke færdes på Sverrigsvej.

FORVALTNINGENS INDSTILLING:

Bemærkningen vurderes ikke at give anledning til ændringer.

Kommentarer til høringsvar vedr. ændring af lokalplan 1031, til ny lokalplan 1183

Efter gennemgangen af forslaget til den nye lokalplan 1183, er behovet for følgende kommentarer opstået.

Eftersom der er sendt en ny lokalplan i høring, antages det at ændringerne i lokalplan 1031 vurderes at være af så væsentlig karakter, at lokalplanen stiller krav om tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Derfor undrer det mig, at der ved omtale af en lang række af ændringerne, er beskrevet at det ikke vurderes, at ændringerne er af væsentlig betydning. Det er modstridende med, at der faktisk er lavet en ny lokalplan.

Som boligejer virker det nemlig som meget væsentlige ændringer, der ønskes gennemført.

I formålet med lokalplan 1031 nævnes det at der skal være et varieret og spændende udbud af byggegrunde. Ved indførelsen af ændringerne i lokalplan 1183, bliver størstedelen af byggerierne tæt/lav bebyggelse, hvilket, jf. lokalplan 1183 vil medføre at bebyggelsen i større grad vil fremstå ensartet, i form af ensformige rækkehuse. Dermed brydes der med et af den oprindelige lokalplans primære formål. Ud fra lokalplan 1183, kortbilag nr. 3, er tæt/lav boligerne illustreret til at ligge utrolig tæt. Både i de enkelte sammenhængende boliggrupper, men også boliggrupperne imellem. Dette skaber en begrænset åbenhed i landskabet og begrænser ligeledes den harmoniske helhed af høj landskabelig og arkitektonisk kvalitet, som ligeledes er udtrykt i lokalplan 1031.

Det fremkommer højst mærkværdigt at kommunen ønsker at gå på kompromis med, særligt de landskabelige forhold, i et område der er så naturskønt og ligger så tæt på Vejle fjord, blot fordi ejer af grundstykket ikke er lykkedes med at sælge de nuværende parceller.

Idéen med at udlægge boligerne som tæt/lav, ser jeg som sådan ikke som problematisk, under de forudsætninger der i lokalplan 1183 er sat op mht. højde- samt etagebegrænsning. For at skabe mere åbenhed i landskabet, anbefales det derfor at sænke antallet af boliger, for derved at skabe mere luft omkring boligerne, hvilket dermed også vil opfylde formålet i lokalplan 1031, samt at stille krav om forskellighed i byggerierne af de enkelte boliggrupper i højere eller mindre grad.

Udover de markante ændringer i de landskabelige forhold, vil der ske væsentlige ændringer i den trafikale tilgang, pga. det øgede antal boliger.

I lokalplan 1183, er det godt nok formuleret at veje og stisystemer vurderes at være af en sådan karakter, at den øgede trafik ikke vil opleves overbelastende.

Jeg er dog meget uenig heri. Sverrigsvej er i 2022 blevet udvidet fra rundkørslen og ned mod Kysthaven. Denne vejudvidelse har dog gjort, at der ikke er plads til at etablere hverken cykelsti eller fortov, hvilket betyder at de bløde bilister (cyklende og gående) vil skulle færdes på vejen. Dette harmonerer dårligt med den forventede øgede trafik.

Jeg ser frem til at ovenstående kommentarer læses, så der forhåbentlig kan skabes et sikkert, spændende og indbydende boligområde i udkanten af Juelsminde.

Hilsen

[REDACTED]
Sverrigsvej 9, 7130 Juelsminde
[REDACTED]

Høringssvar vedr. lokalplan 1183

Dato: 16-4-2023

Adresse: Sverrigsvej 1

Postnr.: 7130

By: Juelsminde

Høringssvar

Høringssvar vedr. Lokalplan 1183 Klakring 16. april 2023

For et års tid siden kom lokalplan 1157 i høring, og årsagen var kommunens ønske om at foranledige en bygherres opførelse af 50 udlejningsrækkehuse ved Boestholtvej, som ligger op til Kysthaven. Med lige dele forundring og irritation modtog jeg dengang høringsbrevet vedrørende den mulige nye udstykning i Klakring, fordi bestående byggeri i området er fejlet totalt. Og jeg er hverken imponeret over planerne – eller interesseret i – at byggeriet bliver igangsat et nyt sted, hvorfor jeg dengang udtrykte min misbilligelse for lokalplanen, som det gentager sig nu i høringen vedr. lokalplan 1183. Denne gang gælder det 60 tæt-lave boliger på 23 parceller i Kysthaven. Resterende 55 parceller i Kysthaven, forbliver til åben-lav bebyggelse. Kysthaven består i dag af næsten 80 usælgelige parceller.

Nu har jeg boet i Klakring i godt et år, og udlejningsrækkehuse skal ikke placeres på en mark i Klakring, hvem skal betale huslejen for at bo der? Der er til stadighed mange udlejningsboliger til rådighed på diverse boligudlejningsportaler i hele Juelsminde og også i Klakring. Udlejningen går trægt. For nylig så jeg endda et afslag i huslejen på et nyere etplans hus i Klakring, så huslejen kom langt under 7000 kr. Mit ærinde er naturligvis, at der brug for egnede boliger - uden trapper - til ældre og gangbesværede, men det skal da være med nem adgang bl.a. til Brugsen, Sognegården, Hallen og naturligvis Havnen. Yngre mennesker med børn, der skal i skole, hvad skal de på en mark i Klakring, hvis der nu findes bedre beliggenheder for opførelsen af nye udlejningsrækkehuse? Hvis man ikke har en bil, så er der langt fra Klakring, når man f.eks. skal til lægen. Jeg vil derfor gerne spørge byrådet, om ikke jeres ambitioner, visioner og fremtidsplaner for ældre borgere rækker længere end til at lovliggøre byggemodningen af 23 usælgelige parceller til udlejningsrækkehuse? For hvis ikke man kan leje et etplanshus ud i Klakring til en leje under 7000 kroner, hvem skal så bo i udlejningsrækkehusene?

Hvis byrådet kunne tænke sig at gøre noget for at højne området, så ville jeres indsats være synlig her. Er tidligere planer om grønne kiler glemt i skyndingen? Det er uholdbart at sende noget i høring, som er klasket hastigt sammen og blot planlagt opført, så tæt på storparcellerne som muligt. Måske skyldes dette, at det er billigst at dræne jorden længst væk fra kystlinjen? For det er vel jordens beskaffenhed, som foruden placeringen i Klakring, der er forklaringen på, at parcellerne er usælgelige? Området, som de her udlejningsrækkehuse måske skal opføres i, er desuden kendetegnet ved en prægtig, åben natur med et rigt dyreliv og en flot kystlinje, og de tætteste naboer til udlejningsrækkehusene er en række af storparceller.

Uanset årsagen til at parcellerne er usælgelige, så har jeg læst tidligere indsigelser om at mega-parceller med husdyr eller landbrugslignende drift kunne have forandret hele området, dengang det hed lokalplan 1031, så ikke tingene havde stået stille i 20 år. Men det er vel ikke et argument for byrådet i dag, at sende lokalplan 1183 i høring ved blot at gentage en dumhed med en anden?

Min misbilligelse for lokalplan 1083 er vist tydelig nok nu, men meget taler jf. pressen for, at der kommer bedre projekter, da der ved Petersminde påtænkes opførelse af 100 rækkehuse med en beliggenhed på en bynær placering, der med længder slår markerne i Klakring, så både lokalplan 1157 samt 1183 synes outdated.

Mit håb er derfor, at der sidder nogle beslutningstagere, som kan se, at der er brug for noget helt andet end uigennemtænkte projekter, med mindre Hedensted Kommune allerede nu ved, at det er dem, der betaler huslejen i Klakring?

Resume af hørings svar

a) Indsiger beskriver ligheder med frustration over lokalplan 1157, idet området er det samme, hvor byggeri generelt har slået fejl, hvorfor indsiger også ifm. lokalplan 1157 udtrykte sin misbilligelse.

Indsiger vurderer at hvis man blot fra planprocessen for lokalplan 1031, havde lyttet til borgernes indsigelser, så havde området ikke stået hen, men været med velfungerende storparceller i dag.

Indsiger foreslår at beslutningstagere, genovervejer om tæt-lav-boliger er den rette boform at udvikle i Klakring, med en samtidig spørgsmål til hvem der skal betale huslejen.

b) Indsiger vurderer at området er uegnet til tæt-lav-boliger, og af kendskab til ledige lejemål i Klakring med husleje under 7000kr, at det er stærkt usandsynligt at udleje boliger i Klakring. Indsiger vurderer at lejeboliger kræver korte afstande til Brugs, Sognegård, hal og havn, samt skole, hvorfor andre steder, som f.eks. Petersminde, vil være bedre egnet. Indsiger stiller hertil spørgsmål ved Kommunalbestyrelsens ambitioner for ældre borgere.

c) Indsiger antyder at planen er forhastet og blot tager udgangspunkt i, at jorden nordligst i området er billigst at dræne pga. afstand til kysten, hvorefter man her har spredt tæt-lav-bebyggelse i området, i et sådan omfang at de grønne kiler og områdets natur går tabt. Indsiger beskriver naturen som prægtig, åben og med et rigt dyreliv samt en flot kystlinje.

Kommunens svar

Ad. a) Det er en politisk afgørelse om forslaget skal vedtages eller forkastes, ligesom det er en politisk afgørelse hvorvidt det skal muliggøres at give kommunal støtte til almene boliger i området.

Politiske beslutninger der tidligere er truffet, er gældende og grundlaget for den videre planlægning. Det er således ikke muligt i nærværende høring, at påvirke allerede afgjorte planer.

Såvel lokalplan 1031, som kommuneplanramme 1.B.18, muliggør tæt-lav-boliger, hvorfor bygherres ønsker er i overensstemmelse med kommuneplanen, som Planloven foreskriver at Kommunalbestyrelsen skal virke for (Planlovens §12).

Ad. b) At fastsætte den rette husleje, hvor alle/flest mulige lejemål kan udlejes, ligger hos bygherre/udlejer, der forventeligt også har vurderet at realisering er økonomisk bæredygtig, forud for investering.

Forskellige lokalplaner for tæt-lav-bebyggelser på forskellige steder, muliggør en forskel i æstetik, karakter, tilbud og mobilitet. Andre steder vil således forventeligt tiltale andre personligheder, end Kysthaven, hvilket muliggør at flere typer personligheder vil få mulighed for at bosætte sig i Juelsminde.

Området har med delområde II af lokalplan 1031, hele tiden været tiltænkt mulighed for en blanding af åben-lav og tæt-lav. Lokalplan 1183 ændrer blot på forholdet mellem åben-lav og tæt-lav, men hindrer hverken den ene eller anden type inden for delområde II af lokalplan 1031.

Verden er anderledes end i 2008, hvor lokalplanen blev vedtaget, og således også livsstile og efterspørgsel på boligtyper. I kommuneplanen beskrives under temaet bogsætning hvordan Hedensted Kommune forholder sig til "Den rigtige bolig".

Herunder beskrives bl.a. et af målene og en af handlingerne således:

- "Sikre et løbende godt boligudbud, så der hele tiden er boliger og byggegrunde på hylderne af den efterspurgte kvalitet, type, størrelse og beliggenhed."

- "Arbejde helhedstænkende og efterspørgselsorienteret med boligudbud, så området altid har boliger med de kvaliteter

og i de typer, som efterspørges af tilflytterne"

Lokalplan 1183 er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme 1.B.18 – Samsinggårdvej, hvor såvel generel som specifik anvendelse er boligområde, hvorved såvel tæt-lav som åben-lav er muligt. Derved er udarbejdelsen af lokalplan 1183 i tråd med Planlovens §12, der angiver at Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse.

Ad. c) Gældende lokalplan 1031 muliggør åben-lav-bebyggelse i samme arealer som forslag til lokalplan 1183 muliggør tæt-lav-bebyggelse. Da de arealer der kan udstykes og potentielt afskærmes med hæk/hegn (og en potentiel højde i hele sin udstrækning på 180cm som hegnsloven tillader) er det samme i forslag til lokalplan 1183 som i gældende lokalplan 1031, er der ikke belæg for at vurdere en ændring mellem de to - hverken ift. åbenhed, karakter eller udsigt.

Med tæt-lav-bebyggelsen, vil der dog komme flere stier og fællesarealer, der alle øger bevægeligheden og gå-ruter gennem lokalplanen, samt øger potentialet for det tværsociale fællesskab områderne imellem.

De grønne kiler der fremgår af lokalplan 1031 (og Dispositionsplanen fra 2002) er således fortsat fuldt ud respekteret i lokalplan 1183. Om noget er de nærmest forstærket af de yderligere forbindelser på tværs gennem boligrækkerne, og de udvidede centrale fællesarealer.

FORVALTNINGENS INDSTILLING:

Bemærkningen vurderes ikke at give anledning til ændringer.

For et års tid siden kom lokalplan 1157 i høring, og årsagen var kommunens ønske om at foranledige en bygherres opførelse af 50 udlejningsrækkehuse ved Boestholtvej, som ligger op til Kysthaven. Med lige dele forundring og irritation modtog jeg dengang høringsbrevet vedrørende den mulige nye udstykning i Klaking, fordi bestående byggeri i området er fejlet totalt. Og jeg er hverken imponeret over planerne – eller interesseret i – at byggeriet bliver igangsat et nyt sted, hvorfor jeg dengang udtrykte min misbilligelse for lokalplanen, som det gentager sig nu i høringen vedr. lokalplan 1183. Denne gang gælder det 60 tæt-lave boliger på 23 parceller i Kysthaven. Resterende 55 parceller i Kysthaven, forbliver til åben-lav bebyggelse. Kysthaven består i dag af næsten 80 usælgelige parceller.

Nu har jeg boet i Klaking i godt et år, og udlejningsrækkehuse skal ikke placeres på en mark i Klaking, hvem skal betale huslejen for at bo der? Der er til stadighed mange udlejningsboliger til rådighed på diverse boligudlejningsportaler i hele Juelsminde og også i Klaking. Udlejningen går trægt. For nylig så jeg endda et afslag i huslejen på et nyere etplans hus i Klaking, så huslejen kom langt under 7000 kr. Mit ærinde er naturligvis, at der brug for egnede boliger - uden trapper - til ældre og gangbesværede, men det skal da være med nem adgang bl.a. til Brugsen, Sognegården, Hallen og naturligvis Havnen. Yngre mennesker med børn, der skal i skole, hvad skal de på en mark i Klaking, hvis der nu findes bedre beliggenheder for opførelsen af nye udlejningsrækkehuse? Hvis man ikke har en bil, så er der langt fra Klaking, når man f.eks. skal til lægen. Jeg vil derfor gerne spørge byrådet, om ikke jeres ambitioner, visioner og fremtidsplaner for ældre borgere rækker længere end til at lovliggøre byggemodningen af 23 usælgelige parceller til udlejningsrækkehuse? For hvis ikke man kan leje et etplanshus ud i Klaking til en leje under 7000 kroner, hvem skal så bo i udlejningsrækkehusene?

Hvis byrådet kunne tænke sig at gøre noget for at højne området, så ville jeres indsats være synlig her. Er tidligere planer om grønne kiler glemt i skyndingen? Det er uholdbart at sende noget i høring, som er klasket hurtigt sammen og blot planlagt opført, så tæt på storparcellerne som muligt. Måske skyldes dette, at det er billigst at dræne jorden længst væk fra kystlinjen? For det er vel jordens beskaffenhed, som foruden placeringen i Klaking, der er forklaringen på, at parcellerne er usælgelige? Området, som de her udlejningsrækkehuse måske skal opføres i, er desuden kendetegnet ved en prægtig, åben natur med et rigt dyreliv og en flot kystlinje, og de tætteste naboer til udlejningsrækkehusene er en række af storparceller.

Uanset årsagen til at parcellerne er usælgelige, så har jeg læst tidligere indsigelser om at mega-parceller med husdyr eller landbrugslignende drift kunne have forandret hele området, dengang det hed lokalplan 1031, så ikke tingene havde stået stille i 20 år. Men det er vel ikke et argument for byrådet i dag, at sende lokalplan 1183 i høring ved blot at gentage en dumhed med en anden?

Min misbilligelse for lokalplan 1083 er vist tydelig nok nu, men meget taler jf. pressen for, at der kommer bedre projekter, da der ved Petersminde påtænkes opførelse af 100 rækkehuse med en beliggenhed på en bynær placering, der med længder slår markerne i Klaking, så både lokalplan 1157 samt 1183 synes outdated.

Mit håb er derfor, at der sidder nogle beslutningstagere, som kan se, at der er brug for noget helt andet end uigennemtænkte projekter, med mindre Hedensted Kommune allerede nu ved, at det er dem, der betaler huslejen i Klaking?

Venligst, [REDACTED] Sverrigsvej 1, 7130 Juelsminde

Høringssvar vedr. lokalplanforslag 1183 fra 20 borgere

Dato: 14-4-2023

Adresse: Fjordblik 12

Postnr.: 7130

By: Juelsminde

Høringssvar

Høringssvar vedr. lokalplanforslag 1183

Lokalplanforslag 1183 indebærer en ændring af Lokalplan 1031, hvorefter der oprindeligt var planlagt enkeltstående villaer på store åbne parceller, til en fordobling af antallet af rækkehuse til 61 boliger. Samtidig hermed bliver bl.a. kravet til parkeringspladser pr. bolig øget fra 1,5 til 2. Dermed vil trafikken på Sverigesvej i forhold til Lokalplan 1031 blive øget med min. 75 biler der kører frem og tilbage til boligerne hver dag.

I henhold til Vejlovens §8 er det vejmyndighedens ansvar at holde sine offentlige veje i den stand, som trafikens art og størrelse kræver. Da udførelsen af udvidelsen af Sverrigsvej er identisk med ejeren af arealet, der er omfattet af Lokalplanforslag 1183 opfordres Hedensted Kommune til betinge en godkendelse Lokalplanforslag 1183 af at udvidelsen af Sverrigsvej er bragt i en stand, der lever op til Vejlovens §8. Da man ikke kan forestille sig, at kommunen har bestilt vejarbejde af den leverede kvalitet, medfører dette således ikke ekstra omkostninger for kommunen.

Hedensted Kommune har for nylig udvidet stykket af Sverrigsvej til boligområdet, der er omfattet af lokalplanforslag 1183. Desværre har det vist sig, at kvaliteten af det udførte vejarbejde er ringe og mangelfuld. Vejen fremstår som om den var lappet og ikke udvidet. Belægningen kan ikke engang holde til de lastbiler, der p.t. kommer med byggematerialer til et parcelhus under opførelse på Fjordblik – hvordan skal den så kunne holde til transport af byggematerialer til det fordoblede antal rækkehuse samt den øgede trafik til boligerne, når de er opført?

Underskriverne af høringssvaret frygter, at det ender med en vej af en ligeså dårlig kvalitet som Klakringvej vej har på stykket fra Vejlvvej til Samsinggårdvej. Kvaliteten af og vedligeholdelsen af dette vejstykke er langt ringere end cykelstierne i byen og er forbundet med store rissici for trafikikkerheden. Underskriverne af høringssvaret er derfor yderst bekymrede for den fremtidige kvalitet af vejene, der fører til boligområdet. Fotodokumentation af det udvidede vejstykke af Sverrigsvej er vedlagt høringssvaret, heraf fremgår bl.a. at der er flere centimeter brede og dybe revner i asfalten, hvilket bl.a. disponerer for frostskafer. Der er ligeledes problemer med dræningen af at stykket af Sverrigsvej syd for Fjordblik og underskriverne af høringssvaret har ikke tillid til det forslag vejentreprenøren har til løsning af problemet vil være virksomhedsfuldt og ser gerne vejentreprenøren udskiftet.

Det er forståeligt, at det vil være nødvendigt at udvide stykket af Sverrigsvej, til boligområdet, der er omfattet af lokalplanforslag 1183, hvis vejen skal kunne bære den øgede trafik, der bliver resultatet af lokalplanforslaget.

Det undrer dog at kommunen har valgt at udvide vejen inden lokalplanforslaget er vedtaget. Bekymringen er derfor at hele høringsprocessen derfor blot er en skueproces i forhold til borgerne, men at kommunen på forhånd alene er interesseret i at varetage den valgte vejentreprenør og ejer af arealerne omfattet af lokalplanforslag 1183, Ole Frandsen's, interesser og ikke borgernes.

Det undrer også at kommunen fremsætter forslag til ændring af lokalplan 1031, der indebærer en fordobling af rækkehuse til udlejning, når den tidligere ejer af arealet for få år siden fik nej til samme ønske og blev bedt om at opføre rækkehusene indenfor rammerne af lokalplan 1031

Resume af høringssvar

a) Indsigere vurderer beregningsmæssigt at lokalplan 1183 vil mødeføre mindst 75 flere biler end lokalplan 1031 muliggør.

b) Indsigere beskriver en utilfredsstillende kvalitet af Sverrigsvej, med en bekymring for at vejen vil ende med tilsvarende lave kvalitet som opleves på Klakringvej. Indsigere henstiller til at vejens kvalitet bringes i overensstemmelse med Vejlovens §8, som betingelse for en godkendelse af Lokalplan 1183.

c) Indsigere udtrykker bekymring for om høringsprocessen for lokalplan 1183 har været skueproces, idet vejudvidelsen har fundet sted forud for lokalplanen. Indsigere beskriver hertil bekymring for at pågældende bygherre værdsættes over borgere, og at bekymringen kun forstærkes af at tidligere jordejer fik nej til at opføre rækkehuse inden for lokalplan 1031.

Kommunens svar

Ad. a) Trafik er dynamisk, og kan påvirkes af mange faktorer, herunder beboernes alder, civilstand og økonomi. En fordobling af husstande ved ændringen fra åben-lav til tæt-lav-boliger, betyder ikke nødvendigvis en fordobling af køretøjer, da netop civilstand og økonomi, ofte er forskellig i de to boligtyper. Således kan det heller ikke udelukkes at antallet af biler i området potentielt vil blive det samme, til trods for de flere boliger. Vejmyndigheden har således også i miljøscreeningen bemærket bustransport som mulighed.

Uagtet ovenstående, består derfor vurderingen fra Hedensted Kommunes vejmyndighed, med udgangspunkt i at de trafikale forhold er sikkerhedsmæssigt forsvarlige og overholder gældende lovgivning. Herunder idet at vejene vurderes egnede til den forventede belastning, der ligeledes ikke vurderes væsentligt forskellig fra den trafik der måtte forventes af gældende lokalplan 1031.

Ad. b) Kvaliteten af Sverrigsvej er ikke relateret til muligheden for at godkende lokalplan 1183. Vejen kan allerede af lokalplan 1031 alene, belastes mere end den er i dag. Vejmyndigheden har ifm. planprocessen, herunder miljøscreeningen, vurderet at vejen er egnet til den trafikforøgelse, som Vejmyndigheden vurderer vil kunne følge af lokalplan 1183.

Vejmyndigheden oplyser desuden, at der normalt vil lægges slidlag 2 år efter udlægning af GAB.

Kvalitet af veje, kan indrapporteres til Hedensted Kommune, med appen "Giv et praj", eller ved trafikfarlige forhold, ved henvendelse til tlf. 79 75 56 30 (hverdage mellem 9-12) eller på tlf. 79 75 50 00 i kommunens øvrige åbningstid.

Ad. c) Høringsprocessen har til formål at sikre at politikere bekendtgøres med borgeres perspektiv, kommenteret planfagligt af planafdelingen, så der kan træffes politiske beslutninger på tilstrækkeligt oplyste grundlag.

Ift. vejudvidelsen meddeler Hedensted Kommunes vejmyndighed, at denne er etableret på baggrund af lokalplan 1031, uden relation, eller kendskab, til interessen for tæt-lav-bebyggelsen som lokalplan 1183 søger at muliggøre.

Ift. tidligere afslag på tæt-lav-bebyggelse i området, fremgår det af Hedensted Kommunes journaler, at afslaget begrundedes med at pågældende tæt-lav-projekt var 3 etagers huse, hvilket var i strid med både lokalplanen og kommuneplanrammen.

FORVALTNINGENS INDSTILLING:

Bemærkningen vurderes ikke at give anledning til ændringer.

Høringssvar vedr. lokalplanforslag 1183

Lokalplanforslag 1183 indebærer en ændring af Lokalplan 1031, hvorefter der oprindeligt var planlagt enkeltstående villaer på store åbne parceller, til en fordobling af antallet af rækkehuse til 61 boliger. Samtidig hermed bliver bl.a. kravet til parkeringspladser pr. bolig øget fra 1,5 til 2. Dermed vil trafikken på Sverrigesvej i forhold til Lokalplan 1031 blive øget med min. 75 biler der kører frem og tilbage til boligerne hver dag.

I henhold til Vejlovens §8 er det vejmyndighedens ansvar at holde sine offentlige veje i den stand, som trafikens art og størrelse kræver. Da udførelsen af udvidelsen af Sverrigsvej er identisk med ejeren af arealet, der er omfattet af Lokalplanforslag 1183 opfordres Hedensted Kommune til betinge en godkendelse af Lokalplanforslag 1183 af at udvidelsen af Sverrigsvej er bragt i en stand, der lever op til Vejlovens §8. Da man ikke kan forestille sig, at kommunen har bestilt vejarbejde af den leverede kvalitet, medfører dette således ikke ekstra omkostninger for kommunen.

Hedensted Kommune har for nylig udvidet stykket af Sverrigesvej til boligområdet, der er omfattet af lokalplanforslag 1183. Desværre har det vist sig, at kvaliteten af det udførte vejarbejde er ringe og mangelfuld. Vejen fremstår som om den var lappet og ikke udvidet. [REDACTED]

[REDACTED] Belægningen kan ikke engang holde til de lastbiler, der p.t. kommer med byggematerialer til et parcelhus under opførelse på Fjordblik – hvordan skal den så kunne holde til transport af byggematerialer til det fordoblede antal rækkehuse samt den øgede trafik til boligerne, når de er opført?

Underskriverne af høringssvaret frygter, at det ender med en vej af en ligeså dårlig kvalitet som Klakringvej, der har på stykket fra Vejlvej til Samsinggårdvej. Kvaliteten af og vedligeholdelsen af dette vejstykke er langt ringere end cykelstierne i byen og er forbundet med store rissici for trafikikkerheden. Underskriverne af høringssvaret er derfor yderst bekymrede for den fremtidige kvalitet af vejene, der fører til boligområdet. Fotodokumentation af det udvidede vejstykke af Sverrigsvej er vedlagt høringssvaret, heraf fremgår bl.a. at der er flere centimeter brede og dybe revner i asfalten, hvilket bl.a. disponerer for frostskafer. Der er ligeledes problemer med dræningen af at stykket af Sverrigsvej syd for Fjordblik og underskriverne af høringssvaret har ikke tillid til det forslag vejentreprenøren har til løsning af problemet vil være virkningsfuldt og ser gerne vejentreprenøren udskiftet.

Det er forståeligt, at det vil være nødvendigt at udvide stykket af Sverrigsvej, til boligområdet, der er omfattet af lokalplanforslag 1183, hvis vejen skal kunne bære den øgede trafik, der bliver resultatet af lokalplanforslaget.

Det undrer dog at kommunen har valgt at udvide vejen inden lokalplanforslaget er vedtaget. Bekymringen er derfor at hele høringsprocessen derfor blot er en skueproces i forhold til borgerne, men at kommunen på forhånd alene er interesseret i at varetage den valgte vejentreprenør og ejer af arealerne omfattet af lokalplanforslag 1183, Ole Frandsen's, interesser og ikke borgernes.

Det undrer også at kommunen fremsætter forslag til ændring af lokalplan 1031, der indebærer en fordobling af rækkehuse til udlejning, når den tidligere ejer af arealet for få år siden fik nej til samme ønske og blev bedt om at opføre rækkehusene indenfor rammerne af lokalplan 1031.

Med venlig hilsen

Fjordblik 12
7130 Juelsminde

Fjordblik 12
7130 Juelsminde

Fjordblik 16
7130 Juelsminde.

Fjordblik 18
7130 Juelsminde

Fjordblik 16
7130 Juelsminde

Fjordblik 18.
7130 Juelsminde

Fjordblik 20
7130 Juelsminde

Fjordblik 20
7130 Juelsminde

Fjordblik 15
7130 Juelsminde

Fjordblik 7
7130 Juelsminde

Fjordblik 11
7130 Juelsminde

Fjordblik 5
7130 Juelsminde

Fjordblik 5
7130 Juelsminde

[REDACTED]

Fjordblik 3
7130 Juelsminde.

[REDACTED]

Fjordblik 1

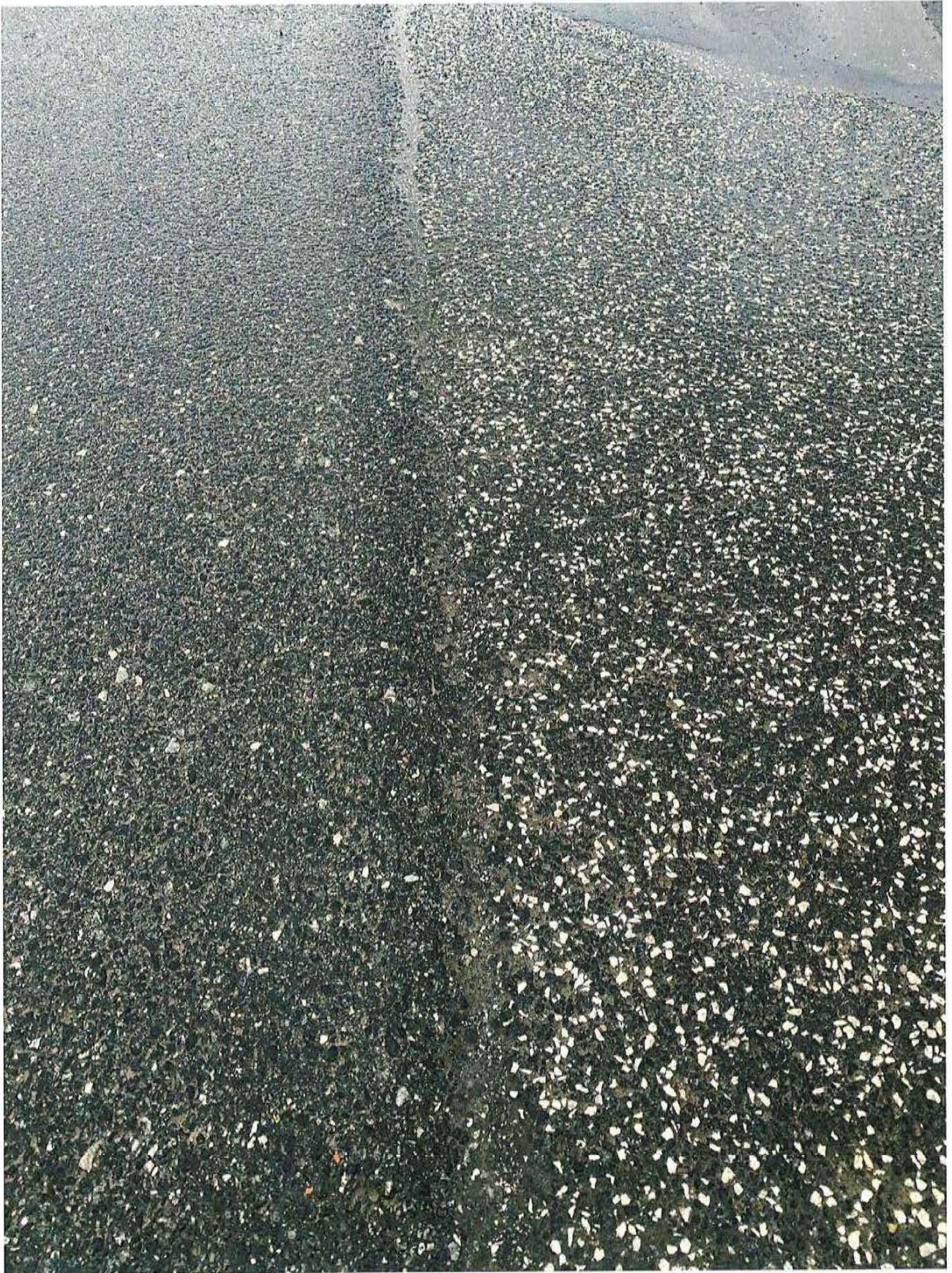
[REDACTED]

Fjordblik 2 7130 Juelsminde

[REDACTED] Fjordblik 10, 7130 Juelsminde
Fjordblik 10, 7130 Juelsminde

Bilag:











Indsigelsen mod "Forslag lokalplan 1183 Boliger i Kysthaven" Ændring af Lokalplan 1031 til stort område med tæt lav bebyggelse med 61 boliger.

Dato: 17-4-2023

Adresse: Sverrigsvej 5b

Postnr.: 7130

By: Juelsminde

Høringssvar

På baggrund af nedenstående punkter bør ændringsforslag 1183 afvises:

1. I lokal plan 1031's formål (og i henhold til den overordnede dispositionsplan fra 2002) står der "..boligbebyggelse til helårsbebyggelse med hovedvægten på åben/lav boligbebyggelse til helårsbeboelse, men også med mindre område med tæt/lav boligbebyggelse. Med forslaget bliver over halvdelen af antal boliger og hele området langs Sverrigsvej helt tæt rækkehus bebyggelse uden nogen form for gennemsyn fra alle eksisterende boliger langs området.

2. Nord for det foreslåede område til tæt rækkehus bebyggelse ligger storparceller med landligt præg, og vest for området /Fjordblik) er der tvunget 1 plans huse igennem med klausuler der f.eks forbyder hæk ud mod Sverrigsvej for at sikre åbent kig ud over landskabet. Denne udsigt bliver efter forslaget erstattet af lange mure uden nogen form for gennemkik, og vil være i reel disharmoni med eksisterende enkeltstående huse der støder op til området.

3. Støj, luft og lysforurening langs Sverrigsvej vil blive væsentligt forøget med 30 ekstra husstande i området, og med nu kun 2,5 meter fra vejkant til husskel vil det udgøre væsentlige gener for parcellerne ud til Sverrigsvej. Derfor indgives også klage over forsøg på at springe en miljøvurdering over.

4. Hvis lokalplan 1183 vedtages vil der uden tvivl komme en øget trafikmængde. Hvilke forholdsregler vil der blive taget i forhold til dette, her tænker jeg især på de bløde trafikanter. Vil der blive etableret fortove?

Derudover vil oversigtsforhold ved udkørsel fra Fjordblik også blive væsentligt forringet efter at udvidelsen af Sverrigsvej til kun 2,5 meter fra skel, det vil med øget trafikmængde udgøre en reel risiko for ulykker.

Resume af høringssvar

a) Med henvisning til formålsparagraf af 1031 og Dispositionsplan fra 2002, bemærker indsiger at mere end halvdelen af området, herunder langs Sverrigsvej, vil blive rækkehuse der skærmer for gennemkig fra eksisterende omkringliggende boliger.

b) Indsiger bemærker at tæt-lav vil virke i disharmoni og skæmmende for såvel nordliggende storparcellers landlige præg, som for de vestliggende ejendomme, hvor klausuler forbyder hæk mod Sverrigsvej.

c) Indsiger vurderer at 30 ekstra husstande og etableret vejudvidelse af Sverrigsvej medfører væsentlige gener, og oplyser at Hedensted Kommunes afgørelse om ingen miljøvurdering påklages.

d) Indsiger vurderer at udvidelsen af Sverrigsvej sammen med lokalplan 1183 har øget risiko for ulykker pga. forværrede oversigtsforhold ved udkørsel fra Fjordblik

Kommunens svar

Ad. a) Indsiger refererer misvisende til lokalplanens formål, idet §1 af lokalplan 1031 lyder: "At skabe mulighed for opførelse af attraktive åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse til helårsbeboelse", og ikke anviser en hovedvægt. Derved er lokalplan 1183 i overensstemmelse her med.

Dispositionsplanen fra 2002 har fungeret som en vejledning for udformningen af lokalplan 1031 som det også beskrives deri. Dispositionsplanen 2002 er i dag ikke registreret som en gældende del af kommuneplanen. Lokalplan 1183 retter sig således efter lokalplan 1031, der ikke anviser nogen hovedvægt af åben/lav boligbebyggelse.

Uagtet ovenstående perspektiv, skal det understreges, at gældende lokalplan 1031 muliggør åben-lav-bebyggelse i samme arealer som Forslag til lokalplan 1183 muliggør tæt-lav-bebyggelse. Med tæt-lav-bebyggelsen, vil der dog komme flere stier og fællesarealer, der alle øger bevægeligheden og gå-ruter gennem lokalplanen, samt øger potentialet for det tværsociale fællesskab områderne imellem.

Da de arealer der kan udstykkes og potentielt afskærmes med hæk/hegn (og en potentiel højde i hele sin udstrækning på 180cm som hegnsloven tillader) er det samme i Forslag til lokalplan 1183 som i gældende lokalplan 1031, er der ikke belæg for at vurdere en ændring mellem de to.

Ad. b) Ift. sammenhængen med omkringliggende bebyggelse bemærkes, at lokalplan 1183, med § 8 "Bebyggelsens ydre fremtræden", tager udgangspunkt i lokalplan 1031, for harmoni her med.

Det vurderes herom, at gældende lokalplan 1031, har de nødvendige arkitektoniske hensyn beskrevet, så lokalplan 1031, i sin ydre fremtræden harmonerer med omkringliggende bebyggelser. På denne måde vurderes lokalplan 1183 tilsvarende, at sikres harmoni med omkringliggende bebyggelser.

Lokalplan 1183 tilføjer alene mulighed for betontagsten, og stiller krav om at sekundære bygninger ifm. tæt-lav skal fremstå i karakter som primære bygninger, samt krav om forskydning i facade ved rækkehus på mere end 3 boliger, med henblik på at begrænse facader og tagrygges udstrækning.

Ifølge klausul som indsiger meddeler begrænser indsigers handlerum ift. egen afskærmning af gener, bør det dog bemærkes, at de klausuler som klager henviser til, må være af Lokalplan nr. 01.B19.02 (ved Sverrigsvej). Her lyder det af §9 følgende om hæk, hegn og afskærmning:

"Stk. 3 Alle hegn skal være levende hegn"

"Stk. 6 Langs skel mod det fælles friareal, delområde V, og langs skel mod Sverrigsvej må der ikke plantes hæk. Afskærmende beplantning skal bestå af løvfældende buske og opstammede træer, hvor afstanden mellem de opstammede træer skal være mindst 15 m."

Det står således klager frit for, at etablere afskærmning for eventuelle lys-/indbliksgener langs Sverrigsvej, såfremt der plantes med løvfældende buskbeplantning – såvel i skel som på matrikel.

Når indsiger hertil beskriver tab af udsigt, må det igen påpeges, at gældende lokalplan 1031 muliggør åben-lav-bebyggelse i samme arealer som Forslag til lokalplan 1183 muliggør tæt-lav-bebyggelse.

Da de arealer der kan udstykkes og potentielt afskærmes med hæk/hegn (og en potentiel højde i hele sin udstrækning på 180cm som hegnsloven tillader) er det samme i Forslag til lokalplan 1183 som i gældende lokalplan 1031, er der ikke belæg for at vurdere en ændring mellem de to.

Ad. c) Sandsynligheden for elbiler i lokalplanområdet er med til at begrænse sandsynligheden for luftforurening fra biler, hos lokalplanområdets naboer. Såfremt alle biler i området bliver brændstofdrevne, må der dog vurderes på baggrund af følgende:

En fordobling af husstande ved ændringen fra åben-lav til tæt-lav-boliger, betyder ikke nødvendigvis en fordobling af køretøjer, da netop civilstand og økonomi, ofte er forskellig i de to boligtyper. Således kan det heller ikke udelukkes at antallet af biler i området potentielt vil blive det samme, til trods for de flere boliger. Derfor bemærkes også bustransport

som mulighed.

Det bør hertil tages i betragtning, at da lokalplan 1031, blev vedtaget i 2008, var bilers luftforurening anerkendt end i dag, ligesom dieselbiler også dengang i højere grad var almindeligt anvendte/attraktive, end i dag.

Som det konkluderes i afsnittet i miljøscreeningen, vurderes "veje- og stisystemer i og omkring lokalplanområdet at være af en sådan karakter, at trafik ikke vil opleves overbelastende", til trods for de flere trafikanter.

Hertil er sideudvidelse af Sverrigsvej mod Fjordblik, ikke relateret til nærværende lokalplanforslag, hvorfor konsekvenserne heller ikke relaterer til lokalplanforslaget eller dennes miljøscreening, idet miljøscreeningen tager udgangspunkt i forskellene på de forhold der følger af, hvad der muliggøres af lokalplan 1031 og de forhold der følger af hvad der muliggøres af lokalplan 1183.

Med den tidligere udførelse af vejudvidelsen, er de omtalte gener i forbindelse med vejudvidelsen blevet vurderet acceptable. Generne vil således forekomme, uagtet antallet af boliger i lokalplanområdet – om end med en forskel i potentiel hyppighed. Forskellen vil dog ikke retmæssigt kunne vurderes som væsentlig.

Ift. lys- og indbliksgeners gælder for Lokalplan nr. 01.B19.02 (ved Sverrigsvej), af §9 følgende om hæk, hegn og afskærmning:

"Stk. 3 Alle hegn skal være levende hegn"

"Stk. 6 Langs skel mod det fælles friareal, delområde V, og langs skel mod Sverrigsvej må der ikke plantes hæk. Afskærmende beplantning skal bestå af løvfældende buske og opstammede træer, hvor afstanden mellem de opstammede træer skal være mindst 15 m."

Det står således beboere i det pågældende område frit for, at etablere afskærmning for eventuelle lys-/indbliksgener langs Sverrigsvej, såfremt der plantes med løvfældende buskbeplantning – såvel i skel som på matrikel. Ift. støj, kan i øvrigt bemærkes den mærkbare forskel på åben-lav og tæt-lav boliger. Åben-lav-boliger har større haver, hvor leg og haveredskaber i højere grad finder sted i fritid, mens tæt-lav-boliger med mindre haver og større fællesarealer, hvorfor brugen af haveredskaber i fritid begrænses, idet pleje foretages professionelt i arbejdstid, samtidig med at de små haver i højere grad samler leg/udeaktiviteter og støj herfra, i fællesarealer.

Ad. d) Trafik er dynamisk, og kan påvirkes af mange faktorer, herunder beboernes alder, civilstand og økonomi.

En fordobling af husstande ved ændringen fra åben-lav til tæt-lav-boliger, betyder ikke nødvendigvis en fordobling af køretøjer, da netop civilstand og økonomi, ofte er forskellig i de to boligtyper. Således kan det heller ikke udelukkes at antallet af biler i området potentielt vil blive det samme, til trods for de flere boliger. Derfor bemærkes også bustransport som mulighed.

Uagtet ovenstående, består dog vurderingen fra Hedensted Kommunes vejmyndighed, med udgangspunkt i at de trafikale forhold er sikkerhedsmæssigt forsvarlige og overholder gældende lovgivning. Herunder idet at vejene vurderes egnede til den forventede belastning, der ligeledes ikke vurderes væsentligt forskellig fra den trafik der måtte forventes af gældende lokalplan 1031.

Ligeledes gælder det for vejudvidelsens oversigtsforhold, at oversigtsforholdene i forbindelse med udvidelsen, er vurderet forsvarlige for området, såvel før som efter udvidelsen. Oversigtsforholdene efter udvidelsen af Sverrigsvej kan således ikke tillægges betydning i forhold til de foreslåede ændringer af lokalplan 1031.

I området vil flere stier etableres, og herunder skolestier. Således vil en stor af de bløde trafikanter, og særligt de mest udsatte, ikke færdes på Sverrigsvej.

FORVALTNINGENS INDSTILLING:

Bemærkningen vurderes ikke at give anledning til ændringer.

Indsigelse mod forslag 1183

Dato: 16-4-2023
Høringskategori:
Kommentar

Adresse: Fjordblik 7
Postnr.: 7130
By: Juelsminde

Høringssvar

Se vedhæftet fil,

Resume af høringssvar

- a) Med henvisning til formålsparagraf af 1031 og Dispositionsplan fra 2002, bemærker indsiger at mere end halvdelen af området, herunder langs Sverrigsvej, vil blive rækkehuse der skærmer for gennemkig fra eksisterende omkringliggende boliger.
- b) Indsiger bemærker at tæt-lav vil virke i disharmoni og skæmmende for såvel nordliggende storparcellers landlige præg, som for de vestliggende ejendomme, hvor klausuler forbyder hæk mod Sverrigsvej.
- c) Indsiger vurderer at 30 ekstra husstande og etableret vejudvidelse af Sverrigsvej medfører væsentlige gener, og oplyser at Hedensted Kommunes afgørelse om ingen miljøvurdering påklages.
- d) Indsiger vurderer at udvidelsen af Sverrigsvej sammen med lokalplan 1183 har øget risiko for ulykker pga. forværrede oversigtsforhold ved udkørsel fra Fjordblik.
- e) Indsiger vurderer at lokalplan 1157, som naboplan, der muliggør 50 tæt-lav-boliger, er tilstrækkeligt tæt-lav-bebyggelse i området, hvorfor lokalplan 1183 bør afvises.
Indsiger varslers hertil, at såfremt lokalplan 1183 ikke afvises, vil Hedensted Kommune skulle forvente krav om indsigt i kommunens motivation bag forslaget, og kompensation for økonomiske tab som følge af de ændringer lokalplan 1183 medfører.
-

Kommunens svar

Ad. a) Indsiger refererer misvisende til lokalplanens formål, idet §1 af lokalplan 1031 lyder: "At skabe mulighed for opførelse af attraktive åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse til helårsbeboelse", og ikke anviser en hovedvægt. Derved er lokalplan 1183 i overensstemmelse her med.
Dispositionsplanen fra 2002 har fungeret som en vejledning for udformningen af lokalplan 1031 som det også beskrives deri. Dispositionsplanen 2002 er i dag ikke registreret som en gældende del af kommuneplanen. Lokalplan 1183 retter sig således efter lokalplan 1031, der ikke anviser nogen hovedvægt af åben/lav boligbebyggelse.
Uagtet ovenstående perspektiv, skal det understreges, at gældende lokalplan 1031 muliggør åben-lav-bebyggelse i samme arealer som Forslag til lokalplan 1183 muliggør tæt-lav-bebyggelse. Med tæt-lav-bebyggelsen, vil der dog komme flere stier og fællesarealer, der alle øger bevægeligheden og gå-ruter gennem lokalplanen, samt øger potentialet for det

tværsociale fællesskab områderne imellem.

Da de arealer der kan udstykkes og potentielt afskærmes med hæk/hegn (og en potentiel højde i hele sin udstrækning på 180cm som hegnsloven tillader) er det samme i Forslag til lokalplan 1183 som i gældende lokalplan 1031, er der ikke belæg for at vurdere en ændring mellem de to.

Ad. b) Ift. sammenhængen med omkringliggende bebyggelse bemærkes, at lokalplan 1183, med § 8 "Bebyggelsens ydre fremtræden", tager udgangspunkt i lokalplan 1031, for harmoni her med.

Det vurderes herom, at gældende lokalplan 1031, har de nødvendige arkitektoniske hensyn beskrevet, så lokalplan 1031, i sin ydre fremtræden harmonerer med omkringliggende bebyggelser. På denne måde vurderes lokalplan 1183 tilsvarende, at sikres harmoni med omkringliggende bebyggelser.

Lokalplan 1183 tilføjer alene mulighed for betontagsten, og stiller krav om at sekundære bygninger ifm. tæt-lav skal fremstå i karakter som primære bygninger, samt krav om forskydning i facade ved rækkehus på mere end 3 boliger, med henblik på at begrænse facader og tagrygges udstrækning.

Ift. det klausul som indsiges meddeler begrænser indsigers handlerum ift. egen afskærmning af gener, bør det dog bemærkes, at de klausuler som klager henviser til, må være af Lokalplan nr. 01.B19.02 (ved Sverrigsvej). Her lyder det af §9 følgende om hæk, hegn og afskærmning:

"Stk. 3 Alle hegn skal være levende hegn"

"Stk. 6 Langs skel mod det fælles friareal, delområde V, og langs skel mod Sverrigsvej må der ikke plantes hæk.

Afskærmende beplantning skal bestå af løvfældende buske og opstammede træer, hvor afstanden mellem de opstammede træer skal være mindst 15 m."

Det står således klager frit for, at etablere afskærmning for eventuelle lys-/indbliksgener langs Sverrigsvej, såfremt der plantes med løvfældende buskbeplantning – såvel i skel som på matrikel.

Når indsiges hertil beskriver tab af udsigt, må det igen påpeges, at gældende lokalplan 1031 muliggør åben-lav-bebyggelse i samme arealer som Forslag til lokalplan 1183 muliggør tæt-lav-bebyggelse.

Da de arealer der kan udstykkes og potentielt afskærmes med hæk/hegn (og en potentiel højde i hele sin udstrækning på 180cm som hegnsloven tillader) er det samme i Forslag til lokalplan 1183 som i gældende lokalplan 1031, er der ikke belæg for at vurdere en ændring mellem de to.

Ad. c) Sandsynligheden for elbiler i lokalplanområdet er med til at begrænse sandsynligheden for luftforurening fra biler, hos lokalplanområdets naboer. Såfremt alle biler i området bliver brændstofdrevne, må der dog vurderes på baggrund af følgende:

En fordobling af husstande ved ændringen fra åben-lav til tæt-lav-boliger, betyder ikke nødvendigvis en fordobling af køretøjer, da netop civilstand og økonomi, ofte er forskellig i de to boligtyper. Således kan det heller ikke udelukkes at antallet af biler i området potentielt vil blive det samme, til trods for de flere boliger. Derfor bemærkes også bustransport som mulighed.

Det bør hertil tages i betragtning, at da lokalplan 1031, blev vedtaget i 2008, var bilers luftforurening anerkendt end i dag, ligesom dieslbiler også dengang i højere grad var almindeligt anvendte/attraktive, end i dag.

Som det konkluderes i afsnittet i miljøscreeningen, vurderes "veje- og stisystemer i og omkring lokalplanområdet at være af en sådan karakter, at trafik ikke vil opleves overbelastende", til trods for de flere trafikanter.

Hertil er sideudvidelse af Sverrigsvej mod Fjordblik, ikke relateret til nærværende lokalplanforslag, hvorfor konsekvenserne heller ikke relaterer til lokalplanforslaget eller dennes miljøscreening, idet miljøscreeningen tager udgangspunkt i forskellene på de forhold der følger af, hvad der muliggøres af lokalplan 1031 og de forhold der følger af hvad der muliggøres af lokalplan 1183.

Med den tidligere udførelse af vejudvidelsen, er de omtalte gener i forbindelse med vejudvidelsen blevet vurderet acceptable. Generne vil således forekomme, uagtet antallet af boliger i lokalplanområdet – om end med en forskel i potentiel hyppighed. Forskellen vil dog ikke retmæssigt kunne vurderes som væsentlig.

Ift. lys- og indbliksgeners gælder for Lokalplan nr. 01.B19.02 (ved Sverrigsvej), af §9 følgende om hæk, hegn og afskærmning:

"Stk. 3 Alle hegn skal være levende hegn"

"Stk. 6 Langs skel mod det fælles friareal, delområde V, og langs skel mod Sverrigsvej må der ikke plantes hæk.

Afskærmende beplantning skal bestå af løvfældende buske og opstammede træer, hvor afstanden mellem de opstammede træer skal være mindst 15 m.”

Det står således beboere i det pågældende område frit for, at etablere afskærmning for eventuelle lys-/indbliksgener langs Sverrigsvej, såfremt der plantes med løvfældende buskbeplantning – såvel i skel som på matrikel.

Ift. støj, kan i øvrigt bemærkes den mærkbare forskel på åben-lav og tæt-lav boliger. Åben-lav-boliger har større haver, hvor leg og haveredskaber i højere grad finder sted i fritid, mens tæt-lav-boliger med mindre haver og større fællesarealer, hvorfor brugen af haveredskaber i fritid begrænses, idet pleje foretages professionelt i arbejdstid, samtidig med at de små haver i højere grad samler leg/udeaktiviteter og støj herfra, i fællesarealer.

Ad. d) Trafik er dynamisk, og kan påvirkes af mange faktorer, herunder beboernes alder, civilstand og økonomi.

En fordobling af husstande ved ændringen fra åben-lav til tæt-lav-boliger, betyder ikke nødvendigvis en fordobling af køretøjer, da netop civilstand og økonomi, ofte er forskellig i de to boligtyper. Således kan det heller ikke udelukkes at antallet af biler i området potentielt vil blive det samme, til trods for de flere boliger. Derfor bemærkes også bustransport som mulighed.

Uagtet ovenstående, består dog vurderingen fra Hedensted Kommunes vejmyndighed, med udgangspunkt i at de trafikale forhold er sikkerhedsmæssigt forsvarlige og overholder gældende lovgivning. Herunder idet at vejene vurderes egnede til den forventede belastning, der ligeledes ikke vurderes væsentligt forskellig fra den trafik der måtte forventes af gældende lokalplan 1031.

Ligeledes gælder det for vejudvidelsens oversigtsforhold, at oversigtsforholdene i forbindelse med udvidelsen, er vurderet forsvarlige for området, såvel før som efter udvidelsen. Oversigtsforholdene efter udvidelsen af Sverrigsvej kan således ikke tillægges betydning i forhold til de foreslåede ændringer af lokalplan 1031.

I området vil flere stier etableres, og herunder skolestier. Således vil en stor af de bløde trafikanter, og særligt de mest udsatte, ikke færdes på Sverrigsvej.

Ad. e) Lokalplan 1157 muliggør en æstetik og karakter, mens lokalplan 1031/1183 muliggør en anden. Derved tiltaler de også to forskellige personligheder, der med nærværende lokalplanforslag begge vil få mulighed for at bosætte sig i området.

De grønne kiler der fremgår af lokalplan 1031 er fortsat fuldt ud respekteret i lokalplan 1183. Om noget er de nærmest forstærket af de yderligere forbindelser på tværs gennem boligrækkerne, og de udvidede centrale fællesarealer.

Der er ikke belæg for at konkludere at de foreslåede tæt-lav-boliger af lokalplan 1183, sammenlignet med åben-lav-boliger af lokalplan 1031, vil forværre forholdene for omkringliggende beboelser. Gældende lokalplan 1031 muliggør åben-lav-bebyggelse i samme arealer som Forslag til lokalplan 1183 muliggør tæt-lav-bebyggelse.

De arealer der kan udstykkes og potentielt afskærmes med hæk/hegn (og en potentiel højde i hele sin udstrækning på 180cm som hegnsloven tillader) er det samme i Forslag til lokalplan 1183 som i gældende lokalplan 1031.

Det er en politisk afgørelse om forslaget skal vedtages eller forkastes.

FORVALTNINGENS INDSTILLING:

Bemærkningen vurderes ikke at give anledning til ændringer.

Indsigelsen mod "Forslag lokalplan 1183 Boliger i Kysthaven" Ændring af Lokalplan 1031 til stort område med tæt lav bebyggelse med 61 boliger.

På baggrund af nedenstående punkter bør ændringsforslag 1183 afvises:

1. I lokal plan 1031's formål (og i henhold til den overordnede dispositionsplan fra 2002) står der "...boligbebyggelse til helårsbebyggelse med hovedvægten på åben/lav boligbebyggelse til helårsbeboelse, men også med mindre område med tæt/lav boligbebyggelse. Med forslaget bliver over halvdelen af antal boliger og hele området langs Sverrigsvej helt tæt rækkehus bebyggelse uden nogen form for gennemsyn fra alle eksisterende boliger langs området.
2. Nord for det foreslåede område til tæt rækkehus bebyggelse ligger storparceller med landligt præg, og vest for området /Fjordblik) er der tvunget 1 plans huse igennem med klausuler der f.eks forbyder hæk ud mod Sverrigsvej for at sikre åbent kig ud over landskabet. Denne udsigt bliver efter forslaget erstattet af lange mure uden nogen form for gennemkik, og vil være i reel disharmoni med eksisterende enkeltstående huse der støder op til området.
3. Støj, luft og lysforurening langs Sverrigsvej vil blive væsentligt forøget med 30 ekstra husstande i området, og med nu kun 2,5 meter fra vejkant til husskel vil det udgøre væsentlige gener for parcellerne ud til Sverrigsvej. Derfor indgives også klage over forsøg på at springe en miljøvurdering over.
4. Oversigtsforhold ved udkørsel fra Fjordblik er væsentligt forringet efter at udvidelsen af Sverrigsvej til kun 2,5 meter fra skel, det vil med øget trafikmængde udgøre en reel risiko for ulykker.
5. Lokal plan 1157 der er godkendt indeholder allerede mulighed for at opføre 50 boliger som lav/tæt bebyggelse lige ved siden af det foreslåede, og der er mulighed for et stort mere bynært boligområde 1.B.12 – Petersmindevej hvis kommunen selv får det godkendt hurtigt.

Da der hverken er behov for mere tæt bebyggelse i området, og der samtidigt er væsentlige gener for eksisterende beboere langs Sverrigsvej opfordres der til at dette forslag afvises.

I modsat fald vil undertegnede kræve indsigt i kommunens motivation for dette forslag, og undersøge mulighed for at kræve compensation for unødvendigt at påføre husejere langs Sverrigsvej gener og økonomisk tab som følge af ændringen af en tidligere besluttet lokalplan.

Høringssvar: 725

Ændring af lokalplan 1031 til 1183

Dato: 15-4-2023
Høringskategori:
Kommentar

Adresse: Sverrigsvej 5C
Postnr.: 7130
By: Juelsminde

Høringssvar

INDSIGELSE MOD ÆNDRING AF LOKALPLANFORSLAG 1031 TIL 1183

DETTE ER IKKE EN MINDRE ÆNDRING

Det er bemærkelsesværdigt at man ændrer på tidligere lokalplaner, som grundejere har købt og bygget efter, med et rekreativt område for de nuværende og kommende indbyggere i Klakring, som nyder natur og biodiversiteten i området.

De første / øverste grunde på Sverrigsvej er tillige udstykket som store parceller i landzone.

Man ændrer lokalplanen med at gå fra store parceller, til normal parcel størrelse og nu til tæt lav bebyggelse som ligger i landzone / byzone. Det vil sige man vil øge boligmassen udenfor bykerneområdet.

Er det Klaring området der skal udvikles nu, fremfor selve Juelsminde?

HVOR ER SAMHØRIGHEDEN HENNE ??

Planlovens formål er jo netop at undgå, at vi spreder os alt for meget i landskabet, derfor er det jo også svære at udstykke jord i landzoner hvis formålet er, at der skal bygges beboelse.

Dette gavner hverken naboer, natur samt biodiversiteten i hele Kysthaven / Sverrigsvej

Kysthaven er udlagt til at være et rekreativt og attraktivt område for både nuværende beboere og kommende tilflyttere i parcelhuskvarter.

Bebyggelsens udtryk kommer til at afvige fra omgivelsernes karakter, i den forstand, at hele bebyggelsen som samlet projekt vil fremstå meget ensartet og derfor ikke passe ind i området.

Hedensted kommune vil nu endnu engang give den pågældende lodsejer mulighed for ændring af lokalplanen pga. HANS STADIG MANGLENDE SALG OG DERVED UDELUKKENDE TIL GODE SE HAM og ikke i afsæt af hvad borgere og nuværende naboer rent faktisk ønsker for området.

Det virker hverken logisk eller gennemtænkt at opføre rækkehuse klos op ad stor parceller i yder / kystnært område i Klakring, da rækkehuse som boform jo især tiltrækker børnefamilier og 60 + generationen.

Ønsker disse børnefamilier og 60+ generationen selv at bo i ydre området eller kan de blive tvunget til dette af kommunen???

Har kommunen taget højde for:

Flere vuggestue pladser

Flere dagpleje pladser

Flere børnehave pladser

Sikker skolevej for bløde trafikanter

Flere SOSU assistenter til hjælp i ydrer områder

Der er ikke indkøbsmuligheder for ældre og folk uden transport midler

Hvorfor har kommunen ikke sendt disse ændringer / høringen i lokalplanen ud til alle i området og kun til enkelte grundejere?? Ændringen har jo stor indflydelse for os alle.

Grundlæggende så er det rigtig fint, at Juelsminde kommune udvikler sig, men det bør være ud fra en vurdering af, hvor der kapacitet på veje, i skoler og dagtilbud og i balance med natur og grønne områder, og med afsæt i hvad borgerne rent faktisk ønsker - og ikke, som her, primært ud fra investors interesse.

Grundet ovenstående: KAN VI IKKE ACCEPTERE ÆNDRING AF LOKALPLAN 1183

Resume af høringssvar

a) Indsiger vurderer at der er ikke er tale om en mindre ændring, og meddeler at det ikke er indsiger muligt at acceptere lokalplan 1183.

b) Indsiger forundret over ændring af en lokalplan der har lovet rekreativt område, natur og biodiversitet for indbyggere i Klakring.

Indsiger finder ikke at lokalplan 1183 er gavnlige for naboer, natur eller biodiversiteten.

c) Indsiger påpeger at boliger på Sverrigsvej er store parceller i landzone. Indsiger bemærker at man med lokalplan 1031 muliggjorde parceller uden for bykernen, og med lokalplan 1183 kun øger boligmassen yderligere. Hertil henviser indsiger til at Planloven også har til formål at begrænse spredning i det åbne land, og at tæt-lav typisk tiltrækker børnefamilier og 60+ generationen, der bør bo centralt og ikke i yderområder.

Indsiger stiller hertil spørgsmål om hvorvidt kommunen har taget højde for institutionspladser, sikker skolesti, tilgængelige sosu-assistenter, og indkøbsmuligheder for mobilitetsbegrænsede.

d) Indsiger finder projektet er området fremmed, både ved typen tæt-lav og i sit udtryk, der vurderes at blive ensartet.

Indsiger vurderer hertil at det er jordejer der tilgodeses, frem for borgerne. Hertil bemærkes at lokalplan 1183 afspejler bygherres ønske og ikke hvad naboer ønsker for området.

e) Indsiger forundret over det begrænsede område høringsbrevet er blevet sendt til, da ændringen påvirker alle i området.

Kommunens svar

Ad. a) Når lokalplanen betegnes som værende lokalplan med mindre ændringer, vedrører det hovedsageligt omfanget af ændringer i lokalplanen. I nærværende tilfælde er den grundlæggende ændring, en udvidelse af et delområde, der muliggør såvel åben-lav- som tæt-lav-bebyggelse, i overensstemmelse med både gældende lokalplan og kommuneplanramme. Det har således været vurderingen at der er tale om en mindre ændring.

Det er en politisk afgørelse om forslaget skal vedtages eller forkastes.

Ad. b) Gældende lokalplan 1031 muliggør åben-lav-bebyggelse i samme arealer som forslag til lokalplan 1183 muliggør tæt-lav-bebyggelse. Da de arealer der kan udstykkes og potentielt afskærmes med hæk/hegn (og en potentiel højde i hele sin udstrækning på 180cm som hegnsloven tillader) er det samme i forslag til lokalplan 1183 som i gældende lokalplan 1031, er der ikke belæg for at vurdere en ændring mellem de to - hverken ift. åbenhed, karakter eller udsigt.

Med tæt-lav-bebyggelsen, vil der dog komme flere stier og fællesarealer, der alle øger bevægeligheden og gå-ruter gennem lokalplanen, samt øger potentialet for det tværsociale fællesskab områderne imellem.

De grønne kiler der fremgår af lokalplan 1031 (og Dispositionsplanen fra 2002) er således fortsat fuldt ud respekteret i lokalplan 1183. Om noget er de nærmest forstærket af de yderligere forbindelser på tværs gennem boligrækkerne, og de udvidede centrale fællesarealer.

Ad. c) Forskellige lokalplaner for tæt-lav-bebyggelser på forskellige steder, muliggør en forskel i æstetik, karakter, tilbud og mobilitet. Andre steder vil således forventeligt tiltale andre personligheder, end Kysthaven, hvilket muliggør at flere typer personligheder vil få mulighed for at bosætte sig i Juelsminde.

Såvel lokalplan 1031, som kommuneplanramme 1.B.18, muliggør tæt-lav-boliger, hvorfor bygherres ønsker for lokalplan 1183 er i overensstemmelse med kommuneplanen, som Planloven foreskriver at Kommunalbestyrelsen skal virke for (Planlovens §12).

Ad. d) Området har med delområde II af lokalplan 1031, hele tiden været tiltænkt mulighed for en blanding af åben-lav og tæt-lav. Lokalplan 1183 ændrer blot på forholdet mellem åben-lav og tæt-lav, men hindrer hverken den ene eller anden type inden for delområde II af lokalplan 1031.

Verden er anderledes end i 2008, hvor lokalplanen blev vedtaget, og således også livsstile og efterspørgsel på boligtyper. I kommuneplanen beskrives under temaet bogsætning hvordan Hedensted Kommune forholder sig til "Den rigtige bolig".

Herunder beskrives bl.a. et af målene og en af handlingerne således:

- "Sikre et løbende godt boligudbud, så der hele tiden er boliger og byggegrunde på hylderne af den efterspurgte kvalitet, type, størrelse og beliggenhed."

- "Arbejde helhedstænkende og efterspørgselsorienteret med boligudbud, så området altid har boliger med de kvaliteter og i de typer, som efterspørges af tilflytterne"

Lokalplan 1183 er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme 1.B.18 – Samsinggårdvej, hvor såvel generel som specifik anvendelse er boligområde, hvorved såvel tæt-lav som åben-lav er muligt. Derved er udarbejdelsen af lokalplan 1183 i tråd med Planlovens §12, der angiver at Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse.

Ift. sammenhængen med omkringliggende bebyggelse bemærkes, at lokalplan 1183, med § 8 "Bebyggelsens ydre fremtræden", tager udgangspunkt i lokalplan 1031, for harmoni her med.

Det vurderes herom, at gældende lokalplan 1031, har de nødvendige arkitektoniske hensyn beskrevet, så lokalplan 1031, i sin ydre fremtræden harmonerer med omkringliggende bebyggelser. På denne måde vurderes lokalplan 1183 tilsvarende, at sikres harmoni med omkringliggende bebyggelser.

Lokalplan 1183 tilføjer alene mulighed for betontagsten, og stiller krav om at sekundære bygninger ifm. tæt-lav skal fremstå i karakter som primære bygninger, samt krav om forskydning i facade ved rækkehus på mere end 3 boliger, med henblik på at begrænse facader og tagrygges udstrækning.

Ad. e) Høringsprocessen har til formål at sikre at politikere bekendtgøres med borgeres perspektiv, kommenteret planfagligt af planafdelingen, så der kan træffes politiske beslutninger på tilstrækkeligt oplyste grundlag.

Med udgangspunkt i vurderingen, at lokalplan 1183 er mindre ændringer af den gældende lokalplan 1031, har Planafdelingen vurderet at afgrænsningen for høringen hovedsageligt måtte omfatte ejendomme i umiddelbar nærhed til lokalplan 1031. Dog skal det understreges, at høringen har været alle tilgængelig på Hedensted Kommunes hjemmeside, i samme periode som den har været det for modtagere af høringsbrevet.

FORVALTNINGENS INDSTILLING:

Bemærkningen vurderes ikke at give anledning til ændringer.

Kommentar til lokalplanforslag 1183

Dato: 15-4-2023
Høringskategori:
Kommentar

Adresse: Sverrigsvej 5
Postnr.: 7130
By: Juelsminde

Høringssvar

Vi undrer os over, at der skal placeres rækkehuse på en mark i Klakring. Der er stadig ledige lejeboliger i Klakring, som sikkert er billigere end de påtænkte boliger.

Vi bekymrer os om, hvem man forestiller sig skal bo i disse boliger - om det i sidste ende bliver kommunen, der kommer til at betale huslejen.

Kunne man evt. overveje en ekstra gang at udlægge området i storparceller - planerne er alligevel ændret ad flere omgange.

Kunne man evt. slå koldt vand i blodet og afvente udviklingen i område 1.B.12 - Petersmindevej. Et område, der ligger bynært og allerede er godkendt med en bebyggelsesprocent på 40.

Resume af høringssvar

a) Indsiger forundret over intentionen om at området skal være med tæt-lav-bebyggelse, idet at der i Klakring forefindes ledige lejligheder, som indsiger vurderer billigere end hvad der kan komme i lokalplan 1183. Indsiger er derfor bekymret for at kommunen betaler huslejen, og den demografiske sammensætning der følger heraf.

b) Indsiger foreslår storparceller i stedet for tæt-lav-boliger.

c) Indsiger foreslår lokalplan 1183 sættes i bero til der er afklaring om muligheder på Petersmindevej, som indsiger vurderer bedre egnet til tæt-lav.

Kommunens svar

Ad. a) At fastsætte den rette husleje, hvor alle/flest mulige lejemaal kan udlejes, ligger hos bygherre/udlejer, der forventeligt også har vurderet at realisering er økonomisk bæredygtig, forud for investering.

Hertil bør det bemærkes, at etage-/tæt-lav-boliger i sig selv kan indeholde en bred demografi, der kan spænde over alt fra såvel velstående som mindre velstående. Herunder bl.a. når lokale når en alder hvor de gerne vil flytte fra deres store hus men blive lokalt, eller når lokale lader sig skille og børnene fortsat skal kunne gå i den lokale skole, og må skifte et stort hus ud med 2 mindre boliger.

Ad. b) Såvel lokalplan 1031, som kommuneplanramme 1.B.18, muliggør tæt-lav-boliger, hvorfor bygherres ønsker er i overensstemmelse med kommuneplanen, som Planloven foreskriver at Kommunalbestyrelsen skal virke for (Planlovens §12).

Ad. c) Forskellige lokalplaner for tæt-lav-bebyggelse på forskellige steder, muliggør en forskel i æstetik, karakter, tilbud og mobilitet. Petersmindevej vil således forventeligt tiltale andre personligheder, end Kysthaven, hvilket muliggør at begge typer personligheder vil få mulighed for at bosætte sig i Juelsminde.
Det er en politisk afgørelse om forslaget skal vedtages eller forkastes.

FORVALTNINGENS INDSTILLING:

Bemærkningen vurderes ikke at give anledning til ændringer.

Høringssvar: 723

Kommentarer til Lokalplanforslag 1183

Dato: 14-4-2023
Høringskategori:
Kommentar

Adresse: Sverrigsvej 7B
Postnr.: 7130
By: Juelsminde

Høringssvar

Lidt historik:

I det oprindelige idégrundlag – fra 2002 –for den nye bydel syd for Klakring, blev borgerne stillet i udsigt, at det var hensigten:

"at skabe et grønt, landskabeligt præget nyt byområde, som opbygges af små overskuelige kvarterer – "landsbyer" – hvor landskabet kan trækkes tæt ind på de enkelte områder"

"Den nye bydel bebygges med en forholdsvis åben karakter."

"Den grønne struktur åbner for, at der i landskabskiler kan opretholdes en jordbrugsmæssig udnyttelse."

"De enkelte landsbyenklaver kan få individuel udformning og forskellig identitet tilpasset de eksisterende byområder og landskabet."

"Landskabskilerne er af stor betydning for naturoplevelser – områder, det har direkte forbindelse til det omliggende åbne land, kan drives med landbrugslignende drift – efter aftale med grundejerforeninger – også til dyrehold."

Virkelig gode og visionære ideer og intentioner!!

MEN –

status i dag er Lokalplan 1031 med 85 – 100 boliger.

Et område, der hverken er "landskabeligt præget" eller har en "åben karakter" — men tværtimod er intensivt udnyttet.

Nu ønsker ejeren af jorden at udvide delområde II (tæt-lav), så det kan bebygges med 61 boliger. Det betyder, at 29 boliger (åben-lav) konverteres til 61 boliger (tæt-lav). En endnu mere intensiv udnyttelse af området.

Status bliver, at området derefter indeholder 55 boliger (åben-lav) og 61 boliger (tæt-lav).

Det betragter vi ikke som "mindre ændringer"!

Det er en total ændring af kvarteret.

Om boligerne nord for udstykningen – på Sverrigsvej – gælder:

"Parceller udstykkes med minimum 2200 m²."

"En tredjedel af grunden udlægges som sammenhængende have- og jordbrugsareal."

Altså store-åbne parceller.

At placere tæt-lav bebyggelse netop nedenfor disse store parceller virker paradoksalt og giver ingen mening i forhold til eksisterende bestemmelser for disse.

Man kunne give det en overvejelse, om årsagen til den manglende udbygning skyldes afstanden til bykernen. Måske indikerer det, at mange i dag foretrækker en mere bynær beliggenhed, i gå afstand til indkøbsmuligheder. Det fører derfor til følgende kommentarer:

Undlad på nuværende tidspunkt at foretage de foreslåede ændringer.^[1]
Afvent i stedet udviklingen af det netop solgte boligområde 1.B.12 – Petersminde. Dette område har den mest bynære beliggenhed af alle – ligger centralt, helt omgivet af etablerede parcelhuskvarterer. Det vil være en fuldstændig naturlig udbygning af den eksisterende bykerne i Juelsminde, og placeringen giver de kommende beboere indkøbsmuligheder i gå-afstand.^[2] Desuden er dette område i Kommuneplan 2021-2033 allerede godkendt til en bebyggelsesprocent på 40.

I Kommuneplan 2021-2033 står i afsnittet om Byudvikling fremhævet, at:

"Byer udvikles med udgangspunkt i områdets identitet"

"Kommunen vil basere udviklingen på områdets identitet og potentiale"

Det oprindelige idegrundlag fremhæver også, at

"de enkelte landsbyer kan udformes med forskellig identitet – tilpasset de forskellige byområder og landskabet".

Et områdes identitet skabes vel af omgivelserne – landskabet, eksisterende boliger og særlige potentialer.

Landskabet er endnu relativt åbent og grønt.

De eksisterende boliger – der mod nord som nævnt ligger på store, åbne parceller – er store og arkitektonisk meget varierede og individuelle. To af boligerne er nedlagte landbrug.

Det helt unikke potentiale ved området er den visuelle kontakt med kysten og Vejle Fjord.

Hvis kommunen – jvf. Kommuneplan 2021-2033 – mener noget alvorligt med de fine ord "at udviklingen skal baseres på områdets identitet og potentiale", så er tæt-lav ensartet bebyggelse fejlplaceret i dette område.

For at tilgodese både identitet og potentiale skal der derimod:

skabes en mere åben og landskabelig bebyggelse, som allerede er påbegyndt med storparcellerne mod nord for derved

at sikre den visuelle kontakt med kysten for flest mulige – også de mange gående/cyklende, der bruger området rekreativt.

Dette vil harmonere bedre med Juelsminde Helhedsplan – udarbejdet af Juelsminde Visionsråd og Hedensted Kommune:

"Ved udvikling af de store skråninger ned mod Vejle Fjord sikres, at såvel de nye områder, de eksisterende boligområder og offentlige arealer i området bevarer en god kontakt til kysten".

På den baggrund ønsker vi ikke Lokalplan 1183 gennemført og håber ikke, at økonomiske hensyn vejer tungere end vores respekt og ønsker for området.

Resume af hørings svar

a) Indsiger bemærker at Dispositionsplanen fra 2002 havde gode intentioner om et åbent grønt landskab som kiler med potentiale for dyrehold, mellem individuelle enklaver. Indsiger vurderer at intentionerne er gået tabt med lokalplan 1031, og yderligere svækkes med lokalplan 1183.

b) Indsiger vurderer ikke at der er tale om en mindre ændring, når området ændres fra 85-100 boliger, til 116 boliger.

c) Indsiger vurderer at tæt-lav er området fremmed.

Indsiger henviser til begrebet "identitet", og hvordan det optræder i Dispositionsplan af 2002, og Kommuneplan 2021-2033, og vurderer at et områdets identitet skabes af omgivelserne – landskabet, eksisterende boliger og særlige potentialer. Hertil bemærkes at Juelsminde Helhedsplan ifm. udvikling, søger at bevare god kontakt til kysten.

Indsiger vurderer således at området skal dyrke åbent landskab, store boliger og visuel kontakt til fjorden. Dette vurderer indsiger ikke foreneligt med ensartet tæt-lav-bebyggelse.

Indsiger vurderer at andre områder, nærmere byen, er bedre egnede til tæt-lav, og foreslår kommunen afventer det ventede boligområde ved Petersminde.

d) Indsiger ønsker ikke lokalplan 1183 gennemført.

Kommunens svar

Ad. a) Dispositionsplanen fra 2002 har fungeret som en vejledning for udformningen af lokalplan 1031 som det også beskrives deri. Dispositionsplanen 2002 er i dag ikke registreret som en gældende del af kommuneplanen. Lokalplan 1183 retter sig således efter lokalplan 1031, der ikke anviser nogen hovedvægt af åben/lav boligbebyggelse.

Da de arealer der kan udstykkes og potentielt afskærmes med hæk/hegn (og en potentiel højde i hele sin udstrækning på 180cm som hegnsloven tillader) er det samme i forslag til lokalplan 1183 som i gældende lokalplan 1031, er der ikke belæg for at vurdere en ændring mellem de to. Derved er der heller ikke belæg for at vurdere en væsentlig konflikt, påvirkning eller ændring ift. Dispositionsplanen fra 2002, da de heraf omtalte forhold er uændrede.

I kommuneplan 2021-2033, fremgår det af kommuneplanrammen 1.B.18 – Samsinggårdvej, at: "Området skal byudvikles og lokalplanlægges i særskilte enklaver. De enkelte enklaver skal adskilles fra hinanden af grønne landskabskiler til brug for beboerne som rekreative friarealer, stier m.v."

Det skal herom bemærkes, at kommuneplanrammen omfatter 6 lokalplaner, og at det er disse der skal betragtes som enklaver, med grønne landskabskiler mellem.

Ad. b) Når lokalplanen betegnes som værende lokalplan med mindre ændringer, vedrører det hovedsageligt omfanget af ændringer i lokalplanen. I nærværende tilfælde er den grundlæggende ændring, en udvidelse af et delområde, der muliggør såvel åben-lav- som tæt-lav-bebyggelse, i overensstemmelse med både gældende lokalplan og kommuneplanramme. Det har således været vurderingen at der er tale om en mindre ændring.

Om det udvidede antal boliger kan følgende bemærkes:

Af illustrationsplanen (kortbilag 3) for Lokalplan 1031, fremgår 84 åben-lav-udstyknings. 6 heraf kan ifølge illustrationsplanen erstattes af et tæt-lav-byggeri med 14 boliger. Lokalplan 1031 muliggør således 84-92 boliger.

Af illustrationsplanen (kortbilag 3) for Lokalplan 1183, fremgår 61 boliger i det udvidede delområde II af lokalplan 1031.

Udvidelsen muliggør således at 29 boliger kan erstattes med op til 61 boliger. Ved lokalplan 1183, muliggøres således inden for hele lokalplanafgrænsningen af 1031, 84-116 boliger. Det svarer til at det mulige antal boliger udvides med 26%.

Ad. c) Området har med delområde II af lokalplan 1031, hele tiden været tiltænkt mulighed for en blanding af åben-lav og tæt-lav. Lokalplan 1183 ændrer blot på forholdet mellem åben-lav og tæt-lav, men hindrer hverken den ene eller anden type inden for delområde II af lokalplan 1031.

Verden er anderledes end i 2008, hvor lokalplanen blev vedtaget, og således også livsstile og efterspørgsel på boligtyper. I kommuneplanen beskrives under temaet bogsætning hvordan Hedensted Kommune forholder sig til "Den rigtige bolig".

Herunder beskrives bl.a. et af målene og en af handlingerne således:

- "Sikre et løbende godt boligudbud, så der hele tiden er boliger og byggegrunde på hylderne af den efterspurgte kvalitet, type, størrelse og beliggenhed."

- "Arbejde helhedstænkende og efterspørgselsorienteret med boligudbud, så området altid har boliger med de kvaliteter og i de typer, som efterspørges af tilflytterne"

Lokalplan 1183 er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme 1.B.18 – Samsinggårdvej, hvor såvel generel som specifik anvendelse er boligområde, hvorved såvel tæt-lav som åben-lav er muligt. Derved er udarbejdelsen af lokalplan 1183 i tråd med Planlovens §12, der angiver at Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse.

Ift. sammenhængen med omkringliggende bebyggelse bemærkes, at lokalplan 1183, med § 8 "Bebyggelsens ydre fremtræden", tager udgangspunkt i lokalplan 1031, for harmoni her med. Det vurderes herom, at gældende lokalplan 1031, har de nødvendige arkitektoniske hensyn beskrevet, så lokalplan 1031, i sin ydre fremtræden harmonerer med omkringliggende bebyggelser. På denne måde vurderes lokalplan 1183 tilsvarende, at sikres harmoni med omkringliggende bebyggelser. Lokalplan 1183 tilføjer alene mulighed for betontagsten, og stiller krav om at sekundære bygninger ifm. tæt-lav skal fremstå i karakter som primære bygninger, samt krav om forskydning i facade ved rækkehus på mere end 3 boliger, med henblik på at begrænse facader og tagrygges udstrækning. Gældende lokalplan 1031 muliggør åben-lav-bebyggelse i samme arealer som forslag til lokalplan 1183 muliggør tæt-lav-bebyggelse. Da de arealer der kan udstykkes og potentielt afskærmes med hæk/hegn (og en potentiel højde i hele sin udstrækning på 180cm som hegnsloven tillader) er det samme i forslag til lokalplan 1183 som i gældende lokalplan 1031, er der ikke belæg for at vurdere en ændring mellem de to - hverken ift. åbenhed, karakter eller udsigt. Med tæt-lav-bebyggelsen, vil der dog komme flere stier og fællesarealer, der alle øger bevægeligheden og gå-ruter gennem lokalplanen, samt øger potentialet for det tværsociale fællesskab områderne imellem. De grønne kiler der fremgår af lokalplan 1031 (og Dispositionsplanen fra 2002) er således fortsat fuldt ud respekteret i lokalplan 1183. Om noget er de nærmest forstærket af de yderligere forbindelser på tværs gennem boligrækkerne, og de udvidede centrale fællesarealer. Forskellige lokalplaner for tæt-lav-bebyggelser på forskellige steder, muliggør en forskel i æstetik, karakter, tilbud og mobilitet. Petersmindemarken vil således forventeligt tiltale andre personligheder, end Kysthaven, hvilket muliggør at begge typer personligheder vil få mulighed for at bosætte sig i Juelsminde.

Ad. d) Det er en politisk afgørelse om forslaget skal vedtages eller forkastes.

FORVALTNINGENS INDSTILLING:

Bemærkningen vurderes ikke at give anledning til ændringer.

Lidt historik:

I det oprindelige idégrundlag – fra 2002 – for den nye bydel syd for Klakring, blev borgerne stillet i udsigt, at det var hensigten:

- *”at skabe et grønt, landskabeligt præget nyt byområde, som opbygges af små overskuelige kvarterer – ”landsbyer” – hvor landskabet kan trækkes tæt ind på de enkelte områder”*
- *”Den nye bydel bebygges med en forholdsvis åben karakter.”*
- *”Den grønne struktur åbner for, at der i landskabskiler kan opretholdes en jordbrugsmæssig udnyttelse.”*
- *”De enkelte landsbyenklaver kan få individuel udformning og forskellig identitet tilpasset de eksisterende byområder og landskabet.”*
- *”Landskabskilerne er af stor betydning for naturoplevelser – områder, det har direkte forbindelse til det omliggende åbne land, kan drives med landbrugslignende drift – efter aftale med grundejerforeninger – også til dyrehold.”*

Virkelig gode og visionære ideer og intentioner!!

MEN –

status i dag er **Lokalplan 1031** med 85 – 100 boliger.

Et område, der hverken er ”landskabeligt præget” eller har en ”åben karakter” — men tværtimod er intensivt udnyttet.

Nu ønsker ejeren af jorden at udvide **delområde II** (tæt-lav), så det kan bebygges med **61** boliger. Det betyder, at 29 boliger (åben-lav) konverteres til 61 boliger (tæt-lav). En endnu mere intensiv udnyttelse af området.

Status bliver, at området derefter indeholder 55 boliger (åben-lav) og 61 boliger (tæt-lav).

Det betragter vi ikke som **”mindre ændringer”!**

Det er en total ændring af kvarteret.

Om boligerne nord for udstykningen – på Sverrigsvej – gælder:

- *”Parceller udstykkes med minimum 2200 m².”*
- *”En tredjedel af grunden udlægges som sammenhængende have- og jordbrugsareal.”*

Altså store-åbne parceller.

At placere tæt-lav bebyggelse netop nedenfor disse store parceller virker paradoksalt og giver ingen mening i forhold til eksisterende bestemmelser for disse.

Man kunne give det en overvejelse, om årsagen til den manglende udbygning skyldes afstanden til bykernen. Måske indikerer det, at mange i dag foretrækker en mere bynær beliggenhed, i gå afstand til indkøbsmuligheder.

Det fører derfor til følgende kommentarer:

- Undlad på nuværende tidspunkt at foretage de foreslåede ændringer.
- Afvent i stedet udviklingen af det netop solgte boligområde **1.B.12 – Petersminde**. Dette område har den mest bynære beliggenhed af alle – ligger centralt, helt omgivet af etablerede parcelhuskvarterer. Det vil være en fuldstændig naturlig udbygning af den eksisterende bykerne i Juelsminde, og placeringen giver de kommende beboere indkøbsmuligheder i gå-afstand. Desuden er dette område i **Kommuneplan 2021-2033** allerede godkendt til en bebyggelsesprocent på 40.

I **Kommuneplan 2021-2033** står i afsnittet om **Byudvikling** fremhævet, at:

- *”Byer udvikles med udgangspunkt i områdets identitet”*
- *”Kommunen vil basere udviklingen på områdets identitet og potentiale”*

Det oprindelige idegrundlag fremhæver også, at

- *”de enkelte landsbyer kan udformes med forskellig identitet – tilpasset de forskellige byområder og landskabet”.*

Et områdes identitet skabes vel af omgivelserne – landskabet, eksisterende boliger og særlige potentialer.

- Landskabet er endnu relativt åbent og grønt.
- De eksisterende boliger – der mod nord som nævnt ligger på store, åbne parceller – er store og arkitektonisk meget varierede og individuelle. To af boligerne er nedlagte landbrug.
- Det helt unikke potentiale ved området er den visuelle kontakt med kysten og Vejle Fjord.

Hvis kommunen – jvf. **Kommuneplan 2021-2033** – mener noget alvorligt med de fine ord *”at udviklingen skal baseres på områdets identitet og potentiale”*, så er tæt-lav ensartet bebyggelse fejlplaceret i dette område.

For at tilgodese både identitet og potentiale skal der derimod:

- skabes en mere åben og landskabelig bebyggelse, som allerede er påbegyndt med storparcellerne mod nord
– for derved
- at sikre den visuelle kontakt med kysten for flest mulige – også de mange gående/cyklende, der bruger området rekreativt.

Dette vil harmonere bedre med **Juelsminde Helhedsplan** – udarbejdet af Juelsminde Visionsråd og Hedensted Kommune:

”Ved udvikling af de store skråninger ned mod Vejle Fjord sikres, at såvel de nye områder, de eksisterende boligområder og offentlige arealer i området bevarer en god kontakt til kysten”.

På den baggrund ønsker vi ikke Lokalplan 1183 gennemført og håber ikke, at økonomiske hensyn vejer tungere end vores respekt og ønsker for området.

Bemærkning og ændringsforslag til lokalplan 1183, Kysthaven Juelsminde, til mindre ændring af lokalplan 1031.

Dato: 7-4-2023

Adresse: Rosenvænget 24

Postnr.: 7130

By: Juelsminde

Høringssvar

Som noteret i referatet fra den 8. marts punkt 33, anses lokalplanen for urealiserbar, trods lokalplan 1031, blev etableret i år 2008. Størstedelen af området er ubebygget, trods første hus blev bygget i år 2008.

Bemærkning, lokalplanen har ikke været tilvejebragt, i forhold til § 5 stk. 1, stk. 2, stk. 4, stk. 6, stk. 7, og § 6 stk. 3.

Under punktet veje og stier, er der stadig mange mangler på Kysthaven, såsom rundkørslen fra Sverrigsvej, træbeplantninger af hovedstrøg, stier/fortove og lygtepæle.

Derudover mangler etablering af skolesti i det nordøstlige hjørne, for at forbinde lokalplanområdet med Klakring by, og skolestisystemet.

Til orientering, der er endnu ikke etableret nogen form for stisystemer eller belysning på Kysthaven, trods vedtaget i 2008. Disse mangler må anses som værende vigtige, i forhold til et attraktivt salg/boligområde, og bør prioriteres inden næste projekt påbegyndes.

Ændringsforslag til lokalplan 1031, § 5 stk. 11, stisystem.

Oprettelse af stisystem fra det sydøstligste hjørne, over til Boestholtvej, for at tilgodese de sydligste husstande på Kysthaven, i forhold til skolesti, og lettere adgang til daginstitution og byen.

Ændringsforslag til lokalplan 1031, § 6 stk. 3, belysning af veje og stier.

Belysning bør kunne vælges som mindre lyspunktshøjde end 3,5m over terræn, som lokalplan 1031 foreskriver, og dermed følge tidens trend.

Ændringsforslag til lokalplan 1031, § 8 stk. 4, taghældning.

Lokalplan 1031 er fra år 2008, og er blevet forældet i forhold til nuværende byggestil.

Siden lokalplanen blev etableret, er der indtruffen 5 nye bygningsreglementer (BR08, BR10, BR15, BR20, BR23), indenfor de senest 15 år, og byggeriernes konstruktion har løbende skiftet udseende.

I forhold til tidens trend, er det at fortrække, et ændringsforslag i lokalplanen, til mindre tag hældning end lokalplanen tillader det. Hermed tilgodeses nutidens byggerier, med ensidig taghældning med mindre end 15 graders hældning, og med mulighed for funkis konstruktion. Dette vil ikke være til gene for området/udsigten, eller de bagvedliggende husstande. Derimod vil det kunne øge interessen for området.

Resume af høringssvar

a) Indsiger opsummerer status for området urealiserbarhed, holdt op imod hvad der i området er realiseret af lokalplan 1031. Indsiger vurderer at manglende veje og stier, beplantning og belysning, der fremgår af lokalplan 1031, bærer stor andel i udfordringerne for realiseringen af området. Indsiger foreslår derfor de pågældende forhold etableres før ny

lokalplan gennemføres.

b) Indsiger foreslår ændring til lokalplan 1031, så der sikres en sti sydøstligst i området, til Boesholtvej, for sydligste boliger i Kysthaven.

c) Indsiger foreslår ændring til lokalplan 1031, der muliggør lavere lyspunktshøjde end 3,5 m over terræn, iht. tidens trend.

d) Indsiger foreslår ændring til lokalplan 1031, der muliggør lavere taghældning og ensidig taghældning, som indsiger vurderer vil øge interessen for området.

Kommunens svar

Ad. a) Der er ikke handlepligt på en lokalplan. Bygherrer er således ikke pålagt at gennemføre nogen af de muligheder lokalplaner giver. Dog giver lokalplankataloget (Planlovens §15, stk. 2, pkt. 12, 13, 14, 15, 16, 19 og 29), mulighed for at der stilles "forudsætninger for ibrugtagning", der skal sikre at visse forhold er etableret før et område må tages i brug. Da lokalplan 1031 i §11 ikke beskriver andre "forudsætninger for ibrugtagning" end tilslutning til gasnet, er bygherre ikke pålagt nogen specifik rækkefølge for udførelsen af områdets øvrige elementer.

Det er således alene bygherres forretningssans, der skal motivere rækkefølgen for etablering af salgsfremmende forhold i området.

Ad. b) Lokalplan 1031 muliggør stier i alle grønne områder (delområde III), hvorfor lokalplanen allerede muliggør den foreslåede sti. Hertil ses der af kortbilag 2 og 3, en sti til Boesholtvej fra den anden-sydligste boligvej mød øst.

Ad. c) Lokalplan 1031 §6, stk. 3 lyder: "Belysning ved veje og stier skal udføres som parkbelysning med maksimal lyspunkthøjde på 3,5 m over terræn."

Det er således med gældende lokalplan muligt at etablere belysning med lavere lyspunktshøjde end 3,5 m over terræn.

Ad. d) Lokalplan 1031, beskriver et klart formål for god harmonisk helhedsvirkning, med vægt på arkitektonisk fremtræden, der tilføjer området kvalitet (§1 og §8, stk. 1).

Lokalplan 1183, søger grundlæggende en udvidelse af lokalplan 1031's delområde II, og ved bevaring af bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, at sikre en æstetisk samhörighed.

Administrationen kan derfor ikke anbefale de foreslåede ændringer.

FORVALTNINGENS INDSTILLING:

Bemærkningen vurderes ikke at give anledning til ændringer.

Høringssvar: 720

Kommentarer til Lokalplanforslag 1183

Dato: 13-4-2023
Høringskategori:
Kommentar

Adresse: Sverrigsvej 7
Postnr.: 7130
By: Juelsminde

Høringssvar

Lidt historik:

I det oprindelige idégrundlag – fra 2002 –for den nye bydel syd for Klakring, blev borgerne stillet i udsigt, at det var hensigten:

"at skabe et grønt, landskabeligt præget nyt byområde, som opbygges af små overskuelige kvarterer – "landsbyer" – hvor landskabet kan trækkes tæt ind på de enkelte områder"

"Den nye bydel bebygges med en forholdsvis åben karakter."

"Den grønne struktur åbner for, at der i landskabskiler kan opretholdes en jordbrugsmæssig udnyttelse."

"De enkelte landsbyenklaver kan få individuel udformning og forskellig identitet tilpasset de eksisterende byområder og landskabet."

"Landskabskilerne er af stor betydning for naturoplevelser – områder, det har direkte forbindelse til det omliggende åbne land, kan drives med landbrugslignende drift – efter aftale med grundejerforeninger – også til dyrehold."

Virkelig gode og visionære ideer og intentioner!!

MEN –

status i dag er Lokalplan 1031 med 85 – 100 boliger.

Et område, der hverken er "landskabeligt præget" eller har en "åben karakter" — men tværtimod er intensivt udnyttet.

Nu ønsker ejeren af jorden at udvide delområde II (tæt-lav), så det kan bebygges med 61 boliger. Det betyder, at 29 boliger (åben-lav) konverteres til 61 boliger (tæt-lav). En endnu mere intensiv udnyttelse af området.

Status bliver, at området derefter indeholder 55 boliger (åben-lav) og 61 boliger (tæt-lav).

Det betragter vi ikke som "mindre ændringer"!

Det er en total ændring af kvarteret.

Om boligerne nord for udstykningen – på Sverrigsvej – gælder:

"Parceller udstykkes med minimum 2200 m²."

"En tredjedel af grunden udlægges som sammenhængende have- og jordbrugsareal."

Altså store-åbne parceller.

At placere tæt-lav bebyggelse netop nedenfor disse store parceller virker paradoksalt og giver ingen mening i forhold til eksisterende bestemmelser for disse.

Man kunne give det en overvejelse, om årsagen til den manglende udbygning skyldes afstanden til bykernen. Måske indikerer det, at mange i dag foretrækker en mere bynær beliggenhed, i gå afstand til indkøbsmuligheder. Det fører derfor til følgende kommentarer:

Undlad på nuværende tidspunkt at foretage de foreslåede ændringer.^[1]^[2]

Afvent i stedet udviklingen af det netop solgte boligområde 1.B.12 – Petersminde. Dette område har den mest bynære beliggenhed af alle – ligger centralt, helt omgivet af etablerede parcelhuskvarterer. Det vil være en fuldstændig naturlig udbygning af den eksisterende bykerne i Juelsminde, og placeringen giver de kommende beboere indkøbsmuligheder i gå-afstand.^[1]^[2] Desuden er dette område i Kommuneplan 2021-2033 allerede godkendt til en bebyggelsesprocent på 40.

I Kommuneplan 2021-2033 står i afsnittet om Byudvikling fremhævet, at:

"Byer udvikles med udgangspunkt i områdets identitet"

"Kommunen vil basere udviklingen på områdets identitet og potentiale"

Det oprindelige idegrundlag fremhæver også, at

"de enkelte landsbyer kan udformes med forskellig identitet – tilpasset de forskellige byområder og landskabet".

Et områdes identitet skabes vel af omgivelserne – landskabet, eksisterende boliger og særlige potentialer.

Landskabet er endnu relativt åbent og grønt.

De eksisterende boliger – der mod nord som nævnt ligger på store, åbne parceller – er store og arkitektonisk meget varierede og individuelle. To af boligerne er nedlagte landbrug.

Det helt unikke potentiale ved området er den visuelle kontakt med kysten og Vejle Fjord.

Hvis kommunen – jvf. Kommuneplan 2021-2033 – mener noget alvorligt med de fine ord "at udviklingen skal baseres på områdets identitet og potentiale", så er tæt-lav ensartet bebyggelse fejlplaceret i dette område.

For at tilgodese både identitet og potentiale skal der derimod:

skabes en mere åben og landskabelig bebyggelse, som allerede er påbegyndt med storparcellerne mod nord for derved

at sikre den visuelle kontakt med kysten for flest mulige – også de mange gående/cyklende, der bruger området rekreativt.

Dette vil harmonere bedre med Juelsminde Helhedsplan – udarbejdet af Juelsminde Visionsråd og Hedensted Kommune:

"Ved udvikling af de store skråninger ned mod Vejle Fjord sikres, at såvel de nye områder, de eksisterende boligområder og offentlige arealer i området bevarer en god kontakt til kysten".

På den baggrund ønsker vi ikke Lokalplan 1183 gennemført og håber ikke, at økonomiske hensyn vejer tungere end vores respekt og ønsker for området.

Resume af hørings svar

a) Indsiger bemærker at Dispositionsplanen fra 2002 havde gode intentioner om et åbent grønt landskab som kiler med potentiale for dyrehold, mellem individuelle enklaver. Indsiger vurderer at intentionerne er gået tabt med lokalplan 1031, og yderligere svækkes med lokalplan 1183.

b) Indsiger vurderer ikke at der er tale om en mindre ændring, når området ændres fra 85-100 boliger, til 116 boliger.

c) Indsiger vurderer at tæt-lav er området fremmed.

Indsiger henviser til begrebet "identitet", og hvordan det optræder i Dispositionsplan af 2002, og Kommuneplan 2021-2033, og vurderer at et områdets identitet skabes af omgivelserne – landskabet, eksisterende boliger og særlige potentialer. Hertil bemærkes at Juelsminde Helhedsplan ifm. udvikling, søger at bevare god kontakt til kysten.

Indsiger vurderer således at området skal dyrke åbent landskab, store boliger og visuel kontakt til fjorden. Dette vurderer indsiger ikke foreneligt med ensartet tæt-lav-bebyggelse.

Indsiger vurderer at andre områder, nærmere byen, er bedre egnede til tæt-lav, og foreslår kommunen afventer det ventede boligområde ved Petersminde.

d) Indsiger ønsker ikke lokalplan 1183 gennemført.

Kommunens svar

Ad. a) Dispositionsplanen fra 2002 har fungeret som en vejledning for udformningen af lokalplan 1031 som det også beskrives deri. Dispositionsplanen 2002 er i dag ikke registreret som en gældende del af kommuneplanen. Lokalplan 1183 retter sig således efter lokalplan 1031, der ikke anviser nogen hovedvægt af åben/lav boligbebyggelse.

Da de arealer der kan udstykkes og potentielt afskærmes med hæk/hegn (og en potentiel højde i hele sin udstrækning på 180cm som hegnsloven tillader) er det samme i forslag til lokalplan 1183 som i gældende lokalplan 1031, er der ikke belæg for at vurdere en ændring mellem de to. Derved er der heller ikke belæg for at vurdere en væsentlig konflikt, påvirkning eller ændring ift. Dispositionsplanen fra 2002, da de heraf omtalte forhold er uændrede.

I kommuneplan 2021-2033, fremgår det af kommuneplanrammen 1.B.18 – Samsinggårdvej, at: "Området skal byudvikles og lokalplanlægges i særskilte enklaver. De enkelte enklaver skal adskilles fra hinanden af grønne landskabskiler til brug for beboerne som rekreative friarealer, stier m.v."

Det skal herom bemærkes, at kommuneplanrammen omfatter 6 lokalplaner, og at det er disse der skal betragtes som enklaver, med grønne landskabskiler mellem.

Ad. b) Når lokalplanen betegnes som værende lokalplan med mindre ændringer, vedrører det hovedsageligt omfanget af ændringer i lokalplanen. I nærværende tilfælde er den grundlæggende ændring, en udvidelse af et delområde, der muliggør såvel åben-lav- som tæt-lav-bebyggelse, i overensstemmelse med både gældende lokalplan og kommuneplanramme. Det har således været vurderingen at der er tale om en mindre ændring.

Om det udvidede antal boliger kan følgende bemærkes:

Af illustrationsplanen (kortbilag 3) for Lokalplan 1031, fremgår 84 åben-lav-udstyknings. 6 heraf kan ifølge illustrationsplanen erstattes af et tæt-lav-byggeri med 14 boliger. Lokalplan 1031 muliggør således 84-92 boliger.

Af illustrationsplanen (kortbilag 3) for Lokalplan 1183, fremgår 61 boliger i det udvidede delområde II af lokalplan 1031.

Udvidelsen muliggør således at 29 boliger kan erstattes med op til 61 boliger. Ved lokalplan 1183, muliggøres således inden for hele lokalplanafgrænsningen af 1031, 84-116 boliger. Det svarer til at det mulige antal boliger udvides med 26%.

Ad. c) Området har med delområde II af lokalplan 1031, hele tiden været tiltænkt mulighed for en blanding af åben-lav og tæt-lav. Lokalplan 1183 ændrer blot på forholdet mellem åben-lav og tæt-lav, men hindrer hverken den ene eller anden type inden for delområde II af lokalplan 1031.

Verden er anderledes end i 2008, hvor lokalplanen blev vedtaget, og således også livsstile og efterspørgsel på boligtyper. I kommuneplanen beskrives under temaet bogsætning hvordan Hedensted Kommune forholder sig til "Den rigtige bolig".

Herunder beskrives bl.a. et af målene og en af handlingerne således:

- "Sikre et løbende godt boligudbud, så der hele tiden er boliger og byggegrunde på hylderne af den efterspurgte kvalitet, type, størrelse og beliggenhed."

- "Arbejde helhedstænkende og efterspørgselsorienteret med boligudbud, så området altid har boliger med de kvaliteter og i de typer, som efterspørges af tilflytterne"

Lokalplan 1183 er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme 1.B.18 – Samsinggårdvej, hvor såvel generel som specifik anvendelse er boligområde, hvorved såvel tæt-lav som åben-lav er muligt. Derved er udarbejdelsen af lokalplan 1183 i tråd med Planlovens §12, der angiver at Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse.

Ift. sammenhængen med omkringliggende bebyggelse bemærkes, at lokalplan 1183, med § 8 "Bebyggelsens ydre fremtræden", tager udgangspunkt i lokalplan 1031, for harmoni her med. Det vurderes herom, at gældende lokalplan 1031, har de nødvendige arkitektoniske hensyn beskrevet, så lokalplan 1031, i sin ydre fremtræden harmonerer med omkringliggende bebyggelser. På denne måde vurderes lokalplan 1183 tilsvarende, at sikres harmoni med omkringliggende bebyggelser. Lokalplan 1183 tilføjer alene mulighed for betontagsten, og stiller krav om at sekundære bygninger ifm. tæt-lav skal fremstå i karakter som primære bygninger, samt krav om forskydning i facade ved rækkehus på mere end 3 boliger, med henblik på at begrænse facader og tagrygges udstrækning. Gældende lokalplan 1031 muliggør åben-lav-bebyggelse i samme arealer som forslag til lokalplan 1183 muliggør tæt-lav-bebyggelse. Da de arealer der kan udstykkes og potentielt afskærmes med hæk/hegn (og en potentiel højde i hele sin udstrækning på 180cm som hegnsloven tillader) er det samme i forslag til lokalplan 1183 som i gældende lokalplan 1031, er der ikke belæg for at vurdere en ændring mellem de to - hverken ift. åbenhed, karakter eller udsigt. Med tæt-lav-bebyggelsen, vil der dog komme flere stier og fællesarealer, der alle øger bevægeligheden og gå-ruter gennem lokalplanen, samt øger potentialet for det tværsociale fællesskab områderne imellem. De grønne kiler der fremgår af lokalplan 1031 (og Dispositionsplanen fra 2002) er således fortsat fuldt ud respekteret i lokalplan 1183. Om noget er de nærmest forstærket af de yderligere forbindelser på tværs gennem boligrækkerne, og de udvidede centrale fællesarealer. Forskellige lokalplaner for tæt-lav-bebyggelser på forskellige steder, muliggør en forskel i æstetik, karakter, tilbud og mobilitet. Petersmindemarken vil således forventeligt tiltale andre personligheder, end Kysthaven, hvilket muliggør at begge typer personligheder vil få mulighed for at bosætte sig i Juelsminde.

Ad. d) Det er en politisk afgørelse om forslaget skal vedtages eller forkastes.

FORVALTNINGENS INDSTILLING:

Bemærkningen vurderes ikke at give anledning til ændringer.

Lidt historik:

I det oprindelige idégrundlag – fra 2002 – for den nye bydel syd for Klakring, blev borgerne stillet i udsigt, at det var hensigten:

- *”at skabe et grønt, landskabeligt præget nyt byområde, som opbygges af små overskuelige kvarterer – ”landsbyer” – hvor landskabet kan trækkes tæt ind på de enkelte områder”*
- *”Den nye bydel bebygges med en forholdsvis åben karakter.”*
- *”Den grønne struktur åbner for, at der i landskabskiler kan opretholdes en jordbrugsmæssig udnyttelse.”*
- *”De enkelte landsbyenklaver kan få individuel udformning og forskellig identitet tilpasset de eksisterende byområder og landskabet.”*
- *”Landskabskilerne er af stor betydning for naturoplevelser – områder, det har direkte forbindelse til det omliggende åbne land, kan drives med landbrugslignende drift – efter aftale med grundejerforeninger – også til dyrehold.”*

Virkelig gode og visionære ideer og intentioner!!

MEN –

status i dag er **Lokalplan 1031** med 85 – 100 boliger.

Et område, der hverken er ”landskabeligt præget” eller har en ”åben karakter” — men tværtimod er intensivt udnyttet.

Nu ønsker ejeren af jorden at udvide **delområde II** (tæt-lav), så det kan bebygges med **61** boliger. Det betyder, at 29 boliger (åben-lav) konverteres til 61 boliger (tæt-lav). En endnu mere intensiv udnyttelse af området.

Status bliver, at området derefter indeholder 55 boliger (åben-lav) og 61 boliger (tæt-lav).

Det betragter vi ikke som **”mindre ændringer”!**

Det er en total ændring af kvarteret.

Om boligerne nord for udstykningen – på Sverrigsvej – gælder:

- *”Parceller udstykkes med minimum 2200 m².”*
- *”En tredjedel af grunden udlægges som sammenhængende have- og jordbrugsareal.”*

Altså store-åbne parceller.

At placere tæt-lav bebyggelse netop nedenfor disse store parceller virker paradoksalt og giver ingen mening i forhold til eksisterende bestemmelser for disse.

Man kunne give det en overvejelse, om årsagen til den manglende udbygning skyldes afstanden til bykernen. Måske indikerer det, at mange i dag foretrækker en mere bynær beliggenhed, i gå afstand til indkøbsmuligheder.

Det fører derfor til følgende kommentarer:

- Undlad på nuværende tidspunkt at foretage de foreslåede ændringer.
- Afvent i stedet udviklingen af det netop solgte boligområde **1.B.12 – Petersminde**. Dette område har den mest bynære beliggenhed af alle – ligger centralt, helt omgivet af etablerede parcelhuskvarterer. Det vil være en fuldstændig naturlig udbygning af den eksisterende bykerne i Juelsminde, og placeringen giver de kommende beboere indkøbsmuligheder i gå-afstand. Desuden er dette område i **Kommuneplan 2021-2033** allerede godkendt til en bebyggelsesprocent på 40.

I **Kommuneplan 2021-2033** står i afsnittet om **Byudvikling** fremhævet, at:

- *”Byer udvikles med udgangspunkt i områdets identitet”*
- *”Kommunen vil basere udviklingen på områdets identitet og potentiale”*

Det oprindelige idegrundlag fremhæver også, at

- *”de enkelte landsbyer kan udformes med forskellig identitet – tilpasset de forskellige byområder og landskabet”.*

Et områdes identitet skabes vel af omgivelserne – landskabet, eksisterende boliger og særlige potentialer.

- Landskabet er endnu relativt åbent og grønt.
- De eksisterende boliger – der mod nord som nævnt ligger på store, åbne parceller – er store og arkitektonisk meget varierede og individuelle. To af boligerne er nedlagte landbrug.
- Det helt unikke potentiale ved området er den visuelle kontakt med kysten og Vejle Fjord.

Hvis kommunen – jvf. **Kommuneplan 2021-2033** – mener noget alvorligt med de fine ord *”at udviklingen skal baseres på områdets identitet og potentiale”*, så er tæt-lav ensartet bebyggelse fejlplaceret i dette område.

For at tilgodese både identitet og potentiale skal der derimod:

- skabes en mere åben og landskabelig bebyggelse, som allerede er påbegyndt med storparcellerne mod nord
– for derved
- at sikre den visuelle kontakt med kysten for flest mulige – også de mange gående/cyklende, der bruger området rekreativt.

Dette vil harmonere bedre med **Juelsminde Helhedsplan** – udarbejdet af Juelsminde Visionsråd og Hedensted Kommune:

”Ved udvikling af de store skråninger ned mod Vejle Fjord sikres, at såvel de nye områder, de eksisterende boligområder og offentlige arealer i området bevarer en god kontakt til kysten”.

På den baggrund ønsker vi ikke Lokalplan 1183 gennemført og håber ikke, at økonomiske hensyn vejer tungere end vores respekt og ønsker for området.

Høringssvar: 719

Kommentarer til Lokalplanforslag 1183

Dato: 13-4-2023
Høringskategori:
Kommentar

Adresse: Sverrigsvej 7
Postnr.: 7130
By: Juelsminde

Høringssvar

Lidt historik:

I det oprindelige idégrundlag – fra 2002 –for den nye bydel syd for Klakring, blev borgerne stillet i udsigt, at det var hensigten:

"at skabe et grønt, landskabeligt præget nyt byområde, som opbygges af små overskuelige kvarterer – "landsbyer" – hvor landskabet kan trækkes tæt ind på de enkelte områder"

"Den nye bydel bebygges med en forholdsvis åben karakter."

"Den grønne struktur åbner for, at der i landskabskiler kan opretholdes en jordbrugsmæssig udnyttelse."

"De enkelte landsbyenklaver kan få individuel udformning og forskellig identitet tilpasset de eksisterende byområder og landskabet."

"Landskabskilerne er af stor betydning for naturoplevelser – områder, det har direkte forbindelse til det omliggende åbne land, kan drives med landbrugslignende drift – efter aftale med grundejerforeninger – også til dyrehold."

Virkelig gode og visionære ideer og intentioner!!

MEN –

status i dag er Lokalplan 1031 med 85 – 100 boliger.

Et område, der hverken er "landskabeligt præget" eller har en "åben karakter" — men tværtimod er intensivt udnyttet.

Nu ønsker ejeren af jorden at udvide delområde II (tæt-lav), så det kan bebygges med 61 boliger. Det betyder, at 29 boliger (åben-lav) konverteres til 61 boliger (tæt-lav). En endnu mere intensiv udnyttelse af området.

Status bliver, at området derefter indeholder 55 boliger (åben-lav) og 61 boliger (tæt-lav).

Det betragter vi ikke som "mindre ændringer"!

Det er en total ændring af kvarteret.

Om boligerne nord for udstykningen – på Sverrigsvej – gælder:

"Parceller udstykkes med minimum 2200 m²."

"En tredjedel af grunden udlægges som sammenhængende have- og jordbrugsareal."

Altså store-åbne parceller.

At placere tæt-lav bebyggelse netop nedenfor disse store parceller virker paradoksalt og giver ingen mening i forhold til eksisterende bestemmelser for disse.

Man kunne give det en overvejelse, om årsagen til den manglende udbygning skyldes afstanden til bykernen. Måske indikerer det, at mange i dag foretrækker en mere bynær beliggenhed, i gå afstand til indkøbsmuligheder. Det fører derfor til følgende kommentarer:

Undlad på nuværende tidspunkt at foretage de foreslåede ændringer.^[1]
Afvent i stedet udviklingen af det netop solgte boligområde 1.B.12 – Petersminde. Dette område har den mest bynære beliggenhed af alle – ligger centralt, helt omgivet af etablerede parcelhuskvarterer. Det vil være en fuldstændig naturlig udbygning af den eksisterende bykerne i Juelsminde, og placeringen giver de kommende beboere indkøbsmuligheder i gå-afstand.^[2] Desuden er dette område i Kommuneplan 2021-2033 allerede godkendt til en bebyggelsesprocent på 40.

I Kommuneplan 2021-2033 står i afsnittet om Byudvikling fremhævet, at:

"Byer udvikles med udgangspunkt i områdets identitet"

"Kommunen vil basere udviklingen på områdets identitet og potentiale"

Det oprindelige idegrundlag fremhæver også, at

"de enkelte landsbyer kan udformes med forskellig identitet – tilpasset de forskellige byområder og landskabet".

Et områdes identitet skabes vel af omgivelserne – landskabet, eksisterende boliger og særlige potentialer.

Landskabet er endnu relativt åbent og grønt.

De eksisterende boliger – der mod nord som nævnt ligger på store, åbne parceller – er store og arkitektonisk meget varierede og individuelle. To af boligerne er nedlagte landbrug.

Det helt unikke potentiale ved området er den visuelle kontakt med kysten og Vejle Fjord.

Hvis kommunen – jvf. Kommuneplan 2021-2033 – mener noget alvorligt med de fine ord "at udviklingen skal baseres på områdets identitet og potentiale", så er tæt-lav ensartet bebyggelse fejlplaceret i dette område.

For at tilgodese både identitet og potentiale skal der derimod:

skabes en mere åben og landskabelig bebyggelse, som allerede er påbegyndt med storparcellerne mod nord for derved

at sikre den visuelle kontakt med kysten for flest mulige – også de mange gående/cyklende, der bruger området rekreativt.

Dette vil harmonere bedre med Juelsminde Helhedsplan – udarbejdet af Juelsminde Visionsråd og Hedensted Kommune:

"Ved udvikling af de store skråninger ned mod Vejle Fjord sikres, at såvel de nye områder, de eksisterende boligområder og offentlige arealer i området bevarer en god kontakt til kysten".

På den baggrund ønsker vi ikke Lokalplan 1183 gennemført og håber ikke, at økonomiske hensyn vejer tungere end vores respekt og ønsker for området.

Resume af hørings svar

a) Indsiger bemærker at Dispositionsplanen fra 2002 havde gode intentioner om et åbent grønt landskab som kiler med potentiale for dyrehold, mellem individuelle enklaver. Indsiger vurderer at intentionerne er gået tabt med lokalplan 1031, og yderligere svækkes med lokalplan 1183.

b) Indsiger vurderer ikke at der er tale om en mindre ændring, når området ændres fra 85-100 boliger, til 116 boliger.

c) Indsiger vurderer at tæt-lav er området fremmed.

Indsiger henviser til begrebet "identitet", og hvordan det optræder i Dispositionsplan af 2002, og Kommuneplan 2021-2033, og vurderer at et områdets identitet skabes af omgivelserne – landskabet, eksisterende boliger og særlige potentialer. Hertil bemærkes at Juelsminde Helhedsplan ifm. udvikling, søger at bevare god kontakt til kysten.

Indsiger vurderer således at området skal dyrke åbent landskab, store boliger og visuel kontakt til fjorden. Dette vurderer indsiger ikke foreneligt med ensartet tæt-lav-bebyggelse.

Indsiger vurderer at andre områder, nærmere byen, er bedre egnede til tæt-lav, og foreslår kommunen afventer det ventede boligområde ved Petersminde.

d) Indsiger ønsker ikke lokalplan 1183 gennemført.

Kommunens svar

Ad. a) Dispositionsplanen fra 2002 har fungeret som en vejledning for udformningen af lokalplan 1031 som det også beskrives deri. Dispositionsplanen 2002 er i dag ikke registreret som en gældende del af kommuneplanen. Lokalplan 1183 retter sig således efter lokalplan 1031, der ikke anviser nogen hovedvægt af åben/lav boligbebyggelse.

Da de arealer der kan udstykkes og potentielt afskærmes med hæk/hegn (og en potentiel højde i hele sin udstrækning på 180cm som hegnsloven tillader) er det samme i forslag til lokalplan 1183 som i gældende lokalplan 1031, er der ikke belæg for at vurdere en ændring mellem de to. Derved er der heller ikke belæg for at vurdere en væsentlig konflikt, påvirkning eller ændring ift. Dispositionsplanen fra 2002, da de heraf omtalte forhold er uændrede.

I kommuneplan 2021-2033, fremgår det af kommuneplanrammen 1.B.18 – Samsinggårdvej, at: "Området skal byudvikles og lokalplanlægges i særskilte enklaver. De enkelte enklaver skal adskilles fra hinanden af grønne landskabskiler til brug for beboerne som rekreative friarealer, stier m.v."

Det skal herom bemærkes, at kommuneplanrammen omfatter 6 lokalplaner, og at det er disse der skal betragtes som enklaver, med grønne landskabskiler mellem.

Ad. b) Når lokalplanen betegnes som værende lokalplan med mindre ændringer, vedrører det hovedsageligt omfanget af ændringer i lokalplanen. I nærværende tilfælde er den grundlæggende ændring, en udvidelse af et delområde, der muliggør såvel åben-lav- som tæt-lav-bebyggelse, i overensstemmelse med både gældende lokalplan og kommuneplanramme. Det har således været vurderingen at der er tale om en mindre ændring.

Om det udvidede antal boliger kan følgende bemærkes:

Af illustrationsplanen (kortbilag 3) for Lokalplan 1031, fremgår 84 åben-lav-udstyknings. 6 heraf kan ifølge illustrationsplanen erstattes af et tæt-lav-byggeri med 14 boliger. Lokalplan 1031 muliggør således 84-92 boliger.

Af illustrationsplanen (kortbilag 3) for Lokalplan 1183, fremgår 61 boliger i det udvidede delområde II af lokalplan 1031.

Udvidelsen muliggør således at 29 boliger kan erstattes med op til 61 boliger. Ved lokalplan 1183, muliggøres således inden for hele lokalplanafgrænsningen af 1031, 84-116 boliger. Det svarer til at det mulige antal boliger udvides med 26%.

Ad. c) Området har med delområde II af lokalplan 1031, hele tiden været tiltænkt mulighed for en blanding af åben-lav og tæt-lav. Lokalplan 1183 ændrer blot på forholdet mellem åben-lav og tæt-lav, men hindrer hverken den ene eller anden type inden for delområde II af lokalplan 1031.

Verden er anderledes end i 2008, hvor lokalplanen blev vedtaget, og således også livsstile og efterspørgsel på boligtyper. I kommuneplanen beskrives under temaet bogsætning hvordan Hedensted Kommune forholder sig til "Den rigtige bolig".

Herunder beskrives bl.a. et af målene og en af handlingerne således:

- "Sikre et løbende godt boligudbud, så der hele tiden er boliger og byggegrunde på hylderne af den efterspurgte kvalitet, type, størrelse og beliggenhed."

- "Arbejde helhedstænkende og efterspørgselsorienteret med boligudbud, så området altid har boliger med de kvaliteter og i de typer, som efterspørges af tilflytterne"

Lokalplan 1183 er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme 1.B.18 – Samsinggårdvej, hvor såvel generel som specifik anvendelse er boligområde, hvorved såvel tæt-lav som åben-lav er muligt. Derved er udarbejdelsen af lokalplan 1183 i tråd med Planlovens §12, der angiver at Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse.

Ift. sammenhængen med omkringliggende bebyggelse bemærkes, at lokalplan 1183, med § 8 "Bebyggelsens ydre fremtræden", tager udgangspunkt i lokalplan 1031, for harmoni her med. Det vurderes herom, at gældende lokalplan 1031, har de nødvendige arkitektoniske hensyn beskrevet, så lokalplan 1031, i sin ydre fremtræden harmonerer med omkringliggende bebyggelser. På denne måde vurderes lokalplan 1183 tilsvarende, at sikres harmoni med omkringliggende bebyggelser. Lokalplan 1183 tilføjer alene mulighed for betontagsten, og stiller krav om at sekundære bygninger ifm. tæt-lav skal fremstå i karakter som primære bygninger, samt krav om forskydning i facade ved rækkehus på mere end 3 boliger, med henblik på at begrænse facader og tagrygges udstrækning. Gældende lokalplan 1031 muliggør åben-lav-bebyggelse i samme arealer som forslag til lokalplan 1183 muliggør tæt-lav-bebyggelse. Da de arealer der kan udstykkes og potentielt afskærmes med hæk/hegn (og en potentiel højde i hele sin udstrækning på 180cm som hegnsloven tillader) er det samme i forslag til lokalplan 1183 som i gældende lokalplan 1031, er der ikke belæg for at vurdere en ændring mellem de to - hverken ift. åbenhed, karakter eller udsigt. Med tæt-lav-bebyggelsen, vil der dog komme flere stier og fællesarealer, der alle øger bevægeligheden og gå-ruter gennem lokalplanen, samt øger potentialet for det tværsociale fællesskab områderne imellem. De grønne kiler der fremgår af lokalplan 1031 (og Dispositionsplanen fra 2002) er således fortsat fuldt ud respekteret i lokalplan 1183. Om noget er de nærmest forstærket af de yderligere forbindelser på tværs gennem boligrækkerne, og de udvidede centrale fællesarealer. Forskellige lokalplaner for tæt-lav-bebyggelser på forskellige steder, muliggør en forskel i æstetik, karakter, tilbud og mobilitet. Petersmindemarken vil således forventeligt tiltale andre personligheder, end Kysthaven, hvilket muliggør at begge typer personligheder vil få mulighed for at bosætte sig i Juelsminde.

Ad. d) Det er en politisk afgørelse om forslaget skal vedtages eller forkastes.

FORVALTNINGENS INDSTILLING:

Bemærkningen vurderes ikke at give anledning til ændringer.

Lidt historik:

I det oprindelige idégrundlag – fra 2002 – for den nye bydel syd for Klakring, blev borgerne stillet i udsigt, at det var hensigten:

- *”at skabe et grønt, landskabeligt præget nyt byområde, som opbygges af små overskuelige kvarterer – ”landsbyer” – hvor landskabet kan trækkes tæt ind på de enkelte områder”*
- *”Den nye bydel bebygges med en forholdsvis åben karakter.”*
- *”Den grønne struktur åbner for, at der i landskabskiler kan opretholdes en jordbrugsmæssig udnyttelse.”*
- *”De enkelte landsbyenklaver kan få individuel udformning og forskellig identitet tilpasset de eksisterende byområder og landskabet.”*
- *”Landskabskilerne er af stor betydning for naturoplevelser – områder, det har direkte forbindelse til det omliggende åbne land, kan drives med landbrugslignende drift – efter aftale med grundejerforeninger – også til dyrehold.”*

Virkelig gode og visionære ideer og intentioner!!

MEN –

status i dag er **Lokalplan 1031** med 85 – 100 boliger.

Et område, der hverken er ”landskabeligt præget” eller har en ”åben karakter” — men tværtimod er intensivt udnyttet.

Nu ønsker ejeren af jorden at udvide **delområde II** (tæt-lav), så det kan bebygges med **61** boliger. Det betyder, at 29 boliger (åben-lav) konverteres til 61 boliger (tæt-lav). En endnu mere intensiv udnyttelse af området.

Status bliver, at området derefter indeholder 55 boliger (åben-lav) og 61 boliger (tæt-lav).

Det betragter vi ikke som **”mindre ændringer”!**

Det er en total ændring af kvarteret.

Om boligerne nord for udstykningen – på Sverrigsvej – gælder:

- *”Parceller udstykkes med minimum 2200 m².”*
- *”En tredjedel af grunden udlægges som sammenhængende have- og jordbrugsareal.”*

Altså store-åbne parceller.

At placere tæt-lav bebyggelse netop nedenfor disse store parceller virker paradoksalt og giver ingen mening i forhold til eksisterende bestemmelser for disse.

Man kunne give det en overvejelse, om årsagen til den manglende udbygning skyldes afstanden til bykernen. Måske indikerer det, at mange i dag foretrækker en mere bynær beliggenhed, i gå afstand til indkøbsmuligheder.

Det fører derfor til følgende kommentarer:

- Undlad på nuværende tidspunkt at foretage de foreslåede ændringer.
- Afvent i stedet udviklingen af det netop solgte boligområde **1.B.12 – Petersminde**. Dette område har den mest bynære beliggenhed af alle – ligger centralt, helt omgivet af etablerede parcelhuskvarterer. Det vil være en fuldstændig naturlig udbygning af den eksisterende bykerne i Juelsminde, og placeringen giver de kommende beboere indkøbsmuligheder i gå-afstand. Desuden er dette område i **Kommuneplan 2021-2033** allerede godkendt til en bebyggelsesprocent på 40.

I **Kommuneplan 2021-2033** står i afsnittet om **Byudvikling** fremhævet, at:

- *”Byer udvikles med udgangspunkt i områdets identitet”*
- *”Kommunen vil basere udviklingen på områdets identitet og potentiale”*

Det oprindelige idegrundlag fremhæver også, at

- *”de enkelte landsbyer kan udformes med forskellig identitet – tilpasset de forskellige byområder og landskabet”.*

Et områdes identitet skabes vel af omgivelserne – landskabet, eksisterende boliger og særlige potentialer.

- Landskabet er endnu relativt åbent og grønt.
- De eksisterende boliger – der mod nord som nævnt ligger på store, åbne parceller – er store og arkitektonisk meget varierede og individuelle. To af boligerne er nedlagte landbrug.
- Det helt unikke potentiale ved området er den visuelle kontakt med kysten og Vejle Fjord.

Hvis kommunen – jvf. **Kommuneplan 2021-2033** – mener noget alvorligt med de fine ord *”at udviklingen skal baseres på områdets identitet og potentiale”*, så er tæt-lav ensartet bebyggelse fejlplaceret i dette område.

For at tilgodese både identitet og potentiale skal der derimod:

- skabes en mere åben og landskabelig bebyggelse, som allerede er påbegyndt med storparcellerne mod nord
– for derved
- at sikre den visuelle kontakt med kysten for flest mulige – også de mange gående/cyklende, der bruger området rekreativt.

Dette vil harmonere bedre med **Juelsminde Helhedsplan** – udarbejdet af Juelsminde Visionsråd og Hedensted Kommune:

”Ved udvikling af de store skråninger ned mod Vejle Fjord sikres, at såvel de nye områder, de eksisterende boligområder og offentlige arealer i området bevarer en god kontakt til kysten”.

På den baggrund ønsker vi ikke Lokalplan 1183 gennemført og håber ikke, at økonomiske hensyn vejer tungere end vores respekt og ønsker for området.

Hvor er den sunde fornuft?

Dato: 12-4-2023
Høringskategori:
Kommentar

Adresse: Sverrigsvej 12, Klakring
Postnr.: 7130
By: Juelsminde

Høringssvar

Kære Hedensted Kommune

Lokalplan nr. 1031 skal nu erstattes af en lokalplan, der totalt ændrer området omkring Kysthaven og Sverrigsvej. De gode intentioner, der lå bag formålet med boligudbygningen syd for Klakring lød: "Det er også lokalplanens formål at sikre de grønne landskabskiler, som er et bærende element i den samlede byudviklingsmodel...". Nu skal disse grønne kiler altså angiveligt bl.a. bestå af en tsunami-lignende væg i landskabet bestående af 61 boliger i tæt bebyggelse. Det giver jo ingen mening. Og det må udelukkende være for at tilfredsstille de få frem fra for de mange, som dagligt skal leve med generne fra et kommunalt ghetto-projekt.

For hvordan giver det mening at omdanne usælgelige parceller med besværlig jordbund til tæt bebyggelse, hvor man må formode, at der skal være lejeboliger, som bliver udbudt til dyre lejepriser. Hvem skal leje disse boliger, når Petersminde-marken også bliver omdannet til småboliger, som bliver langt mere attraktive for både ældre og børnefamilier, hvor der er nem adgang til byen og tæt på skolen, haller og sport-faciliteter? Man kunne nemt forestille sig, at Kysthaven bliver lejeboliger med kommunal støtte. Og det ligger uendeligt langt fra formålet med den oprindelige lokalplan. Nuværende husejere og grundejere har og havde med rette en forventning om, at området bliver udviklet og "bebygget med en forholdsvis åben karakter". Hvis lokalplanen bliver vedtaget, vil hele området blive SÅ uharmonisk og i direkte strid med idégrundlaget fra 2002. Det giver ingen mening for andre end lodsejeren. Og det kommer heller ingen skatteydere i Hedensted Kommune til gavn.

Hvad med i stedet at gøre grundene attraktive for progressive mennesker, som ønsker en stor grund med mulighed for hestefold eller bæredygtigt selvforsynende mini-landbrug? En ide til lodsejeren og kommunen kunne være at lave et projekt, hvor et mindre antal parceller kunne gå sammen i et økologisk bæredygtigt fællesprojekt, hvor intentionen samtidig er at dyrke fællesskabet. Jeg tænker 5-6 "øko-tosser" (i ordets mest positive betydning) kunne få noget spændende ud af arealet uden at spolere den grønne kongstanke. Det er lige før, at det kunne blive en attraktion og et forbillede for kommunen.

Lad nu den sunde fornuft råde – stop op! Tænk over om det er smart at lave endnu et selvmål i området – ja, mange af parcellerne har vist sig at være usælgelige. Bad luck. Og jeg forstår godt, at lodsejer ønsker at forsøge sig ad nye veje. Men det skal ikke være på trods af omkringliggende naboer, som af kommunen har fået stillet et helt andet miljø og nærrområde i udsigt.

Resume af høringssvar

a) Indsiger vurderer at området vil tabe sine gode intentioner, når grønne landskabskiler vil erstattes af "en tsunami-lignende væg" bestående af 61 tæt-lav-boliger, og at det vil medføre en ghetto, til gene for eksisterende naboer. Indsiger vurderer at tæt-lav-boliger i det pågældende omfang ligger "uendeligt langt fra formålet med den oprindelige lokalplan", og strider mod den forventning naboer havde, om en forholdsvis åben karakter.

b) Indsiger betvivler formålet med tæt-lav-boliger i området, når der samtidig forventes tæt-lav-boliger på Petersmindemarken. Indsiger understreger at Petersmindemarken ligger bedre ift. skole, haller og sports-faciliteter, hvorfor indsiger vurderer Kysthaven vil henstå med tomme dyre lejemål. Indsiger vurderer det sandsynligt at lejemålene vil blive med kommunal støtte, men ikke komme nogen skatteydere i Hedensted Kommune til gavn.

c) Indsiger foreslår grundene bliver storparceller med mulighed for hestefold eller bæredygtige selvforsynende mini-landbrug. F.eks. ville området oprindelige grønne intentioner, kunne opretholdes i et økologisk bæredygtigt fællesprojekt af 5-6 parceller.

d) Indsiger opfordrer til stop og eftertanke, så jordhandelsudfordringer ikke skal gå ud over naboer, der var blevet lovet en andet miljø.

Kommunens svar

Ad. a) Gældende lokalplan 1031 muliggør åben-lav-bebyggelse i samme arealer som forslag til lokalplan 1183 muliggør tæt-lav-bebyggelse. Med tæt-lav-bebyggelsen, vil der dog komme flere stier og fællesarealer, der alle øger bevægeligheden og gå-ruter gennem lokalplanen, samt øger potentialet for det tværsociale fællesskab områderne imellem.

Da de arealer der kan udstykes og potentielt afskærmes med hæk/hegn (og en potentiel højde i hele sin udstrækning på 180cm som hegnsloven tillader) er det samme i forslag til lokalplan 1183 som i gældende lokalplan 1031, er der ikke belæg for at vurdere en ændring mellem de to. Derved er der heller ikke belæg for at vurdere en væsentlig konflikt, påvirkning eller ændring ift. Dispositionsplanen fra 2002, da de heraf omtalte forhold er uændrede.

De grønne kiler der fremgår af lokalplan 1031 (og Dispositionsplanen fra 2002) er fortsat fuldt ud respekteret i lokalplan 1183. Om noget er de nærmest forstærket af de yderligere forbindelser på tværs gennem boligrækkerne, og de udvidede centrale fællesarealer.

Lokalplan 1183 er i overensstemmelse med gældende kommuneplanramme 1.B.18 – Samsinggårdvej, hvor såvel generel som specifik anvendelse er boligområde, hvorved såvel tæt-lav som åben-lav er muligt. Derved er udarbejdelsen af lokalplan 1183 i tråd med Planlovens §12, der angiver at Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse".

Ghetto er som begreb et udtryk for en uvarieret beboersammensætning. Såfremt Hedensted Kommune ikke arbejder for at blande demografier, ved at understøtte en blandet boligsammensætning, vil ghettoer netop kunne opstå. Et parcelhuskvarter kan også være en ghetto.

Hertil bør det bemærkes, at etage-/tæt-lav-boliger i sig selv kan indeholde en bred demografi, der kan spænde over alt fra såvel velstående som mindre velstående. Herunder bl.a. når lokale når en alder hvor de gerne vil flytte fra deres store hus men blive lokalt, eller når lokale lader sig skille og børnene fortsat skal kunne gå i den lokale skole, og må skifte et stort hus ud med 2 mindre boliger.

Ad. b) Forskellige lokalplaner for tæt-lav-bebyggelser på forskellige steder, muliggør en forskel i æstetik, karakter, tilbud og mobilitet. Petersmindemarken vil således forventeligt tiltale andre personligheder, end Kysthaven, hvilket muliggør at begge typer personligheder vil få mulighed for at bosætte sig i Juelsminde.

At fastsætte den rette husleje, hvor alle/flest mulige lejemål kan udlejes, ligger hos bygherre/udlejer, der forventeligt også har vurderet at realisering er økonomisk bæredygtig, forud for investering.

Det er en politisk afgørelse hvorvidt det skal muliggøres at give kommunal støtte til almene boliger i området.

Ad. c) Det er korrekt at det for området også havde været muligt at lade det blive til storparceller, med mulighed for hestefold eller bæredygtige selvforsynende mini-landbrug. Men såvel lokalplan 1031, som kommuneplanramme 1.B.18, muliggør også tæt-lav-boliger, hvorfor bygherres ønsker er i overensstemmelse med kommuneplanen, som Planloven foreskriver at Kommunalbestyrelsen skal virke for (Planlovens §12).

Ad. d) Det er en politisk afgørelse om forslaget skal vedtages eller forkastes.

FORVALTNINGENS INDSTILLING:

Bemærkningen vurderes ikke at give anledning til ændringer.

Indsigelsen mod "Forslag lokalplan 1183 Boliger i Kysthaven"

Dato: 12-4-2023
Høringskategori:
Kommentar

Adresse: Fjordblik 4
Postnr.: 7130
By: Juelsminde

Høringssvar

Vedrørende ændring af Lokalplan 1031 til stort område med tæt lav bebyggelse med 61 boliger.

På baggrund af nedenstående punkter bør ændringsforslag 1183 afvises:

1. I lokal plan 1031's formål (og i henhold til den overordnede dispositionsplan fra 2002) står der "..boligbebyggelse til helårsbebyggelse med hovedvægten på åben/lav boligbebyggelse til helårsbeboelse, men også med mindre område med tæt/lav boligbebyggelse. Med forslaget bliver over halvdelen af antal boliger og hele området langs Sverrigsvej helt tæt rækkehus bebyggelse uden nogen form for gennemsyn fra alle eksisterende boliger langs området.
2. Nord for det foreslåede område til tæt rækkehus bebyggelse ligger storparceller med landligt præg, og vest for området /Fjordblik) er der tvunget 1 plans huse igennem med klausuler der f.eks forbyder hæk ud mod Sverrigsvej for at sikre åbent kig ud over landskabet. Denne udsigt bliver efter forslaget erstattet af lange mure og vil være i reel disharmoni med eksisterende enkeltstående huse der støder op til området.
3. Hvis man kigger på området med de store briller, så er man ved at blande små parceller ind i de allerede placeret store parceller. Det er der ingen interesse for for hverken den ene type parcel eller den anden, eller for den sag skyld kommunen som også gerne vil have plads til alle. Det er kun investorerne der på kort sigt vinder!
Vi skal planlægge med god plade til alle nye og eksisterende grunde. (Se vedhæftede billede) "Lad nu dette dejlige område få lov til at være storparcel område, med luft omkring sig!!!!"
ELLER som i selv skriver i lokalplanen 2021-2033 for området: "Området skal byudvikles og lokalplanlægges i særskilte enklaver. De enkelte enklaver skal adskilles fra hinanden af grønne landskabskiler til brug for beboere som rekreative friarealer, stier m.v."
4. Lokal plan 1157 der er godkendt indeholder allerede mulighed for at opføre 50 boliger som lav/tæt bebyggelse lige ved siden af det foreslåede, og her uden at genere alle eksisterende boliger langs Sverrigsvej.
Da der hverken er behov for mere tæt bebyggelse i dette området, og der samtidigt er væsentlige gener for eksisterende beboere langs Sverrigsvej opfordres der til at dette forslag afvises og de enkle enklaver fortsat holdes adskilt.

Resume af høringssvar

- a) Med henvisning til formålsparagraf af 1031 og Dispositionsplan fra 2002, bemærker indsiger at mere end halvdelen af området, herunder langs Sverrigsvej, vil blive rækkehuse der skærmer for gennemkig fra eksisterende omkringliggende boliger.
- b) Indsiger bemærker at tæt-lav vil virke i disharmoni og skæmmende for såvel nordliggende storparcellers landlige præg, som for de vestliggende ejendomme, hvor klausuler forbyder hæk mod Sverrigsvej.

c) Indsiger bemærker at de omkringliggende områder er større parceller, hvorfor mindre parceller ikke hører området til. Indsiger vurderer at tæt-lav ikke hører området til, i henhold til områdets kommuneplanramme, der beskriver enklaver adskilt af grønne landskabskiler.

d) Indsiger vurderer at lokalplan 1157, som naboplan, der muliggør 50 tæt-lav-boliger, er tilstrækkeligt tæt-lav-bebyggelse i området, hvorfor lokalplan 1183 bør afvises.

Kommunens svar

Ad. a) Indsiger refererer misvisende til lokalplanens formål, idet §1 af lokalplan 1031 lyder: "At skabe mulighed for opførelse af attraktive åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse til helårsbeboelse", og ikke anviser en hovedvægt. Derved er lokalplan 1183 i overensstemmelse her med.

Dispositionsplanen fra 2002 har fungeret som en vejledning for udformningen af lokalplan 1031 som det også beskrives deri. Dispositionsplanen 2002 er i dag ikke registreret som en gældende del af kommuneplanen. Lokalplan 1183 retter sig således efter lokalplan 1031, der ikke anviser nogen hovedvægt af åben/lav boligbebyggelse.

Uagtet ovenstående perspektiv, skal det understreges, at gældende lokalplan 1031 muliggør åben-lav-bebyggelse i samme arealer som Forslag til lokalplan 1183 muliggør tæt-lav-bebyggelse. Med tæt-lav-bebyggelsen, vil der dog komme flere stier og fællesarealer, der alle øger bevægeligheden og gå-ruter gennem lokalplanen, samt øger potentialet for det tværsociale fællesskab områderne imellem.

Da de arealer der kan udstykkes og potentielt afskærmes med hæk/hegn (og en potentiel højde i hele sin udstrækning på 180cm som hegnsloven tillader) er det samme i Forslag til lokalplan 1183 som i gældende lokalplan 1031, er der ikke belæg for at vurdere en ændring mellem de to.

Ad. b) Ift. sammenhængen med omkringliggende bebyggelse bemærkes, at lokalplan 1183, med § 8 "Bebyggelsens ydre fremtræden", tager udgangspunkt i lokalplan 1031, for harmoni her med.

Det vurderes herom, at gældende lokalplan 1031, har de nødvendige arkitektoniske hensyn beskrevet, så lokalplan 1031, i sin ydre fremtræden harmonerer med omkringliggende bebyggelser. På denne måde vurderes lokalplan 1183 tilsvarende, at sikres harmoni med omkringliggende bebyggelser.

Lokalplan 1183 tilføjer alene mulighed for betontagsten, og stiller krav om at sekundære bygninger ifm. tæt-lav skal fremstå i karakter som primære bygninger, samt krav om forskydning i facade ved rækkehus på mere end 3 boliger, med henblik på at begrænse facader og tagrygges udstrækning.

Ift. det klausul som indsiger meddeler begrænser indsigers handlerum ift. egen afskærmning af gener, bør det dog bemærkes, at de klausuler som klager henviser til, må være af Lokalplan nr. 01.B19.02 (ved Sverrigsvej). Her lyder det af §9 følgende om hæk,

hegn og afskærmning:

"Stk. 3 Alle hegn skal være levende hegn"

"Stk. 6 Langs skel mod det fælles friareal, delområde V, og langs skel mod Sverrigsvej må der ikke plantes hæk. Afskærmende beplantning skal bestå af løvfældende buske og op-stammede træer, hvor afstanden mellem de opstammede træer skal være mindst 15 m."

Det står således klager frit for, at etablere afskærmning for eventuelle lys-/indbliksgener langs Sverrigsvej, såfremt der plantes med løvfældende busk-beplantning – såvel i skel som på matrikel.

Når indsiger hertil beskriver tab af udsigt, må det igen påpeges, at gældende lokalplan 1031 muliggør åben-lav-bebyggelse i samme arealer som Forslag til lokalplan 1183 muliggør tæt-lav-bebyggelse.

Da de arealer der kan udstykkes og potentielt afskærmes med hæk/hegn (og en potentiel højde i hele sin udstrækning på 180cm som hegnsløven tillader) er det samme i Forslag til lokalplan 1183 som i gældende lokalplan 1031, er der ikke belæg for at vurdere en ændring mellem de to.

Ad. c) Området har med delområde II af lokalplan 1031, hele tiden været tiltænkt mulighed for en blanding af åben-lav og tæt-lav. Lokalplan 1183 ændrer blot på forholdet mellem åben-lav og tæt-lav. Verden er anderledes end i 2008, hvor lokalplanen blev vedtaget, og således også livsstile og efterspørgsel på boligtyper.

I kommuneplanen beskrives under temaet bogsætning hvordan Hedensted Kommune forholder sig til "Den rigtige bolig". Herunder beskrives bl.a. et af målene og en af handlingerne således:

"Sikre et løbende godt boligudbud, så der hele tiden er boliger og byggegrunde på hylderne af den efterspurgte kvalitet, type, størrelse og beliggenhed."

"Arbejde helhedstænkende og efterspørgselsorienteret med boligudbud, så området altid har boliger med de kvaliteter og i de typer, som efterspørges af tilflytterne"

Indsiger henviser til kommuneplan 2021-2033, hvor der af kommuneplanrammen 1.B.18 – Samsinggårdvej, fremgår sætningen: "Området skal byudvikles og lokalplanlægges i særskilte enklaver. De enkelte enklaver skal adskilles fra hinanden af grønne landskabskiler til brug for beboerne som rekreative friarealer, stier m.v."

Det skal herom bemærkes, at kommuneplanrammen omfatter 6 lokalplaner, og at det er disse der skal betragtes som enklaver, med grønne landskabskiler mellem.

Ad. d) Lokalplan 1157 er sin egen enklave, på samme måde som indsiger selv antyder at enklaver kunne opretholdes ved åben-lav-boliger mellem åben-lav-boliger.

Lokalplan 1157 muliggør en æstetik og karakter, mens lokalplan 1031/1183 muliggør en anden. Derved tiltaler de også to forskellige personligheder, der med nærværende lokalplanforslag begge vil få mulighed for at bosætte sig i området.

De grønne kiler der fremgår af lokalplan 1031 er fortsat fuldt ud respekteret i lokalplan 1183. Om noget er de nærmest forstærket af de yderligere forbindelser på tværs gennem boligrækkerne, og de udvidede centrale fællesarealer.

Der er ikke belæg for at konkludere at de foreslåede tæt-lav-boliger af lokalplan 1183, sammenlignet med åben-lav-boliger af lokalplan 1031, vil forværre forholdene for omkringliggende beboelser. Gældende lokalplan 1031 muliggør åben-lav-bebyggelse i samme arealer som Forslag til lokalplan 1183 muliggør tæt-lav-bebyggelse. De arealer der kan udstykkes og potentielt afskærms med hæk/hegn (og en potentiel højde i hele sin udstrækning på 180cm som hegnsloven tillader) er det samme i Forslag til lokalplan 1183 som i gældende lokalplan 1031.

Det er en politisk afgørelse om forslaget skal vedtages eller forkastes.

FORVALTNINGENS INDSTILLING:

Bemærkningen vurderes ikke at give anledning til ændringer.