



Haderslev Kommune

30-2021 Boligområdet ved Kongevej 44, Gram

Høring

Forslag til kommuneplantillæg 30-2021 Boligområde ved Kongevej 44, Gram, er i offentlig høring i perioden den 11. 11. 2024 til den 09. 12. 2024.

Indsigelser og bemærkninger til forslaget kan sendes til Haderslev Kommune via høringsportalen www.blivhoerthaderslev.dk.

Baggrund og formål

Formålet med kommuneplantillæg 30-2021 er at muliggøre opførelse af nye boliger, i form af tæt-lav bebyggelse. Anvendelsen af området ændres dermed fra offentlige formål til boligformål. De nye boliger skal tilpasses det eksisterende bebyggede miljø.

Planlægningen er igangsat på baggrund af et projekt fra en privat grundejer, med ønske om opførelse af rækkehuse i området. Det fremsendte projekt rummer seks rækkehusbebyggelser med tilsammen 15 boliger, samt befæstede parkeringsarealer, beplantning og opholdsarealer.

Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet er beliggende indenfor byzonen, i den vestlige del af Gram by på den tidligere børnehavgrund. Planområdet omfatter matrikel nummer 308 + 951, Gram ejerlav, Gram, ved Kongevej, 6510 Gram.

Arealet grænser op til øvrig boligbebyggelse mod nord, øst og vest, mod syd grænser arealet op til Kongevej. Nabolaget er præget af ældre, åben-lav, boligbebyggelse bebyggelse, i blank eller pudset mur. Mod nordvest er der et område med nyere tæt-lav boligbebyggelse. Kongevej er en af de større indfaldsveje til Gram.

Planområdet omfatter hele rammeområde 12.10.OF.06 Område til offentlige formål Kongevej, samt en lille del af rammeområdet 12.10.BE.03 Blandet bolig og erhvervsområde Kongevej. Der er ingen eksisterende bebyggelse i planområdet, som i dag består af et grønt område med græs, busker og træer i varieret størrelse. Mod nabobebyggelse er afskærmende beplantning i varierende højde, beliggende tæt på skel, mens der ud mod Kongevej er relativt åbent og lav beplantning. Dele af området er befæstet med asfalt, hvor der tidligere har været parkeringsplads for den gamle børnehave. Området vejbetjenes i dag fra Lindealle.

Indhold

Planområdet har et areal på 6539 m².

Nærværende kommuneplantillæg 30-2021 har til formål:

- at aflyse 12.10.OF.06 Område til offentlige formål Kongevej, i sin helhed,

- at aflyse 12.10.BE.03 Blandet bolig og erhvervsområde Kongevej, indenfor det nye rammeområdet,
- at vedtage 10.12.BO.03 Boligområde ved Kongevej, gældende bestemmelser for 10.12.BO.03 videreføres uændret, under en ny rammeafgrænsning.

Anden planlægning

Hovedstruktur og retningslinjer

Planområdet ligger indenfor følgende udpegninger:

- Arealer til byudvikling - Haderslev Kommune
- Bosætning - Haderslev Kommune
- Områder, hvor skovrejsning er uønsket
- Turismeområder - Haderslev Kommune
- Støjforhold
- Klimatilpasning

Retningslinje 2.1 Arealer til byudvikling - Haderslev Kommune

Retningslinjen udpeger områder til byudvikling, og der fremgår blandt andet ønske om, at kommunens vækst og udvikling fordeles på kommunens byer med hensyn til at, der fortsat skal være udviklingsmuligheder i kommunens landsbyer. Retningslinjen kræver bl.a., at nye arealudlæg skal ske i umiddelbar nærhed til eksisterende by og efter princippet "indefra og ud", og hvor der er god tilgængelighed til infrastruktur og stisystemer.

Planområdet er beliggende centralt i Gram i et eksisterende boligområde og er derfor i overensstemmelse med retningslinjen. Derudover skal byudviklingen bygge på stedbundne kvaliteter - de kulturhistoriske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter skal bruges aktivt til at skabe kvalitet i eksisterende byområder. I den efterfølgende detailplanlægning skal der derfor stilles krav om at bygge videre på de stedbundne kvaliteter i området.

Retningslinje 2.3 Bosætning - Haderslev Kommune

Af retningslinjen fremgår det, at der i Gram kan prioriteres tilvejebringelse af plangrundlag, der muliggør byfortætning og etablering af tæt-lav bebyggelse. Planlægningen åbner mulighed for tæt-lav bebyggelse inden for eksisterende byzone og er således i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 3.2.2 Områder, hvor skovrejsning er uønsket

Af retningslinjen fremgår områder, hvor skovrejsning er uønsket, da skovrejsning er uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn. Planlægningen fremmer ikke skovrejsning, og er således i overensstemmelse med denne retningslinje.

Retningslinje 4.1.4 Turismeområder - Haderslev Kommune

Retningslinjen fastsætter, at fremtidig udvikling og placering af turismefaciliteter skal tage sit udgangspunkt i

Haderslev Kommunes oplevelsesstrategi og dermed i en eller flere af de udpegede temaområder. Retningslinjen har ingen direkte indvirkning på planområdet.

Retningslinje 6.1 Støjforhold

Retningslinjen fastlægger, at hvis der indenfor en støjkonsekvenszone skal udlægges områder til støjfølsom anvendelse (fx boliger), så skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes. Planområdet ligger indenfor støjkonsekvenszone for "Støj fra veje". De på tidspunktet gældende grænseværdier kan findes i Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" og vejledning nr. 2/2005 "Støj fra motorsportsbaner". Overholdelse af retningslinjen skal sikres i den efterfølgende detailplanlægning.

Retningslinje 7.1 Klimatilpasning

Af retningslinjen fremgår det bl.a. at, planlægning af fortætning af eksisterende by inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion kun må ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion. Planområdet er markeret som 'under risiko for oversvømmelse fra kloak'. Den efterfølgende detailplanlægning skal sikre områdets grønne præg ved at fastlægge en maksimum befæstelsesgrad og bebyggelsesprocent. Derudover skal der i efterfølgende detailplanlægning stilles krav om etablering af LAR-anlæg og fald mod afløb samt ubefæstede arealer.

Miljøvurdering

Der er gennemført en screening for miljøvurdering iht. bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 973 af 25.06.2020, § 8 pkt. 3, jævnfør stk. 2 og det er vurderet, at planen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet.

Screeningsresultat

Screening for miljøvurdering af kommuneplantillæg 30-2021.

Haderslev Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Det er i screeningsrapporten vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

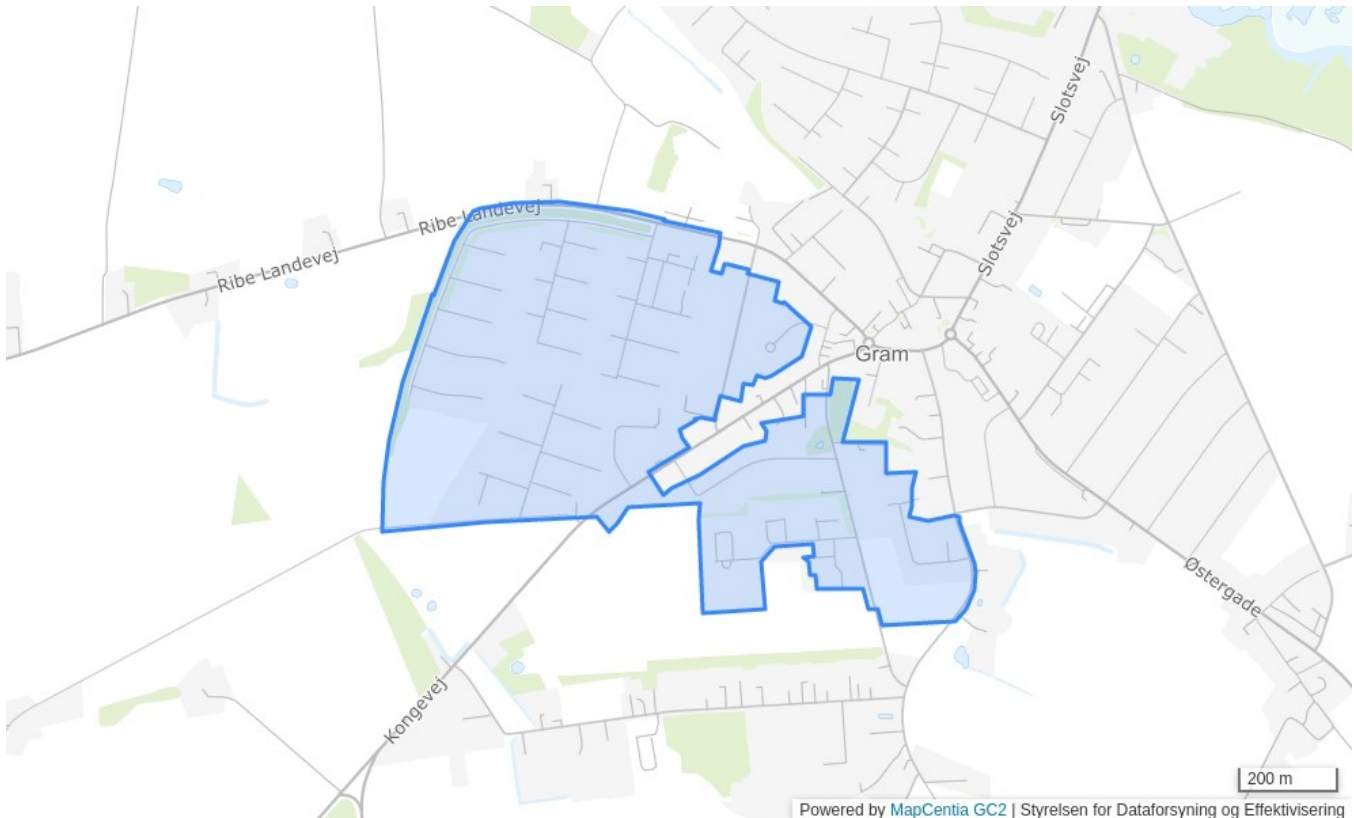
Haderslev Kommunalbestyrelse har derfor besluttet jf. § 10, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplan nr. 12-12. Beslutningen er offentliggjort den 04. November 2024

Rammer

Nye rammer

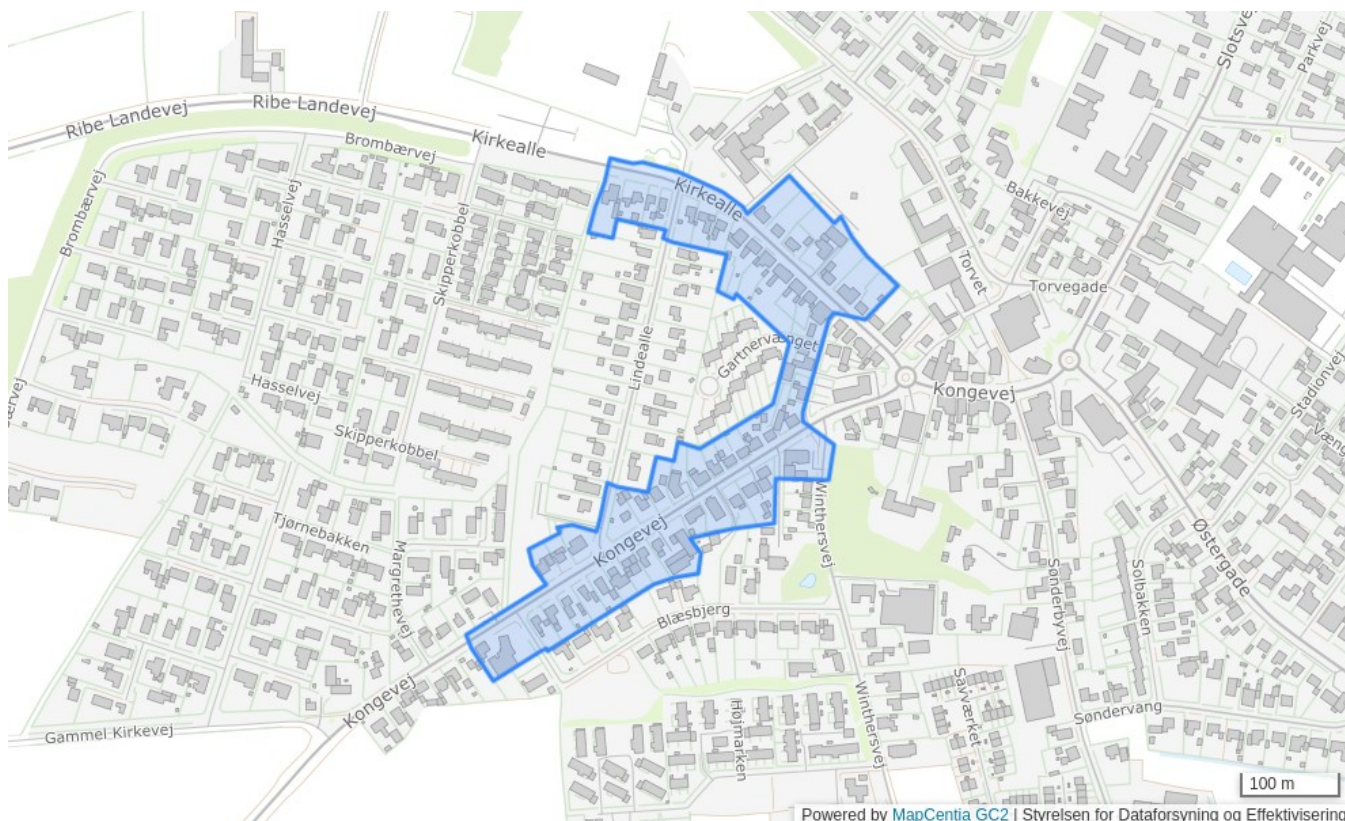
De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

Boligområde Brombærvej/Højmarken



Plannavn	Boligområde Brombærvej/Højmarken
Plannummer	12.10.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% 0
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde. Der kan ikke placeres offentlige og private servicefunktioner samt mindre erhvervsvirksomheder i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

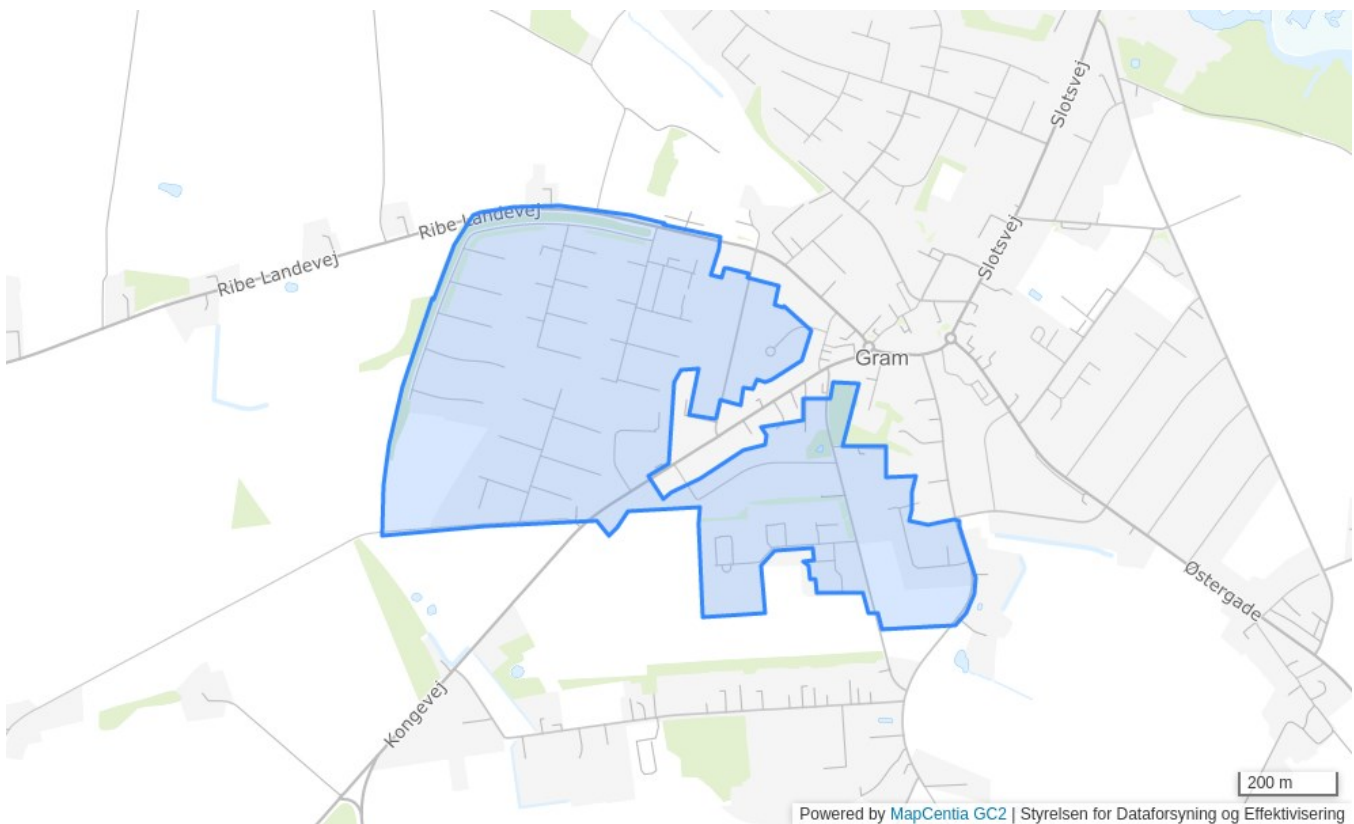
Blandet bolig- og erhvervsområde Kongevej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Kongevej
Plannummer	12.10.BE.03
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

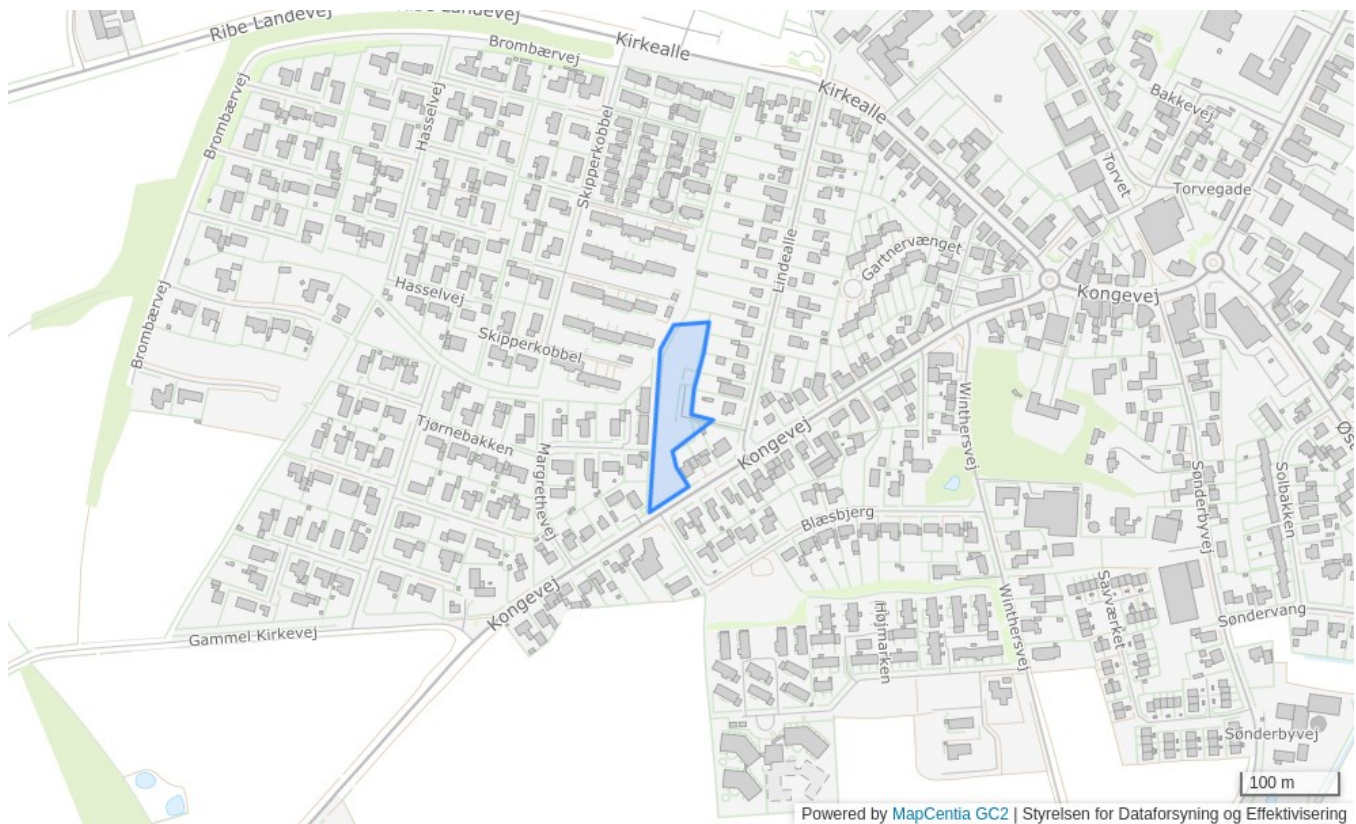
Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

12.10.BO.03 - Boligområde Brombærvej/Højmarken



Plannavn	Boligområde Brombærvej/Højmarken
Plannummer	12.10.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde. Der kan ikke placeres offentlige og private servicefunktioner samt mindre erhvervsvirksomheder i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

12.10.OF.06 - Område til offentlige formål Kongevej



Plannavn	Område til offentlige formål Kongevej
Plannummer	12.10.OF.06
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til offentlige formål. Institutionsbyggeri.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse
Opholds- og friarealer	Der skal sikres nødvendigt opholdsareal i forhold til anvendelsen af den enkelte ejendom.
Trafikbetjening og parkering	Der skal reserveres nødvendigt parkeringsareal i forhold til anvendelsen af den enkelte ejendom.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.