



Haderslev Kommune

# 32-2021 Erhvervsområde Simmerstedsvej

## Baggrund og formål

I forbindelse med lokalplanlægningen af et nyt varmforsyningsanlæg for Fuglsang, er der udarbejdet et kommuneplantillæg så kommuneplanramme 10.12.EH.04 er i overensstemmelse med eksisterende og fremtidige forhold i planområdet. Kommuneplantillægget indeholder ikke ændringer i anvendelsen, men i bygningsvolumen, højder og bebyggelsesprocent, da eksisterende forhold overskrider de nuværende værdier, samtidig som der er behov for udvikling og en grønnere omstilling ved fabrikken.

Som led i den grønne omstilling har Sophus Fuglsang Export-Maltfabrik og Haderslev Fjernvarme behov for at udvide deres respektive varmforsyningsanlæg, så virksomhederne bevæger sig fra naturgas til elektrificering. For Maltfabrikken er der behov for kontinuerlig at udnytte flere overskuds- og spildvarmestrømme.

Disse

ønskes samlet i et varmelager / akkumuleringstank (3000 m<sup>3</sup> vand på ca. 50 grader). En tilhørende ny elektrisk højtemperatur varmepumpe, placeret i den østlige del af den skitserede lange nye bygning, vil øge vandets temperatur, og den fremstillede varme lagres indtil til brug i et tilhørende varmelager, også på 3000 m<sup>3</sup> vand i en senere tredje tank på området. Etableringen af disse anlæg vil forudsætte udarbejdelsen af et plangrundlag med tilhørende miljøvurderinger.

Ved vedtagelsen af kommuneplantillægget muliggøres projektet for fjernvarmeanlægget, samtidig som eksisterende bebyggelse bliver i overensstemmelse med kommuneplanen.

## Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet er i Kommuneplanen 2021 omfattet af kommuneplanramme 10.12.EH.04, der udlægger området til erhvervsformål. Planområdet har gennem ca. 150 år været præget af en gradvis udbygning af bryggeriet på Fuglsang og rummer således en lang række karakteristiske produktionsbygninger fra forskellige udbygningsfaser i produktionen.

Tilsvarende udføres en betydelig del af lokalplanområdet af det tidligere bane- og godsterræn ved den normalsporede jernbane mellem Vojens og Haderslev. Efter nedlæggelsen af banen er dele af det tidligere sporareal samt den tidligere godsterminal til Haderslev Station blevet erhvervet og inkluderet i bryggeriområdet. En stor del af området er således i dag ejet af Sophus Fuglsang Export- Maltfabrik. Haderslev Fjernvarme ejer indenfor lokalplanområdet matrikel 4525b, hvor der i dag findes en mindre pumpestation til fjernvarme.

I forbindelse med den gradvise udbygning og de nye tiltænkte byggerier er der behov for at opdatere kommuneplanrammen, så bygningsvolumen, bebyggelsesprocent og bebyggeshøjder kan rumme udviklingen og den grønne omstilling. Som et led i den videre udviklingen tænkes den oprindelige godsekspedition nedrevet.

Bygningen blev opført som del af Haderslev Station i 1900. En mulig fremtidig bevaring og benyttelse af bygningen har været undersøgt som led i den indledende dialog omkring lokalplanen. Bygningen er i dag i meget dårlig stand, og det vurderes, at den ikke vil kunne rumme fremtidige funktioner.

Området vejbetjenes aktuelt fra Ribe Landevej gennem bryggeriområdet. Der er endvidere vej adgang til området ad vejen Ved Banen, samt Ved Postgården og Jernbanegade. Disse adgange er ikke egnede til tung transport og anvendes som udgangspunkt kun af de beboere ved planområdet, samt til mindre aflastningstrafik.

## Indhold

Med kommuneplantillægget ændres områdets øvre grænser for bebyggelsesprocent, bygningsvolumen, samt bebyggeshøjder så området er i overensstemmelse med de nuværende værdier samtidig som der bliver rum for udvikling og den grønne omstilling. Ramme 10.12.EH.04 ændres ikke i anvendelse eller afgrænsning med kommuneplantillægget.

## Anden planlægning

### 2.1.4 Byudvikling i kystnærhedszonen

I den kystnære zone kan der kun planlægges for byudvikling, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

I forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen skal kommunerne endvidere sikre, at der ikke opstår en ny bebyggelsesfront mod kysten. Samtidig bør der skabes udvidet adgang til kysten for offentligheden.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjen.

### 4.3.1 Kulturhistoriske værdier

Kulturhistoriske værdier – Inden for de udpegede kulturmiljøer må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning med videre, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier, og det kan godtgøres, at de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser sikres.

Kirkeomgivelser – Inden for kirkeomgivelserne må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning m.v., hvis der tages hensyn til kirkernes landskabelige beliggenhed, samspil med det nære bebyggelsesmiljø eller udsigten til og fra kirken, og det kan godtgøres, at de beskyttelsesmæssige og bevaringsmæssige interesser ikke tilsidesættes.

### 4.3.2 Bevaringsværdige bygninger

For bygninger registreret efter SAVE-metoden med bevaringsværdi 1 til og med 4 gælder at de som udgangspunkt skal bevares og beskyttes gennem formidling, planlægning og administration.

## **Bygningsfredningsloven**

Det fremgår af kapitel 5 i bygningsfredningsloven, at en bygning er bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller byplanvedtægt.

En bygning, der er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen, må i henhold til loven ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentlig bekendtgjort og byrådet har meddelt ejeren, om der efter planlovens § 14 vil blive nedlagt forbud mod nedrivning.

Hvis en bygning også er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan eller byplanvedtægt kan der være særlige bestemmelser der gør sig gældende.

## **Bevaringsværdige bygninger**

Kommunen står for registreringen af bygningernes bevaringsværdi og for udpegningen af bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen og i lokalplaner.

Der er foretaget en registrering af bygningers bevaringsværdi i tre af de gamle kommuner, som nu - helt eller delvis - er en del af Haderslev Kommune. Det er Christiansfeld Kommune (1992), Haderslev Kommune (1990) og Vojens Kommune (2003). I Gram og omgivende landdistrikter er der ikke udarbejdet registreringer.

Registreringerne er udført efter den såkaldte SAVE-metode, der er en kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet. Metoden bygger på en vurdering af fem forskellige forhold ved en bygning:

- Arkitektonisk værdi
- Kulturhistorisk værdi
- Miljømæssig værdi
- Originalitet
- Tilstand

Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen:

- 1-3 er høj bevaringsværdi
- 4-6 er middel bevaringsværdi
- 7-9 er lav bevaringsværdi

Bevaringsværdien hænger sammen med bygningens arkitektur og historie. Herunder om bygningen er et godt eksempel på periodens arkitektur eller på en særlig byggeskik, om bygningstypen eller bygningsformen er sjælden, om bygningen har dannet forbillede for andre bygninger, om den er intakt, eller om udskiftninger og ombygninger er tilpasset bygningens udtryk, og endeligt om bygningen er uundværlig i gadebilledet, i landskabet eller for helheden.

I de tidligere Haderslev- og Christiansfeld Kommuner er alle bygninger, der er opført før 1940, registreret og vurderet. Registreringerne i disse kommuner er indberettet i Kulturstyrelsens database: Fredede og Bevaringsværdige Bygninger (FBB). Registreringerne er endvidere vist i kommuneatlas, som er omtalt senere i dette afsnit.

I den tidligere Vojens Kommune er alle bygninger, der er opført før 1950 registreret, men der er kun foretaget en vurdering af bygninger med karakteren 1-4. Registreringen i den tidligere Vojens Kommune er ikke indberettet i Slots

og Kulturstyrelsens database, men den er samlet i kommunens egen database.

I Haderslev Kommuneplan 2021 er alle bygninger, der har opnået bevaringsværdi fra 1 til og med 4 i en SAVE registrering, udpeget som bevaringsværdige. Dvs. at alle bygninger med høj bevaringsværdi og bygninger med den højeste karakter i gruppen middel bevaringsværdi regnes som bevaringsværdige.

Planområdet får ved vedtagelsen af kommuneplantillægget, registreret det bevaringsværdige kulturmiljø, og indberettet SAVE værdierne til Slots- og Kulturstyrelsen. Udpegelsen skal sørge for at bebyggelsens arkitektur, samt det eksisterende kulturmiljø, ikke forringes. Retningslinjen vil være gældende for 10.12.EH.04 Erhvervsområde Simmerstedvej og 10.10.BE.02 Blandet bolig- og erhvervsområde ved Ribe Landevej, Fuglsang.

### 6.1.1 Støjkonsekvenszone

Støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse. Omkring anlæg eller aktiviteter, der kan give væsentlige støjgener for omgivelserne, udlægges støjkonsekvenszoner, hvor der kan forekomme støjniveauer, der overskrider de vejledende grænseværdier. I støjkonsekvenszoner kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

### 6.1.2 Arealer til støjfølsom anvendelse

Ved udlæg af nye områder til støjfølsom anvendelse (boliger, rekreative områder mv.) skal der sikres tilstrækkelig afstand til eksisterende eller planlagte støjende anlæg (erhvervsområder, infrastruktur, støjende fritidsaktiviteter m.v.). Hvis de vejledende støjgrænser ikke kan sikres ved tilstrækkelig afstand, skal der i forbindelse med planlægning af konkrete projekter tages højde for etablering af støjbegrænsende foranstaltninger.

## Miljøvurdering

I henhold til § 8, stk. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der udarbejdes en miljøvurdering af planer og programmer, hvor disse:

### Stk.1

1. udarbejdes inden for landbrug, skovbrug, fiskeri, energi, industri, transport, affaldshåndtering, vandforvaltning, telekommunikation, turisme, fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til de projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2, (§8, stk. 1, nr.1)
2. medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyntagen til områdets bevaringsmålsætninger eller (§8, stk. 1, nr. 2)
3. vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf.stk.2 (§8, stk. 1, nr. 3)

I henhold til §8, stk.2 skal myndigheden gennemføre en vurdering af, om planer og programmer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når disse:

### Stk.2

1. Er omfattet af stk.1, nr.1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer.
2. i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på

miljøet.

Kommuneplan 32-2021 og Lokalplan 10-66 Erhvervsområdet Ved banen er ikke omfattet af §8 stk.1. Den er omfattet af §8 stk.2. Vurderingen af planen i henhold til §8 stk.2 er foretaget på baggrund af en screening af planen.

Screeningen er beskrevet i et notat:

“Screening for miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg 32-2021 og lokalplan 10-66 Erhvervsområdet Ved banen, Haderslev”

## **Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:**

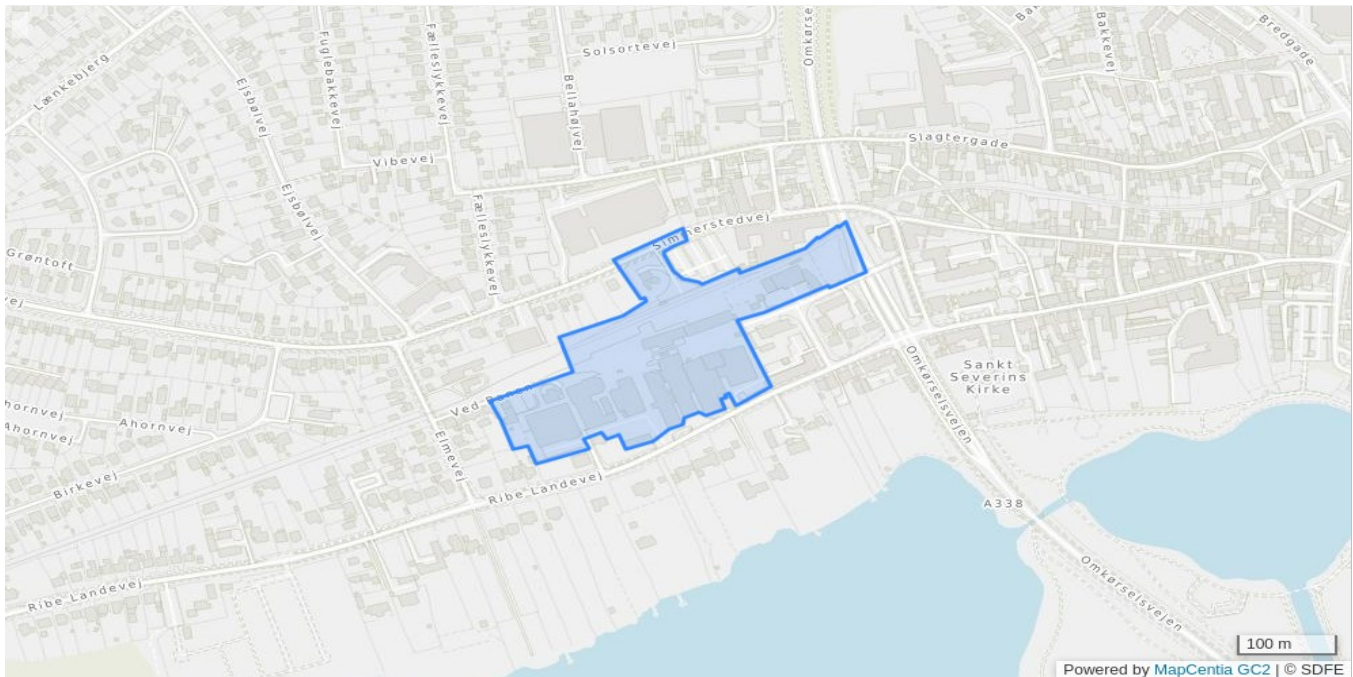
10.12.EH.04 - Erhvervsområde Simmerstedvej

## **Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:**

10.12.EH.04 - Erhvervsområde Simmerstedvej

## **Rammer**

# Erhvervsområde Simmerstedvej



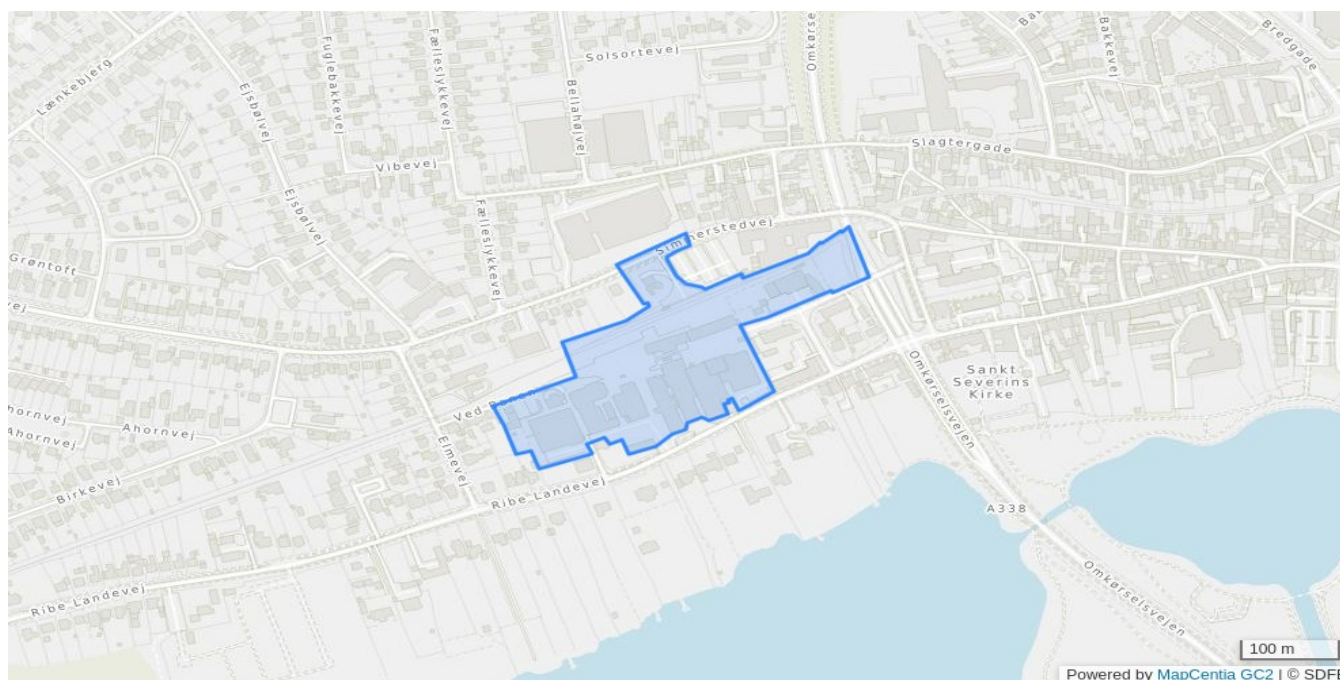
Plannavn	Erhvervsområde Simmerstedvej
Plannummer	10.12.EH.04
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. rumfang m <sup>3</sup> pr. m <sup>2</sup>	7 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	15
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og engrosvirksomhed samt administration. Der kan etableres én bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bygningshøjden kan fraviges med byrådets særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. Afstand til skel skal minimum være 4 m. Bebyggelsen skal udgøre en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver m.v. Skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til gene eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m <sup>2</sup> pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal, dog mindst 15 m <sup>2</sup> opholdsareal pr. 100 m <sup>2</sup> kontorareal.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning mod omgivelserne.

**Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:**





# Erhvervsområde Simmerstedvej



Plannavn	Erhvervsområde Simmerstedvej
Plannummer	10.12.EH.04
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. rumfang m3 pr. m2	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og engrosvirksomhed samt administration. Der kan etableres én bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bygningshøjden kan fraviges med byrådets særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. Afstand til skel skal minimum være 4 m. Bebyggelsen skal udgøre en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver m.v. Skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til gene eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m <sup>2</sup> pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal, dog mindst 15 m <sup>2</sup> opholdsareal pr. 100 m <sup>2</sup> kontorareal.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning mod omgivelserne.