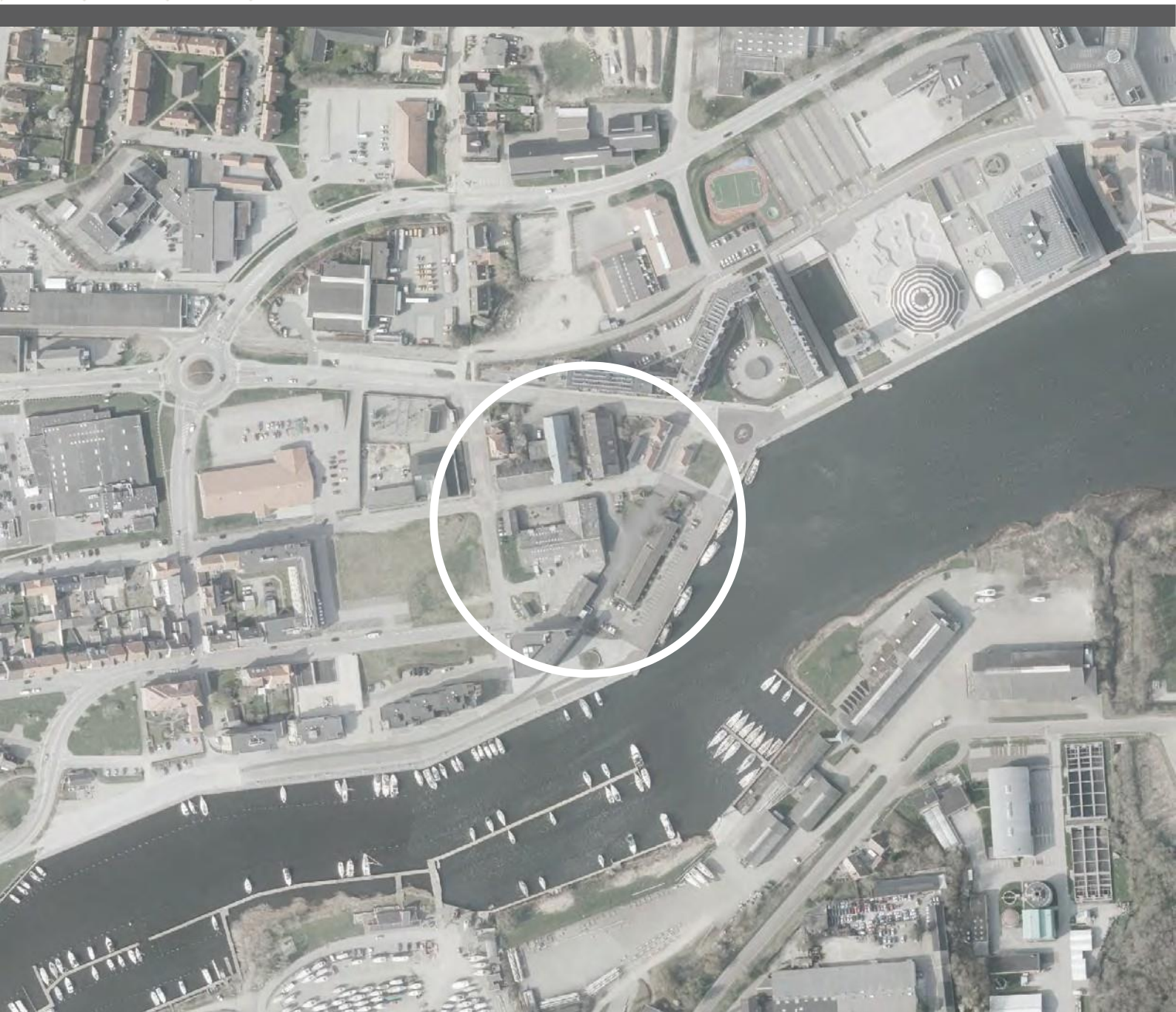




Debatoplæg

Boliger ved Honnørkajen, Haderslev

MILJØVURDERING AF DET KONKRETE PROJEKT (VVM) - INDKALDELSE AF IDÉER
OG FORSLAG I PERIODEN FRA DEN 24. MARTS 2020 TIL DEN 7. APRIL 2020



Haderslev

Introduktion - Miljøvurdering af det konkrete projekt (VVM)

I henhold til reglerne i miljøvurderingsloven¹ må projekter, der antages at kunne påvirke miljøet væsentligt, kun realiseres på baggrund af en omfattende vurdering af konsekvenserne for miljøet. Vurderingen skal påvise, beskrive og vurdere projektets væsentlige direkte og indirekte virkning på:

- Befolkningen og menneskers sundhed
- Den biologiske mangfoldighed, med særlig vægt på arter og naturtyper, der er beskyttede
- Jordarealer, jordbund, vand, luft og klima
- Materielle goder, kulturarv og landskab samt
- Samspillet mellem disse faktorer

Miljøvurderingen bygger på en miljøkonsekvensrapport, som bygherre skal fremlægge.

Inden miljøkonsekvensrapporten bliver udarbejdet, indkaldes idéer og forslag til miljøkonsekvensrapportens indhold. Formålet er, at borgere, virksomheder og andre interessenter, der kan blive berørt af projektet, får mulighed for at stille spørgsmål og komme med input til miljøkonsekvensrapportens indhold.

Baggrund

Haderslev Kommune har haft et areal ved Honnørkajen udbudt til salg. I annoncen for udbuddet efterlyser Haderslev Kommune et projekt, der udfordrer de eksisterende planmæssige rammer i form af et højt byggeri med et markant udtryk. Samtidig er det vigtigt, at projektet sikrer et godt samspil med de offentlige byrum – specielt omkring Honnørkajen.

Haderslev Kommune er i denne forbindelse blevet kontaktet af en lokal investorkreds, der i fællesskab har udarbejdet et materiale, der giver et indtryk af, hvorledes investorkredsen ønsker at udvikle området.

Med baggrund i investorkredsens materiale har byrådet besluttet at iværksætte en debatperiode vedrørende udviklingen i det pågældende område.

Området rummer i dag bygninger til lager, administration, institutionsformål og fritidsformål. Det forudsættes, at disse bygninger rives ned for at skabe rum til et nyt udviklingsprojekt.

Inden et nyt byggeprojekt kan realiseres indenfor det pågældende område, er der en lang række forhold og planmæssige spørgsmål, der skal afklares.

Kommuneplantillæg og lokalplan

Området er omfattet af gældende kommuneplan i form af tre rammeområder, der er udlagt til blandede bolig- og erhvervsformål, med en max. bygningshøjde på 15 meter og en max. bebyggelsesprocent på 110. Det skitseprojekt, investorkredsen har indsendt, indeholder en væsentligt højere bygningshøjde og en større bebyggelsesprocent, og der skal udarbejdes et kommuneplantillæg.

Ud over kommuneplantillæg skal der udarbejdes en lokalplan for området. En lokalplan er et juridisk bindende dokument, der blandt andet indeholder bestemmelser for bygningers højde og udseende mv.

Lokalplan og kommuneplantillæg sendes i høring i 8 uger.

Debatoplæg

Formålet med dette debatoplæg er at indkalde idéer og forslag til det forestående arbejde i forhold til miljøkonsekvensvurderingen.

Miljøvurderingsprocessen

Det aktuelle projekt er omfattet af miljøvurderingsloven, jævnfør lovens bilag 2, punkt 10, litra b – Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg.

Bilag 2-projekter er projekter, der som udgangspunkt er miljøvurderingspligtige, men hvor den mulige væsentlighed af det konkrete projekts indvirkning på miljøet kan medføre, at projektet kan screenes ud, så det ikke vil være omfattet af miljøvurderingspligten.

Investorkredsen bag byggeprojektet på Honnørkajen har valgt at gennemføre en frivillig miljøvurdering af projektet.

Inden miljøkonsekvensrapporten bliver udarbejdet, indkaldes der med denne høring om bemærkninger fra offentligheden til afgrænsning af miljøkonsekvensvurderingen. Det kan f.eks. være idéer til, hvilke miljøpåvirkninger der skal undersøges i vurderingen, og viden om lokale forhold der skal tages hensyn til i miljøkonsekvensrapporten.

Herefter vil Haderslev Kommune vurdere, hvilke idéer, forslag og synspunkter der skal indgå i det videre arbejde med udarbejdelse af en miljøkonsekvensrapport for boligbyggeriet ved Honnørkajen.

Miljøkonsekvensrapporten vil blive sendt i høring i 8 uger, før Haderslev Byråd beslutter miljøvurderingen endeligt.

Hvad skal miljøkonsekvensrapporten indeholde?

Der skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport for boligbyggeriet som led i miljøvurderingen af projektet. I henhold til miljøvurderingsloven skal anlægsprojekter, der må antages at kunne påvirke miljøet væsentligt, miljøvurderes.

En miljøvurdering er en vurdering af det foreslåede projekts mulige påvirkninger af miljøet både i anlægs- og driftsfasen. Formålet er dels at forbedre beslutningsgrundlaget, før der tages endelig stilling til projektet, dels at minimere påvirkningerne samt at inddrage Haderslev Kommunes borgere i processen.

Miljøkonsekvensrapporten vil detaljeret kortlægge og vurdere de miljømæssige påvirkninger af projektet. Foreløbigt har Haderslev Kommune valgt at undersøge følgende forhold nærmere:

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018 - Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Projektets landskabelige og visuelle påvirkninger, herunder

- Vind
- Skygge
- Lys og refleksion
- Kulturhistoriske værdier
- Klimatilpasning

Det vil desuden blive vurderet, hvad der kan gøres for at begrænse de miljømæssige påvirkninger mest muligt – også i anlægsfasen.

Projektet

Det er intentionen at skabe et blandet boligbyggeri med både private og almennyttige boliger. Den private del består af ca. 50 lejligheder, parkeringsareal og erhverv fordelt på sammenlagt ca. 12.000 m². Den almennyttige del består af ca. 96 lejligheder fordelt på sammenlagt ca. 9.000 m². Da det samlede område er på ca. 21.000 m², svarer dette til en bebyggelsesprocent for området som helhed på ca. 180.

De private lejligheder placeres med front mod fjorden, og byggeriet har et anderledes udtryk, fordi det udformes med bygningsaftrapning.

Der anlægges et kombineret parkerings- og opholdsareal imellem de private boliger og de almennyttige boliger. Der vil være offentlig adgang til dette område. Der etableres tillige p-pladser under byggeriet.

Der er tale om et byggeri i et anderledes udtryk og en anden skala end tidligere set i området og i Haderslev by. Den aftrappede bygningskrop er således maks. 55 meter høj, og vil dermed blive den højeste bygning i kommunen. De almennyttige boliger vil med en højde på ca. 29 meter blive noget lavere. Der er sidst i dette materiale indsat en skitse, der sammenligner højden på de nye bygninger med nogle andre kendte høje bygninger i Haderslev.

De følgende sider viser illustrationsplan, plan med sigtepunkter og nogle visualiseringer af det omtalte projekt, som skal give et indtryk af, hvordan området kommer til at se ud – hvis projektet realiseres.



Eksisterende administrationsbygning - Honnørkajen

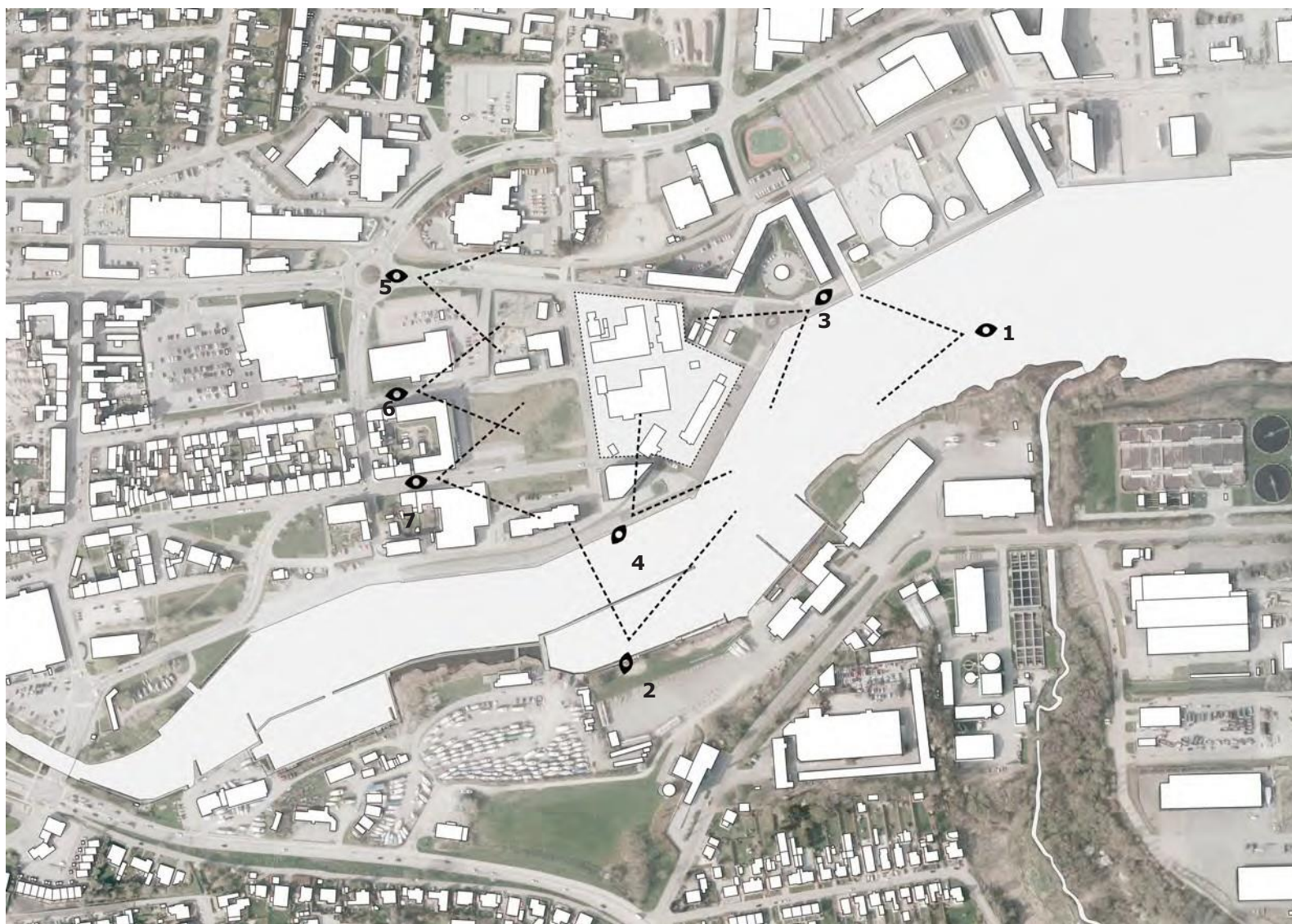


SIGNATURFOR- KLARING:

— — Forslag til lokalplan-
grænse

Illustrationsplan af muligt projekt

Skala: 1:1000 ↑



**Index over billed-
positioner:**

- 1** Billede 01
- 2** Billede 02
- 3** Billede 03
- 4** Billede 04
- 5** Billede 05
- 6** Billede 06
- 7** Billede 07

Sigtepunkter

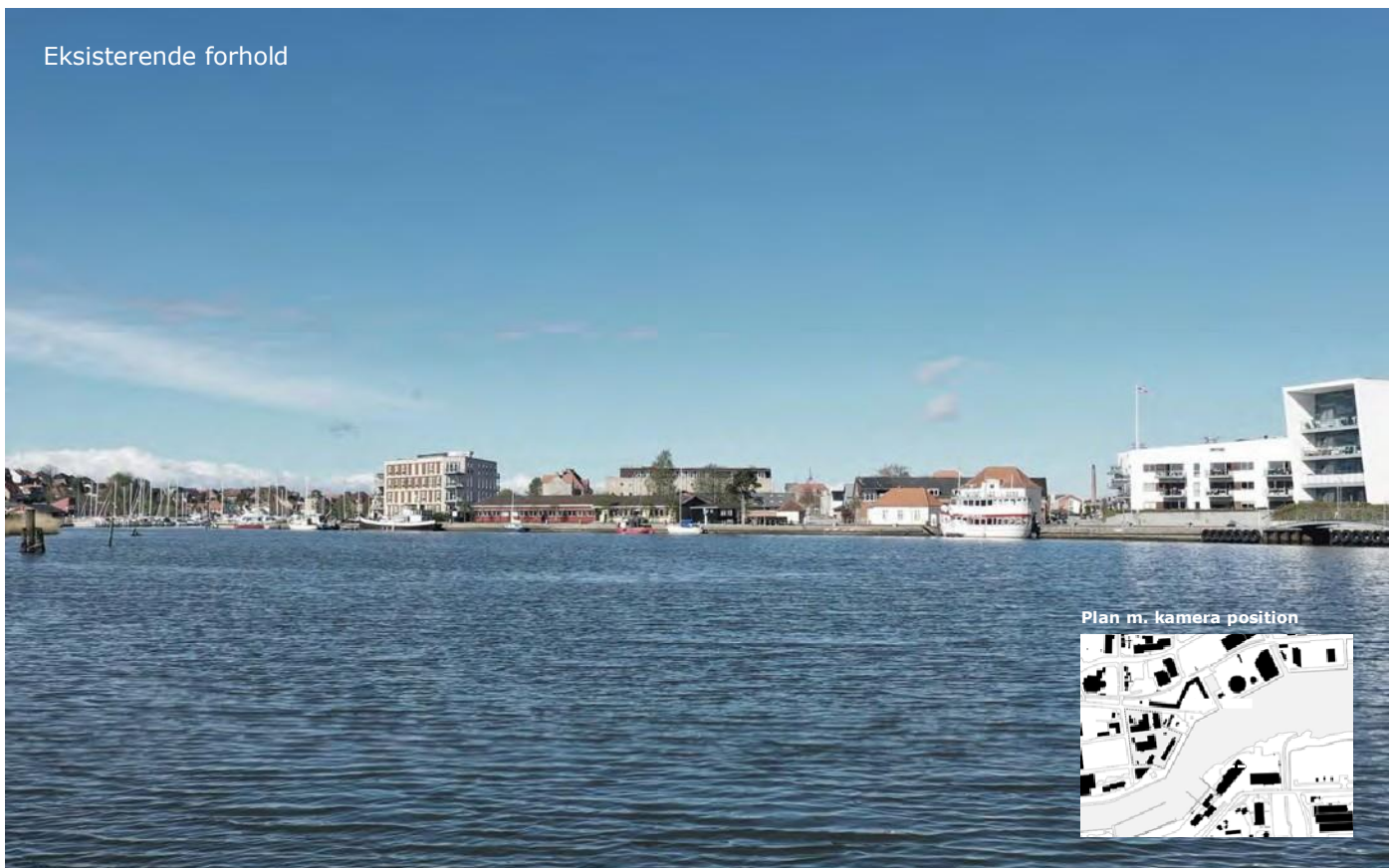
Skala: 1:5000 ↑

Fremtidige forhold



Billede 01 : Projektet set fra fjordindsejlingen. Visualiseringen viser bebyggelsens forhold til Honnørkajen og skalamæssige forhold til eksisterende bebyggelse på havnen – Søslangen, Skipperhuset og det gamle havnekontor.

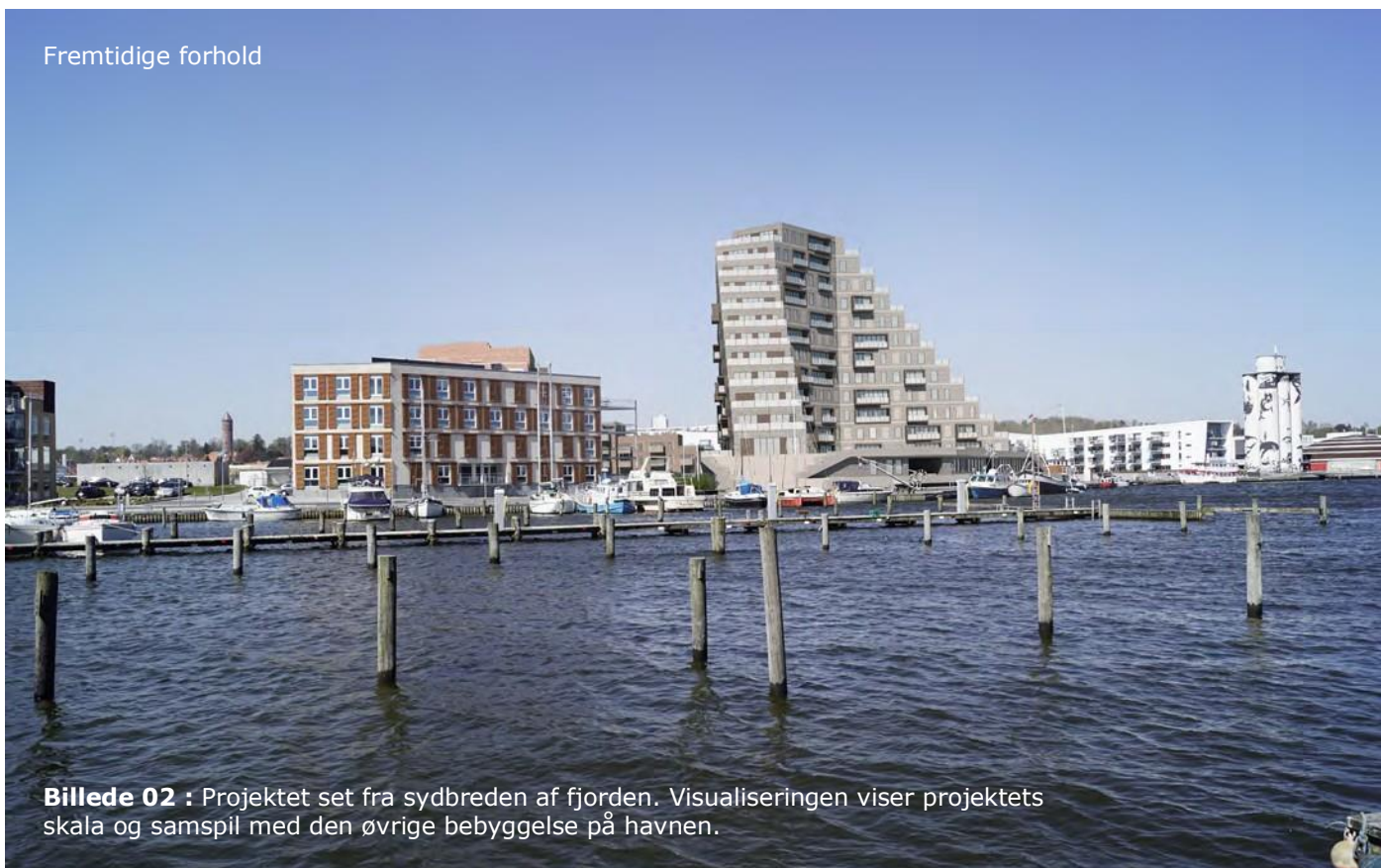
Eksisterende forhold



Plan m. kamera position



Fremtidige forhold



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



Billede 03 : Projektet set fra Honnørkajen/Godskajen. Visualiseringen viser samspillet mellem bebyggelsen og havnepromenaden samt det gamle havnekontor.

Eksisterende forhold



Plan m. kamera position



Fremtidige forhold



Billede 04 : Projektet set fra Pakhuskajen. Visualiseringen viser forholdet til kaj-arealerne og skalamæssige forhold til eksisterende bebyggelse på havnen – særligt Skipperhuset, men også Siloen og VUC.

Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



Billede 05: Projektet set fra Jomfrustien. Visualiseringen viser projektets samspil med sigtelinien Jomfrustien samt det skalamæssige forhold til Søslangen.

Eksisterende forhold



Plan m. kamera position



Fremtidige forhold



Billede 06 : Projektet set fra Østergade. Visualiseringen viser projektets sammenspil med sigtelinien Østergade og bebyggelsens skala.

Eksisterende forhold



Plan m. kamera position



Fremtidige forhold



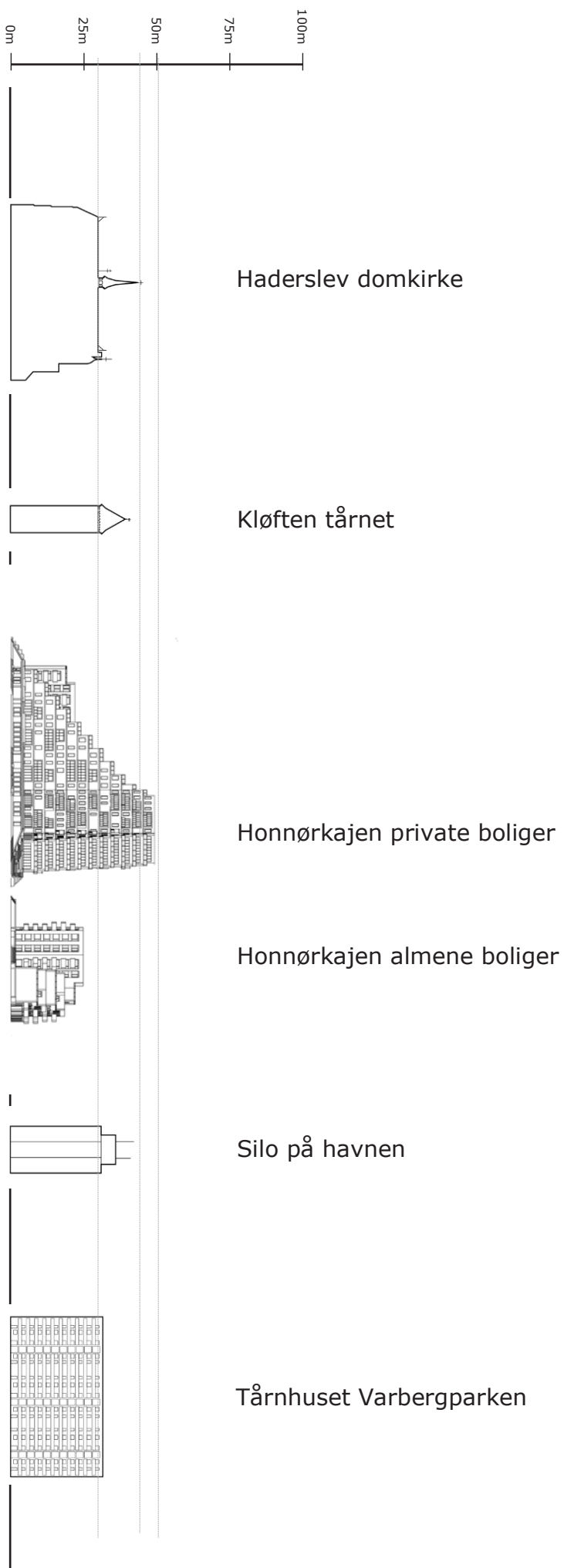
Billede 07 : Projektet set fra Hansborggade. Visualiseringen viser projektets indflydelse på sigtelinien Hansborggade samt skala i forhold til skipperhuset og boligbebyggelsen på Pakhuskajen.

Eksisterende forhold



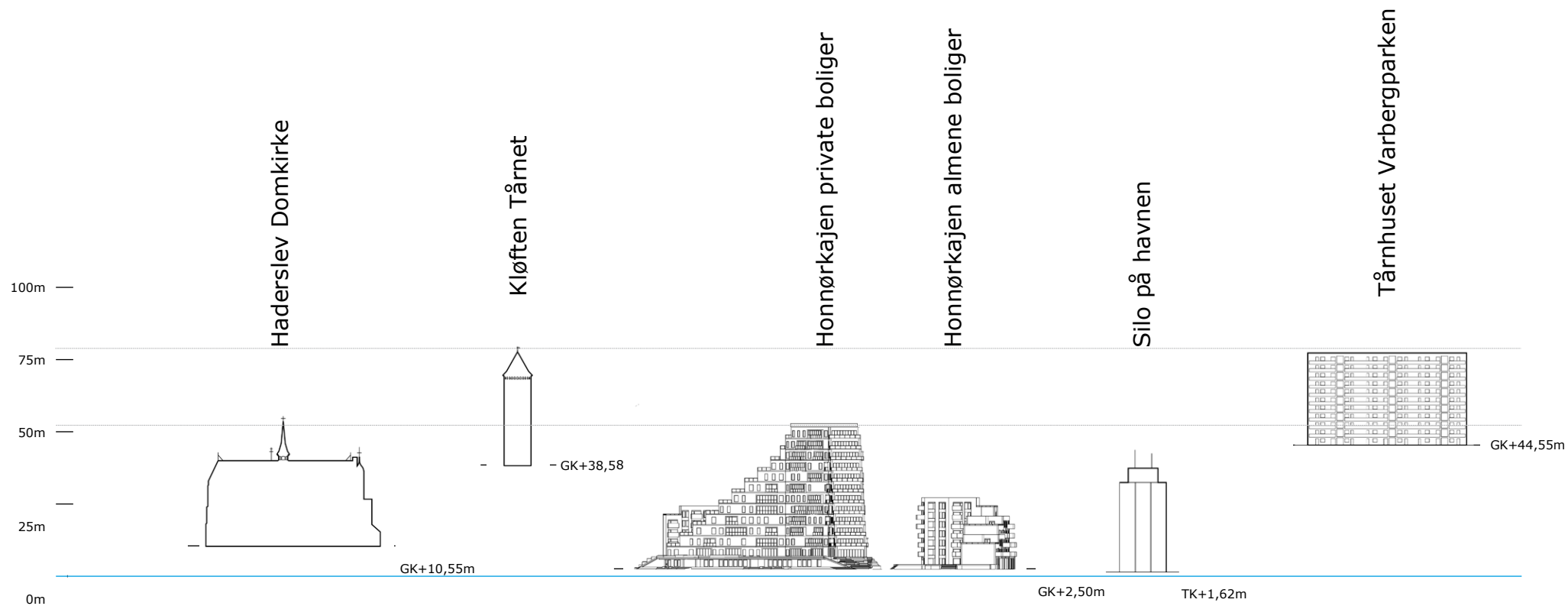
Plan m. kamera position





Projektet sammenlignet med kendte bygninger

Skala: 1:2.000



GK = Gulvkote
TK = Terrænkote

Projektet sammenlignet med kendte bygninger placeret efter kote.

Skala: 1:2.000

Tidsforløb

Idéfasen: 24. marts til 7. april 2020

Kommunen beslutter, hvad miljøkonsekvensrapporten skal omfatte på baggrund af idéer og forslag, som fremkommer i idéfasen.

Miljøkonsekvensrapport forår 2020

Miljøvurderingen udarbejdes og sammenfattes i en miljøkonsekvensrapport (tidl. VVM-redegørelse)

Min. 8 ugers offentlig høring – sommer 2020

Miljøkonsekvensvurderingen sendes i offentlig høring. Borgere, interesseorganisationer, foreninger, myndigheder og andre interesserede kan komme med bemærkninger til miljøvurderingen i perioden.

Politisk beslutning – oktober 2020

Alle høringssvar samles og vurderes.

Byrådet skal vedtage miljøvurderingen endeligt. Den politiske vedtagelse vil finde sted efter behandlingen af høringssvarene.

VVM-tilladelse

På baggrund af Byrådets vedtagelse af miljøvurderingen vil der blive udstedt en VVM-tilladelse (VVM=Vurdering af Virkninger på Miljøet), hvor der vil blive stillet krav til boligbyggeriet, således at det påvirker miljøet mindst mulig.

Sådan gør du

Haderslev Kommune vil gerne høre, hvilke forhold du mener der skal belyses nærmere i miljøkonsekvensvurderingen for boligbyggeriet.

Dine idéer, synspunkter og forslag kan sendes til kommunen via høringsportalen (blivhoerthaderslev.dk), indtil den 7. april 2020.

Yderligere oplysninger kan fås ved henvendelse til Haderslev Kommune, Teknik og Miljø, Planlægning, tlf.: 74 34 34 34 eller e-mail: VVM@haderslev.dk

Offentlighedsperioden slutter 7. april 2020

Dine idéer, synspunkter og forslag kan sendes til kommunen via høringsportalen (blivhoerthaderslev.dk), pr. e-mail til VVM@haderslev.dk eller pr. brev til Haderslev Kommune Teknik og Miljø Planlægning Simmerstedvej 1A, 1. sal 6100 Haderslev



Eksisterende erhvervsbygning i området



Eksisterende bosted i området



Eksisterende erhvervsbygninger i området