



JANUAR 2023

Lokalplan 10-58

Centerområde ved Nordhavnsvej, Haderslev

**Haderslev
Kommune**

Haderslev Kommune
Teknik og Klima - Plan
Christian X's Vej 39
6100 Haderslev

www.haderslev.dk

Dir. tlf. 23435534
sikr@haderslev.dk

9. januar 2023 • Sagsbehandler: Silja Juul Krüger

Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 12-2021 og lokalplan 10-58 Centerområde ved Nordhavnsvej, Haderslev

Haderslev Kommunalbestyrelse har den 20. december 2022 vedtaget kommuneplantillæg 12-2021 og lokalplan 10-58 Centerområde ved Nordhavnsvej, Haderslev.

Område

Planområdet er beliggende i byzone, i den østlige del af Haderslev bymidte.

Lokalplanarealet grænser op til Lindedal i vest, Nordhavnsvej i nord, Vinkelvej i øst, samt supercykelstien og de almene boliger i Søslangen i syd. Vest for lokalplanområdet ligger tre beboelsesejendomme, og ved siden af dem det tidligere posthus. Lokalplanområdets østlige del fremstår delvist bebygget med to erhvervsbygninger med befæstede parkeringsarealer og den vestlige del er et ubebygget areal, der primært henligger i naturtilstand.

Indhold

Kommuneplantillæg 12-2021 og lokalplan 10-58 skal muliggøre realiseringen af et projekt fra en privat grundejer. Planlægningen muliggør en omdannelse af et område fra et delvist henlagt areal til et bynært centerområde med forskellige erhvervstyper og butikker, dette under hensyn til omgivelserne.

Kommuneplantillæg 12-2021 medfører at planområdet i sin fulde udstrækning muliggør butikker til detailhandel, herunder udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Det muliggør et samlet etageareal på 4500 m² for hele planområdet, med en maksimal højde for nybyggeri på 8,5 meter.

Formålet med lokalplan 10-58 er at realisere det konkrete detailhandelsprojekt. Lokalplanens bestemmelser er derfor tilpasset det konkrete projekt og sikrer derudover et råderum til opførelse af flere projekter. Lokalplan 10-58 udlægger et byggefelt til opførelse af maksimalt tre boksbutikker.

Offentlighedsperiode

Forslag til kommuneplantillæg 12-2021 og lokalplan 10-58 Centerområde ved Nordhavnsvej, Haderslev har været fremlagt til offentlig debat fra og med den 26. september 2022 til og med den 24. oktober 2022.

I høringsfasen er der indkommet et høringssvar med bekymring for mængden af lettilgængelig parkering til eksisterende erhverv, både i byggefasen og efter endt nybyggeri. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.

Fremlæggelse af planen

Kommuneplantillæg 12-2021 og lokalplan 10-58 Centerområde ved Nordhavnsvej, Haderslev finder du på www.bliv-hoerthaderslev.dk.

Derudover kan planen ses på Erhvervsstyrelsens hjemmeside for plandata: <https://planinfo.dk/>



KLAGEVEJLEDNING TIL ENDELIG VEDTAGELSE, DISPENSATIONER MV.

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over retlige forhold i forbindelse med denne afgørelse truffet af Haderslev Kommune, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, kan du klage til Planklagenævnet via Klageportalen, som kan tilgås via dette link <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. Du skal bruge NemID for at logge på.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen (se afsnittet om "Fritagelse fra at bruge Klageportalen" nedenfor).

Klagen sendes via Klageportalen til Haderslev Kommune.

På hjemmesiden af Nævneshus om planklagenævnet via dette link <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/klagevejledning/> finder du også en klagevejledning.

Klagefrist og gebyr

En klage skal være indgivet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Dette følger af bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017 § 2 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, mv.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. (for privatpersoner) eller 1800 kr. (for virksomheder og organisationer). Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Et indbetalt gebyr tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i klagen, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Når kommunen har modtaget klagen via Klageportalen, vurderer den, om sagen skal genbehandles eller videregives. Kommunen skal som udgangspunkt inden for 3 uger sende klagen til Planklagenævnet med en udtalelse. Du og eventuelt øvrige involverede får meddelelse om evt. bemærkninger og en frist på 3 uger til at fremsætte bemærkninger til kommunens udtalelse. Disse eventuelle bemærkninger skal sendes til Planklagenævnet via Klageportalen.

Planklagenævnet kan, hvis klagen indeholder flere klagepunkter, begrænse sin efterprøvelse til de væsentligste klagepunkter.

Hvad kan der klages over

Der kan kun klages over retlige forhold, jf. planlovens § 58 stk. 1 nr. 3, som bl.a. kan være:

- om planen er tilvejebragt i overensstemmelse med planlovens procedureregler om borgerinddragelse mv.
- om der er uoverensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan
- om planloven, kommuneplanen og lokalplanen er fortolket korrekt
- om et byggeprojekt er lokalplanpligtigt
- om et anlæg forudsætter en VVM-vurdering
- om en dispensation fra en lokalplan er lovlig
- om almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende habilitet, partshøring, ligebehandling m.m. er fulgt.

Det betyder, at hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, har Planklagenævnet ikke mulighed for at behandle klager over indholdsmæssige spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.



Klageberettigede

Du skal have en retlig interesse i sagens udfald for at være berettiget til at klage, jf. planlovens § 59.

Klageberettigede er:

- enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen på betingelse af,
 - at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og
 - at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.
- Erhvervsministeren

Fritagelse fra at bruge Klageportalen

Hvis du ønsker at blive fritaget fra at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Se betingelser for at blive fritaget på hjemmesiden af Nævnenes hus om planklagenævnet via dette link: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaeavnet/klagevejledning/>.

Domstolsprøvelse

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Er afgørelsen offentliggjort, regnes søgsmålsfristen fra offentliggørelsen.

Uanset om der anlægges retssag, er du forpligtet til at rette dig efter denne afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme noget andet.

Venlig hilsen

Silja Juul Krüger
Byplanlægger

Lokalplan 10-58 Centerområde ved Nordhavnsvej,
Haderslev.
Udarbejdet af Haderslev Kommune, Erhvervs- og
Borgerservice, Teknik og Klima i samarbejde med LandSyd.
Offentliggjort d. 09. januar 2023
Tryk: Haderslev Kommune
Kort: Copyright Haderslev Kommune - GDS - COWI

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved
henvendelse til:

Haderslev Kommune, Erhvervs- og Borgerservice,
Teknik og Klima, Plan
Christian X's Vej 39
6100 Haderslev
Tlf. 74 34 34 34
E-mail: plan@haderslev.dk

Indhold

Indledning

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed	8
Baggrund og formål	9
Eksisterende forhold	10
Lokalplanens indhold	11
Forhold til anden planlægning og lovgivning	13
Miljøvurdering	22
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	23

Lokalplanbestemmelser

1. Lokalplanens formål	24
2. Område og zonestatus	24
3. Områdets anvendelse	24
4. Udstykninger	25
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	25
6. Bebyggelsens omfang og placering	26
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	27
8. Skilte	28
9. Ubebyggede arealer	30
10. Miljø	30
11. Ledningsanlæg og tekniske anlæg	31
12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	31
Lokalplanens retsvirkninger	32
Vedtagelsespåtegning	33

Bilag

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	
Kortbilag 2: Lokalplanområdets afgrænsning, nuværende forhold	
Kortbilag 3: Lokalplankort	
Kortbilag 4: Illustrationsplan	

Indledning

Dette hæfte indeholder lokalplan 10-58 Centerområde ved Nordhavnsvej, Haderslev. Lokalplanen muliggør centerformål: Detailhandel i form af udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer, service- og publikumsorienterede erhverv samt kontorer og liberale erhverv.

Hæftet er opdelt i følgende hovedafsnit:

Redegørelse

Indledes med en beskrivelse af lokalplanområdets beliggenhed, lokalplanens baggrund og formål, lokalplanområdets eksisterende forhold og lokalplanens indhold. Herefter følger en redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning, en miljøvurdering/screening af planen og en opsummering af de tilladelser og dispensationer, der er påkrævet fra andre myndigheder.

Lokalplanbestemmelser

Omfatter bestemmelser om lokalplanens formål, områdets fremtidige anvendelse, ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden samt bestemmelser for øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Afsnittet afsluttes med lokalplanens retsvirkninger for ejere og brugere.

Bilag

Kortbilag, hvortil der henvises i lokalplanbestemmelserne, viser lokalplanområdets afgrænsning, områdets disponering og andre forhold, der kan visualiseres. Andre bilag kan f.eks. være detailhandelsredegørelse og redegørelse for støjberegninger.

Offentlighedsperiode

Forslag til lokalplan 10-58 har været i offentlig høring i perioden fra og med den 26. september 2022 til og med 24. oktober 2022.

I høringsfasen er der indkommet et høringssvar med bekymring for mængden af lettilgængelig parkering til eksisterende erhverv, både i byggefasen og efter endt nybyggeri. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Planområdet er beliggende i et centerområde, i det tidligere havneområde ved Haderslev Fjord og ca. 700 m fra den gamle bykerne. Planområdet og nærmiljøet er under omdannelse med fortæning med boliger, detailhandel mm.. Planområdet afgrænses af veje og stier mod nord, øst og syd af hhv. Nordhavnsvej, Vinkelvej og Supercykelstien. Mod vest afgrænses planområdet af ældre etageboliger og vejen Lindedal. Lokalplanområdet har et areal på ca. 8190 m², og omfatter matr.nr. 3412, 1362 og 3394 Haderslev, samt en lille del af vejmatr. nr. på Lindedal.

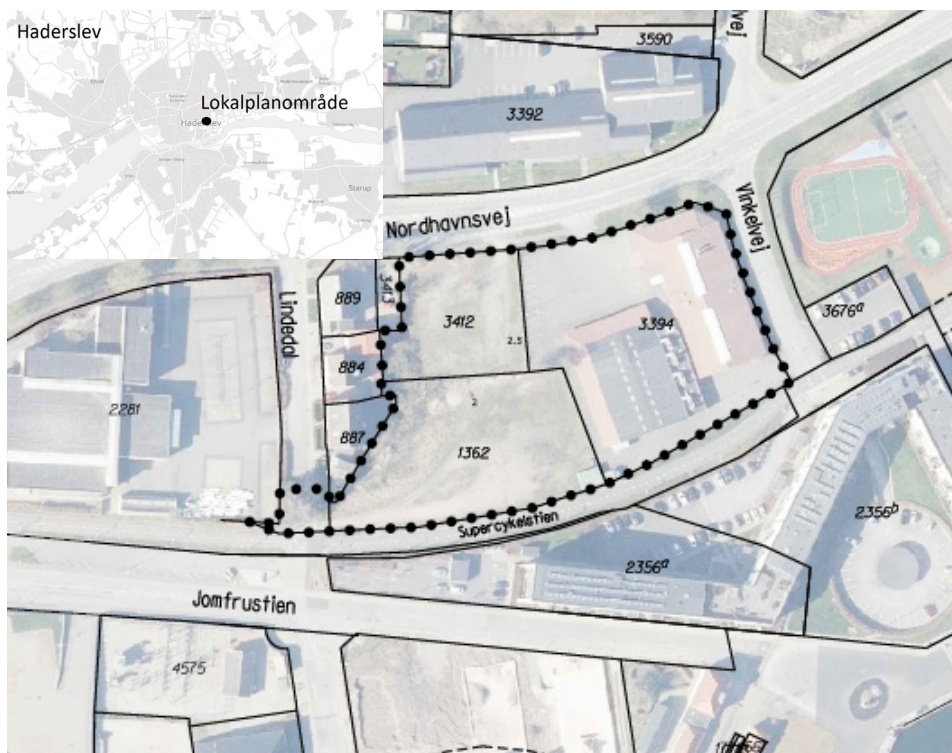


Fig. 1. Lokalplanområdets beliggenhed.

Baggrund og formål

Lokalplanen har sit udspring i et ønske fra en bygherre om detailhandel i planområdet.

Hovedformålet med planen er at realisere et konkret detailhandelsprojekt, og samtidig give mulighed for senere at kunne realisere andre centeraktiviteter i området, som fx kontorer, pladskrævende varegrupper som fx bilforhandlere eller køkkenfirmaer. Lokalplanens bestemmelser er derfor tilpasset det konkrete projekt, og sikrer derudover et råderum til opførsel af flere projekter.

Bebyggelsen kan opføres som traditionelle boksbutikker, samtidig med at materialer og farvevalg skal indpasses i nærområdet. En bearbejdning af facadens udtryk mod syd er sikret i lokalplanens bestemmelser, ligesom en grøn bearbejdning af planområdet er sikret med lokalplanens bestemmelser.

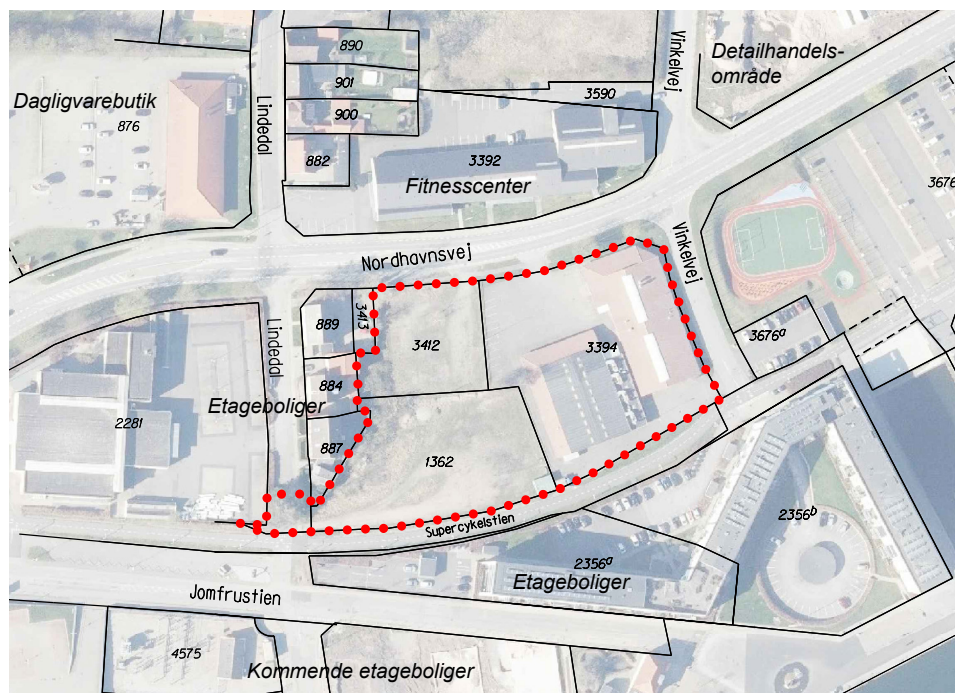


Fig. 2. Områdets afgrænsning er vist på luftfotoet med rød streg, samt angivelse af funktioner i nærområdet.

Eksisterende forhold

Den ene del af planområdet består af et parkeringsareal og et byggeri, som ved udarbejdelse af lokalplanen står tomt og dels huser liberalt erhverv i form af en bandagist samt genbrugshandel, mens den anden del af området har henstået ubebygget i en årrække. Tidligere har der i området været fragtcenral, maskinfabrik, bingo-center og genbrugshandel.

Området ligger centralt, også i forhold til offentlig transport og byliv med ca. 700 m til busstation og den gamle bykerne, samt i kort afstand til Haderslev Fjord, rådhuset og den kommende park langs Jomfrustien.

Langs områdets sydlige skel løber den meget veludviklede gå- og cykelrute, der kæder byen sammen i øst-vestlig retning.

Omkring lokalplanområdet ses flere forskellige byfunktioner, herunder boliger mod vest og syd, og centralt for lokalplanområdets placering er detailhandelsområde med udvalgswarebutikker på Vinkelvej, se fig.2.



Billede 1. Planområdet i maj 2022, med bagvedliggende etageboliger og tidligere siloer.



Billede 2. Kig langs planområdets sydlige skel og almene etageboliger, Søsangen til venstre.



Billede 3. Boliger på Lindedal, vest for planområdet.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen muliggør en fortsat udvikling af midtbyen og bidrager til den fortsatte udvikling af området "Jomfrustien" i det centrale Haderslev. Lokalplanen tilvejebringer det planmæssige grundlag for opførelse af yderligere bebyggelse til detailhandel i form af udvalgswarebutikker, og særligt pladskrævende varer, serviceerhverv som f.eks. publikumsorienteret erhverv, samt kontorer og liberale erhverv.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan foretages sokkeludstyknings, så længe, at der etableres fælles parkeringsarealer, for at opfylde parkeringsnormen.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom kan derved blive højere end de 55%, som kommuneplanrammen tillader, såfremt der laves sokkeludstyknings. Bebyggelsesprocenten for området som sådan vil dog ikke kunne blive højere end de 55%.

Vej, sti- og parkeringsforhold

Vejbetjeningen af området sikres i lokalplanens bestemmelser, ved at sikre ensrettede adgange fra Nordhavnsvej og Vinkelvej. En ensrettet ind- og udkørsel fra Nordhavnsvej er tiltænkt kunder i personbiler. Kunder kan også vælge at køre ad indkørslen fra Lindedal til området, som genåbnes, mens vejadgang for bilister fra Jomfrustien lukkes, så kun bløde trafikanter får vejadgang fra Jomfrustien via Supercykelstien. En ensrettet indkørsel fra Vinkelvej er tiltænkt vareindlevering og renovationskørsel.

Lokalplanen sikrer, at der etableres parkering i overensstemmelse med parkeringsnormen, og at vejledende regler vedr. oversigtsarealer kan imødekommes.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen muliggør opførelse af et maksimalt etageareal på 4500 m², heraf et maksimalt samlet bruttoetageareal på 4.000 m² til detailhandel med store udvalgswarebutikker. Butikkerne skal have et bruttoetageareal pr. butik på mindst 750 m² og højst 2.000 m², og beregnes på baggrund af planlovens §§ 5q, stk.1 og 5t.

Lokalplanen sikrer, at byggeriet opføres inden for et byggefelt med minimum 2,5 m til skel.

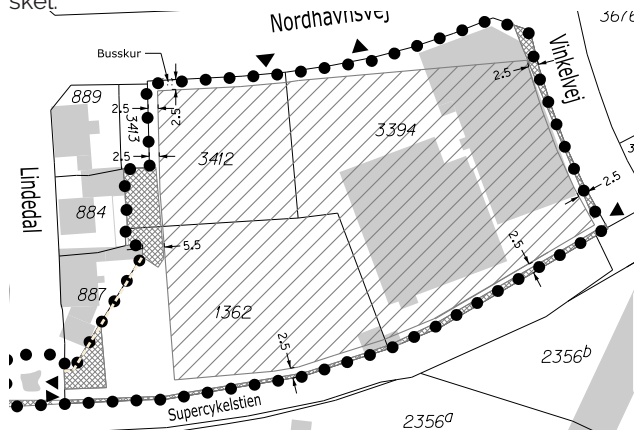


Fig. 3. Lokalplankortet med byggefelt og angivelse af afstand til skel.

Den vestlige del af byggefeltets placering har udspring i et konkret projektmateriale, mens der i den østlige del af byggefeltet, hvor der er eksisterende byggeri ved udarbejdelse af lokalplanen, endnu ikke forelægger konkrete nye projekter. Med lokalplanens byggefelt sikres en behørig afstand mellem nye bygninger og nabobebyggelse.

Lokalplanen muliggør, at terrænet på matr.nr. 3412 og 1362 må hæves til niveau med befæstede arealer på matr.nr. 3394, således at hele planområdet funktionelt kan fungere hensigtsmæssigt mht. parkeringsarealer og vandafstrømning, og således at oversvømmelse fra fjorden hindres.

Bebyggesens ydre fremtræden

For at byggeriet i planområdet kan virke genkendeligt og harmonere med dets anvendelse og med det øvrige havneområde, samtidig med at det arkitektonisk kan gives et moderne udtryk, skal det opføres i beton og/eller tegl i grå og/eller sorte farver.

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser for, at facaden skal bearbejdes, så den optræder forskelligartet. En facade i en kantet form mod Supercykelstien, vil i sig selv udtrykkesmæssigt bryde en lang facade. Derudover fastsættes i lokalplanens bestemmelser, at facaden mod syd kan benyttes forskelligartet, og dermed muliggøre forskellige former for anvendelser i forbindelse med færdselsåren mellem by og havn ad Jomfrustien, herunder kunsteristiske indslag.

Skilte

I lokalplanen er der fastsat bestemmelser, der skal balancere hensynet mellem at hindre dominerende reklamer i bybilledet og samtidig imødekomme behovet for reklamer. Der kan kun opføres flag og pyloner mod Nordhavnsvej. Derudover kan skilte opføres som facadeskilte i overensstemmelse med bestemte principper, som velordner skiltene (se § 8.2), og derudover som udhængsskilte, og som lysskilte.

Ubebyggede arealer

Med lokalplanen fastsættes, at planområdet skal fremstå med et grønt udtryk mod omgivelserne, og i særdeleshed mod Supercykelstien mod syd. Vejtræerne mod Nordhavnsvej ligger udenfor planområdet, og berøres ikke af bestemmelserne i lokalplanen. Lokalplanen stiller ikke krav om beplantningens konkrete placering, antal eller arter, idet det ønskes, at områdets grønne udtryk får mulighed for at harmonere med plantevalget og -udtrykket langs Jomfrustien, hvor der endnu ikke er taget beslutning om en beplantningsplan. I de tilfælde, hvor der opføres et støjværn og/eller fast hegn skal disse altid begrønnes mod omgivelserne, i den udstrækning det er muligt.

Lokalplanen stiller krav om, at der skal tilvejebringes det nødvendige opholdsareal til personale.

Støj

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en redegørelse for støj fra det konkrete detailhandelsprojekt mod omgivelserne. Ved at anføre i lokalplanens bestemmelser, at der skal opføres et støjværn mod boligerne mod sydvest i en højde på 1,8 m, sikres det, at anvendelsen af planområdet overholder grænseværdier for støj. Lokalplanens bestemmelser muliggør derudover, at der kan opsættes hegn mod syd og øst samt øvrige vestskel med en maksimal højde på 1,8 m.

Eksisterende lovlige forhold

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om, at de anlæg mv., der er nævnt i planen, etableres. Ændres der på de fysiske forhold eller anvendelsen inden for lokalplanområdet, skal disse ændringer dog ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2021 for Haderslev Kommune - Hovedstruktur og retningslinier

Planområdet ligger indenfor følgende udpegninger:

- Kystnærhedszonen
- Klimatilpasning
- Bymidten

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med udpegningen for bymidten, hvorfor der skal udarbejdes et kommuneplantillæg.

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet er beliggende i byzone ca. 110 m fra kysten i form af Haderslev Fjord, der munder ud i Lillebælt. Søslangen ligger foran planområdet ud mod fjorden i ca. 16 meters højde, med almene etageboliger, og der er derfor ikke visuel kontakt med fjorden fra planområdet. Kommende byggeri på Honnørkajen vil skærpe muligheden yderligere for visuel kontakt med fjorden.

Planområdet ligger inden for den bynære kystnærhedszone og er omfattet af Kommuneplan 2021 for Haderslev Kommunes retningslinje 3.5.4, samt planlovens §§ 5 a, stk. 4 og 16, stk. 5, som fastsætter at der for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal oplyses om påvirkningen. Såfremt bebyggelsen eller anlægget afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for ny bebyggelses højde til maksimalt 8,5 m og længde af byggefelt på ca. 110 m. Dermed vil den maksimale udnyttelse af byggefeltet og bestemmelserne om højde resultere i en lavere højde end fx Søslangens højde på ca. 16 meter og længde på ca. 120 m. Bebyggelsen i planområdet vil derfor ikke afvige fra den eksisterende bebyggelse i området. Samtidig vil bebyggelsen i planområdet kun i meget ringe omfang kunne opleves fra kysten og omvendt mellem StreetDome, siloerne og Søslangen. Dermed påvirker ny bebyggelse i planområdet ikke kysten visuelt.

Klimatilpasning

Da lokalplanområdet er beliggende nær Haderslev Fjord, og matr.nr. 3412 og 1362 er i risici for oversvømmelse med havvand fra fjorden, er der i retningslinje 7.1.4 til kommuneplan 2021 for Haderslev Kommune fastsat bestemmelser om, at nyt byggeri og anlæg skal sikres mod oversvømmelse op til kote 2.40 m DVR90 langs fjorden. I lokalplanens bestemmelser er det anført, at terrænet på matr.nr. 3412 og 1362 skal hæves til mindst kote 2,40 m DVR90, for at afværge risiko for at bygningerne kan blive oversvømmet.

Bymidten for detailhandel

Planområdet, hvori der ønskes nye udvalgswarebutikker, ligger som en del af et centerområde, der består af den tidligere postterminal samt flere andre tidligere erhvervsbygninger, og infrastrukturen i området er derfor god. Desuden ligger projektområdet 700 m fra de centrale handelsgader i Haderslev bymidte og i umiddelbar forbindelse til Supercykelstien, der løber langs det tidligere jernbanelegeme, og forbinder havnen med midtbyen. Der ligger kun få store udvalgswarebutikker i Haderslev, hvoraf de fleste ligger i aflastningsområdet i den nordvestlige del af byen. Ønsket om at etablere store udvalgswarebutikker i området ved Nordhavnsvej og Jomfrustien udspringer af en konkret interesse fra flere kæder, der ikke findes i Haderslev i dag. Harald Nyborg, Elgiganten og Jysk er alle på vej til det nye butiksområde ved Vinkelvej umiddelbart nordøst for området, der allerede i 2023 vil være fuldt udbygget.

Planlovens krav til redegørelse for etablering af butikker

I redegørelsen til lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, skal der gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold, samt hvordan lokalplanen kan bidrage til en effektiv butiksstruktur i overensstemmelse med målene for kommunens detailhandelsstruktur.

Kommuneplan 2021 for Haderslev Kommune og placering af detailhandel

I Kommuneplan 2021 for Haderslev Kommune fremgår af redegørelsen for afsnittet om byer i hovedstrukturen at:

- Trekantområdet skal rumme et varieret og regionalt orienteret handelsliv, som kan matche områdets intention om at være funktionel storby. Kvaliteten i et varieret udbud af butikker skal fremme byernes attraktion som leve- og bosted, og tilbyde borgerne alle former for butikstyper, -størrelser og -koncepter.
- Detailhandlen skal først og fremmest koncentreres i bymidterne for at udnytte den eksisterende infrastruktur og den kollektive trafik bedst muligt, samt skabe et livligt bymiljø.
- Aflastningsområderne, lokalcentre og områder til butikker med særligt pladskrævende varer supplerer bymidterne.

Der er i Kommuneplan 2021 for Haderslev Kommune anført et sæt af overordnede retningslinjer (2.5.1 og 2.5.2) for planlægning for detailhandel:

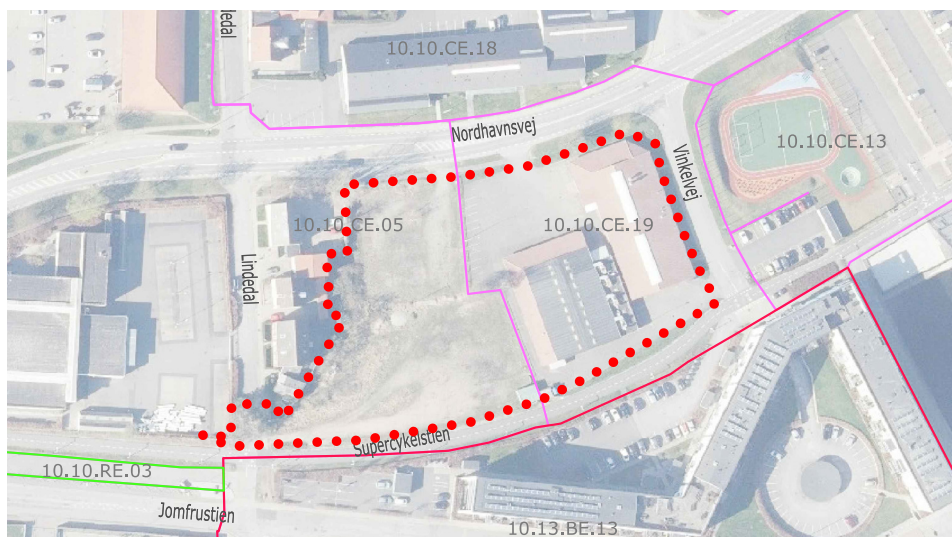
- Butikker, der forhandler dagligvarer og udvalgsware, skal som udgangspunkt placeres i de afgrænsede butiksområder, der ligger i bymidter, bydelscentre og lokalcentre.
- Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, skal som udgangspunkt placeres i udvalgte områder i Haderslev, Vojens, Gram, Nustrup og Sommersted.
- Placering af butikker uden for de udpegede områder, kan kun ske under forudsætning af, at projekter som minimum redegør for butikkens omsætningsmæssige opland samt hvilken påvirkning negativ/positiv der kan forventes på den eksisterende detailhandel.

Med planlægningen for udvidelsen af bymidten med flere store udvalgswarebutikker ved Nordhavnsvej forøges arealrammen og de fortsatte udbygningsmuligheder i den centrale del af Haderslev sikres. Dermed vil udviklingen sikre god tilgængelighed til store butikskoncepter, som ellers typisk ville placeres i aflastningsområder i udkanten af byen. Med planlægningen fastholdes den overordnede centerstruktur, og der er således ikke tale om, at den nuværende centerstruktur forrykkes.

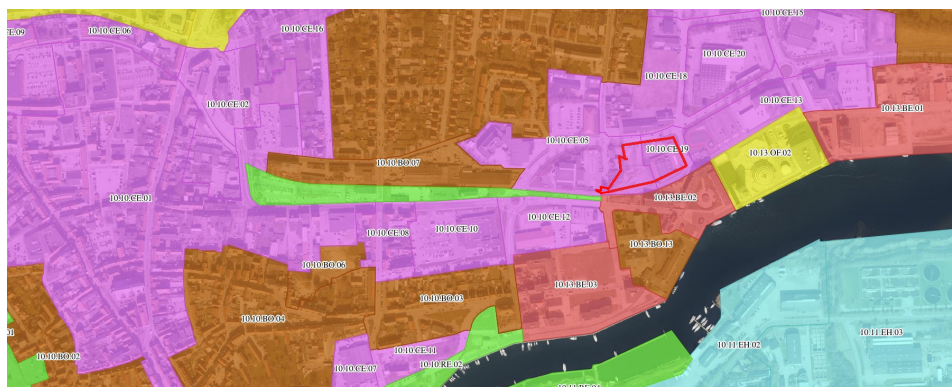
Det vurderes samlet set, at der er god sammenhæng mellem planlægningen for bymidten og Kommuneplan 2021 for Haderslev Kommune.

Planområdet ligger delvist i rammeområde 10.10.CE.05, der er den del af Haderslev bymidte for detailhandel. Ifølge Kommuneplan 2021 kan der i rammeområdet etableres detailhandel med en samlet arealramme på 6.775 m² fordelt med 4.255 m² på dagligvarer og 2.500 m² på udvalgsvarer. Der er allerede etableret detailhandel i området, og den resterende udbygningsramme for udvalgswarebutikker er derfor begrænset til 1.000 m². Rammeområdet ligger nær andre områder ved Nordhavnsvej og Jomfrustien, hvor der tilsammen er en udbygningsramme for udvalgswarebutikker på i alt ca. 10.000 m² og med en minimumsstørrelse på 500 m². Der er således intentioner om flere store udvalgswarebutikker i området.

Projektområdet ligger også delvist i rammeområde 10.10.CE.19, der indtil marts 2022 har været en del af Haderslev bymidte for detailhandel. Området blev imidlertid taget ud for at indskrænke bymidten, men den markeds-mæssige efterspørgsel har senere vist, at området er attraktivt for særligt store udvalgswarebutikker.



Billede 4. Luftfoto med eksisterende kommuneplanrammer. Planområdet ses i rød prikket streg. Her ses at planområdet er omfattet af både 10.10.CE.05 og 10.10.CE.19.



Billede 5. Kortbilag med eksisterende kommuneplanrammer. Planområdet ses i rød streg. Centerområdet ses i lilla farve. Jomfrustien ses i det grønne aflange område midt i billedet, og vest for planområdet.

Med de nuværende arealrammer for rammeområde 10.10.CE.05 er der en

udbygningsramme på 1.000 m² til udvalgswarebutikker. Det er i dag ikke muligt at opføre butikker inden for rammeområde 10.10.CE.19, og rammen på 8.000 m² for rammeområde 10.10.CE.20, der ligger nordøst for projektområdet, er stort set fuldt udnyttet af de kommende butikker, Harald Nyborg, Elgiganten og Jysk.

For at understøtte udviklingen med store udvalgswarebutikker nær Haderslev bymidte, for at imødekomme en konkret efterspørgsel og for at leve op til planlovens formål om udvikling af detailhandlen i byerne, anbefales det i detailhandelsredegørelsen, at udvide rammerne for udvalgswareareal i rammeområde 10.10.CE.05 og 10.10.CE.19 med 4.000-5.000 m² til udvalgswarebutikker.

Bymiljø, friarealer og trafikale forhold

Hensigten med de nye butikker er at supplere den eksisterende detailhandel i den historiske og tætbebyggede bymidte, hvor projektet med store udvalgswarebutikker ikke kan indpasses. Der indgår ikke mulighed for dagligvarebutikker eller mindre butikker i lokalplanen. Lokalplanen understøtter desuden koncentrationen af Haderslev bymidte, hvor detailhandlen koncentrerer sig for at understøtte bylivet i de centrale dele af byen.

Etableringen af flere store udvalgswarebutikker i Haderslev bymidte er en unik mulighed for udvikling af byens handelsliv. Store udvalgswarebutikker placeres ofte i aflastningsområder uden for byen, hvorfor synergieffekterne til den eksisterende detailhandel i bymidten er begrænset. Ved at etablere store udvalgswarebutikker i den centrale del af Haderslev, vil der kunne skabes et øget kundeflow. Lokalplanen vil dermed bidrage positivt til Haderslevs handelsliv og byliv.

Der er god tilgængelighed til planområdet for alle trafikarter. Omfartsvejen via Christian X's vej og Nordhavnsvej er vigtige trafikårer for personbiler gennem Haderslev til planområdet. Derudover er der planer om en betydelig udvikling af området ved havnen og Jomfrustien, som naturligvis vil skabe mere trafik. Infrastrukturen i området er generelt god. Busforbindelserne i området er gode. Området er også tilgængeligt for gående og cyklister via Supercykelstien, som giver en meget høj tilgængelighed for bløde trafikanter, herunder særligt cyklister, til det nye butiksområde.

Projektområdets øvrige tilgængelighed bærer præg af, at området indtil i dag har været anvendt til erhverv. Som led i etableringen af den nye detailhandel vil der blive etableret tilstrækkelig og lettilgængelig kundeparkering for både bilister og cyklende. Ladestanderbekendtgørelsen stiller desuden krav om etablering af elladestandere og forberedelse af parkeringspladser til fremtidige elladestandere.

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 10.10.CE.05 Centerområde Nordhavnsvej Vest og 10.10.CE.19 Centerområde Vinkelvej.

10.10.CE.05 og 10.10.CE.19s bestemmelser er ens, på nær anvendelsen til butikker, som ikke nævnes i 10.10.CE.19, samt højde og etageantal.

Området ligger i byzone, indenfor kystnærhedszonen, anvendelsen er centerformål og den specifikke anvendelse er

- Boligområde
- Åben-lav boligbebyggelse
- Tæt-lav boligbebyggelse
- Etageboligbebyggelse
- Erhvervsområde
- Kontor- og serviceerhverv
- Butikker (på nær i 10.10.CE.19)
- Bymidte

Omfang og udformning

En bebyggelsesprocent på 55.

Åben-lav, tæt-lav etagebebyggelse og fritliggende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden byrådets tilladelse. Arealrammen til detailhandel er 6.775 m² fordelt med 4.255 m² på dagligvarer og 2.500 m² på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 3.500 m² og for udvalgswarebutikker 2.000 m². Minimalstørrelse pr. udvalgswarebutik er 500 m². Facade bebyggelse skal tilpasses nabobebyggelsen og må ikke opføres med mere end 3 etager og højere end 12 m i 10.10.CE.05, og 2½ etage og 13 m i 10.10.CE.19. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor helhedshensynet taler for det. Eventuelle sidehus- og baghusbebyggelser må ikke gives en større højde end facadebebyggelsen. Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden (fagdeling, vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer m.v.) ikke ændres uden byrådets tilladelse.

Opholds og friarealer

Der skal tilvejebringes nødvendige opholdsarealer i forhold til den enkelte ejendoms anvendelse. Opholdsarealet skal etableres forud for parkeringspladser.

Særlige bestemmelser

Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. Antallet af boliger skal søges fastholdt. Store og trafikktunge egnscenterfunktioner bør placeres i tilknytning til centerringen. Enkelte steder kan etageantal og bygningshøjde fraviges efter principperne i masterplanen for Jomfrustien

Uoverensstemmelse

Lokalplanen er i overensstemmelse med ovennævnte rammebestemmelser for så vidt angår bebyggelsens omfang og udformning, men ikke hvad angår anvendelsen i rammeområde 10.10.CE.19, som ikke omfatter bestemmelse om butikker.

Vedtagelse af lokalplan 10.58 forudsætter derfor, at kommunplantillæg 12-2021 til Kommuneplan 2021 vedtages forud for lokalplanen.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 for Haderslev Kommune. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 12-2021 til Kommuneplan 2021 for Haderslev Kommune. Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidigt med lokalplanen og kan ses på kommunens hjemmeside, www.kommuneplan2021.haderslev.dk og www.plandata.dk.

Servitutter

For lokalplanområdet gælder flere servitutter. Samtlige aflyses fra tingbogen sideløbende med udarbejdelsen/godkendelsen af lokalplanen.

Naturforhold

Internationale naturbeskyttelsesområder, Natura 2000 og Bilag IV-arter

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Lokalplanområdet ligger ca. 5,5 km fra nærmeste Natura 2000-område, Pamhule Skov og Stevning Dam. Haderslev Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter indenfor planområdet.

Samlet vurderes det derfor, at realisering af lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arters yngle- og rasteområder.

Kulturmiljøer

Jordfaste fortidsminder

Arkæologisk udtalelse vedr. detailhandelscenter og parkeringsplads på matr. 3455 Haderslev ejerlav, Haderslev (Haderslev Kommune):

Arkæologisk udtalelse i henhold til Museumslovens § 25:

Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev har modtaget VVM-screeningsmateriale vedrørende ovennævnte projekt og har foretaget arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af det berørte område.

Efter det oplyste skal de eksisterende bygninger nedrives og der skal derefter opføres et detailhandelscenter med parkeringsplads på adressen Vinkelvej 2, 6100 Haderslev på en del af matr. 3455 Haderslev ejerlav, Haderslev. Matriklen omfatter i alt ca. 1,88 hektar. Det aktuelle projektområde er beliggende på nordsiden af Haderslev fjord tæt ved havneområdet. Der er ikke registreret fortidsminder inden for det aktuelle område, der i øvrigt allerede er bebygget og udlagt til parkeringsplads.

På baggrund af ovenstående vurderer Museet, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig.

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev adviseres.

Det kan endvidere oplyses, at bygherre i givet fald ikke skal udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

Se regler i afsnittet om tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder.

Miljø

Jordforurening

Ifølge Jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede.

Der er i hele planområdet en V1 jordforurening, og i en mindre del af området risiko for en V2 forurening.

Hvis der registreres jordforurening i området efter lokalplanens vedtagelse, kræver byggeri, terrænregulering eller ændret arealanvendelse særlig tilladelse fra Haderslev Kommune, der bl.a. vurderer om den ønskede anvendelse medfører øget risiko for sundhed eller miljø.

Terrænet på matr.nr. 1362 og 3412 Haderslev ønskes terrænet hævet og befæstet i form af bebyggelse og parkeringsareal op til ca. kote 2.75 m DVR90, så arealet er i niveau med parkeringsarealet på matr.nr. 3394 Haderslev. Forurening på matr.nr. 1362 og 3412 bliver derved indkapslet.

Den fremtidige anvendelse vurderes ikke at kræve en tilladelse i henhold til jordforureningslovens § 8, stk.1 fra kommunen, idet det vurderes, at anvendelsen til centerformål, herunder butikker, ikke er en miljøfølsom anvendelse, og derfor er forureningen i planområdet ikke væsentlig for lokalplanens anvendelse. Der skal dog søges tilladelse efter § 8, stk. 2 i forbindelse med anlægsarbejdet.

Støj fra virksomheder

Ny anvendelse af planområdet skal overholde vejledende grænseværdier for støj ved omkringliggende naboer i værste beregningspunkter.

For etagerboliger gælder følgende grænseværdier for støjbelastning og for maksimalværdier af støjniveauer målt udendørs:

- 50 dB i tidsrummet: mandag-fredag kl. 17-18 og lørdag kl. 7-14,
- 45 dB i tidsrummet: mandag-fredag kl. 18-22, lørdag kl. 14-22 og søn- og helligdage kl. 7-22.
- 40 dB i tidsrummet: Alle dag kl. 22-7 (nat)

Kilde: Ekstern støj fra virksomheder 5/1984, Miljøstyrelsen.

Ved udnyttelse af lokalplanens råderum skal grænseværdierne for støj overholdes, jf. ovenstående tabel 1. Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen udarbejdet en støjberegning for et konkret projekt, som med lokalplanens bestemmelser vedr. opførsel af et støjværn på 1.8 m højde i det sydvestlige skel overholder grænseværdierne. Derudover muliggøres med lokalplanens bestemmelser, at der kan opsættes yderligere hegn eller støjværn langs skel mod syd og øst, således at støjgrænser altid kan imødekommes.

Luftforurening fra virksomheder

Det vurderes, at nye virksomheder, som i nærværende tilfælde er detailhandel, serviceerhverv samt kontorer og liberale erhverv, ikke vil påvirke lokalplanområdet i forhold til lugt og luftforurening.

Tekniske sektorplaner**Varmeforsyning**

Lokalplanområdet er omfattet af varmforsyningsplanen for Haderslev Kommune. Området er udlagt til forsyning med fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Vandforsyningsplan 2012-22 for Haderslev Kommune. Området forsynes med drikkevand fra Haderslev Forsyning, Provas.

Spildevand, herunder regn- og overfladevand.

Lokalplanområdet er omfattet af gældende spildevandsplan 2021-2024 for Haderslev Kommune.

Ifølge spildevandsplan 2021-2024 er planområdet separatloakeret.

Provas har oplyst, at et nyt regnvandsstik sættes i forbindelse med byggeri i kote 0.35 m DVR90 i planområdets sydvestlige hjørne.

Affald

Lokalplanområdet er omfattet af erhvervsaffaldsregulativet for Haderslev Kommune. Der skal sikres mulighed for, at placering og tømning af affaldscontainere kan ske i tilknytning til adgangsvejen for vareindlevering mod syd, med ensrettet kørsel fra Vinkelvej.

Ledningsanlæg og andre tekniske anlæg

Der kan etableres transformerstationer inden for lokalplanområdet. Alle forsyningsledninger skal fremføres under terræn. Dog kan anlæg til håndtering af regnvand udføres som åbne render, damme o. lign.

Vej-, sti- og parkeringsforhold**Vejbetjening**

Området har før planens vedtagelse to eksisterende overkørsler fra Nordhavnsvej, én fra Vinkelvej og én fra Jomfrustien. Adgang til området fra Lindedal har været lukket i form af en beplantning i en årerække.

Lokalplanområdet ønskes vejbetjent fra Nordhavnsvej ad eksisterende overkørsler som opdeles i én ind- og én udkørsel. Derudover fortsat fra Vinkelvej og via en gennemåbning af Lindedal, da adgangen fra Jomfrustien til planområdet spærres pga. anlæggelse af Jomfrustiparken. Fra Nordhavnsvej og Lindedal skal kunder have adgang til parkeringsarealer. Fra Vinkelvej skal vareindlevering og renovation have adgang på en delvis ensrettet vej langs det sydlige skel med udkørsel til Lindedal. Personaleparkering vil have adgang til planområdet fra Lindedal og Vinkelvej.

Vejmyndigheden skal give tilladelse til etablering af nye overkørsler og udvidelse af de eksisterende. Der vil i den forbindelse blive stillet nærmere krav til placering, udformning og benyttelse af overkørslerne.

Parkering

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for etablering af det nødvendige antal parkeringspladser inden for lokalplanområdet, herunder cykel- og handicapparkering. Til et bruttoetageareal på maksimalt 4000m² til udvalgswarebutikker, skal der anlægges minimum 40 cykelparkeringspladser, og 80 p-pladser til personbiler, heraf skal minimum 2 være handicap p-pladser.

På vej, parkerings- og fælles opholdsarealer inden for lokalplanområdet udføres belysning, så den ikke er generende for omgivelserne.

Planområdet ligger i tilknytning til det rekreative strøg, Jomfrustien, og parkeringsarealet må derfor have dobbeltanvendelse uden for åbningstider, og dermed benyttes til andet end parkering i forbindelse med udvalgswarebutikker.

Trafiksikkerhed

Vejudformningen i området vurderes ikke at give anledning til trafiksikkerhedsmæssige problemer, idet vareindlevering og renovationskørsel overordnet adskilles fra kundeparkering i planområdet. Ved Lindedal er der dog både udkørsel for vareindlevering og renovationskørsel, samt mulighed for personale- og kundeadgang til parkeringspladser.

Stier

Der vil fortsat være direkte adgang til planområdet for cyklister og fodgængere fra især Supercykelstien.

Kollektiv trafikbetjening

Busforbindelserne i området er gode, da bus nr. 4, 261, 263 og 264 stopper på Nordhavnsvej ved Lindedal lige ved planområdet. Haderslev Busstation ligger ca. 750 m eller ca. 10. minutters gang fra planområdet.

Miljøvurdering

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.

Screeningsresultat

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jord-bund, 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.

De nærmeste skel til boliger vest for området ligger i kort afstand, ca. 0-10 m fra den planlagte parkering, og ca. 20 m fra den planlagte bebyggelse. Påvirkninger fra skyggekast og støjgener er derfor undersøgt nærmere.

Skygge

I forbindelse med lokalplanen, er der fremstillet en række studier af skyggepåvirkninger. Der er udført skyggestudier for området med 2 boksbutikker. Under udarbejdelse af lokalplanen, er der kun kendskab til 1 konkret projekt med en højde på 7,6 m målt fra reguleret terræn, og et støjværn på 1,8 m, samt en fremtidig bygning med maks. højde på 8,5 m.

Der er med udgangspunkt i skyggestudiet vist billeder på forskellige tidspunkter på året, for at vise hvordan skygger fra det nye byggeri i planområdet vil påvirke omgivelserne, herunder boliger mod vest. Det vurderes, at nye bygninger i planområdet vil påvirke boligerne mod vest med skyggekast i meget ringe grad.

Støj

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en redegørelse for støj fra det konkrete detailhandelsprojekt. Ved at der i lokalplanens bestemmelser er anført, at der skal opføres et støjværn mod boligerne mod sydvest i en højde på 1,8 m, sikres det, at anvendelsen af planområdet overholder grænseværdier for støj mht. parkering. Beregningen viser også at de vejledende støjgrænser er overholdte ved naboer mht. støj fra kørsel.

Der er gennemført en 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.

Det er også vurderet, at realisering af lokalplanen ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og bilag IV-arters yngle- og rasteområder.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Tilladelse efter museumsloven

Findes der i forbindelse med anlægsarbejde spor af fortidsminder, f.eks. stensamlinger eller mørke spor i undergrunden, skal den del af arbejdet, der berører fortidsmindet, straks indstilles og Haderslev Museum kontaktes. Efter indstilling fra museet vurderer Slots- og Kulturstyrelsen, hvorvidt der skal foretages en arkæologisk undersøgelse, eller om byggeriet kan fortsætte. Udgiften til denne undersøgelse afholdes af bygherre. Udgifterne afholdes dog af Slots- og Kulturstyrelsen, hvis det lokale museum i en forud for projektet bestilt udtalelse har meddelt, at der ikke var fortidsminder af væsentlig interesse på arealet.

I særlige tilfælde kan Slots- og Kulturstyrelsen yde tilskud til privates udgifter til større forundersøgelser og arkæologiske udgravninger.

Meromkostninger i forbindelse med anlægsforsinkelser, som de arkæologiske undersøgelser kan påføre bygherre, dækkes ikke af museumslovens bestemmelser.

Tilladelse efter færdselsloven

Vejmyndigheden skal efter færdselslovens § 100 med samtykke fra Politiet træffe afgørelse om udførelse af vejanlæg, der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 10-58

Centerområde ved Nordhavnsvej, Haderslev

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i bestemmelse 2 beskrevne område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at sikre lokalplanområdets anvendelse til centerformål, herunder detailhandel

at sikre en hensigtsmæssig trafikal betjening i området

at sikre at fremtidig bebyggelse og anlæg afpasses omgivelserne

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1

Området omfatter følgende ejendomme:

Ejerlav: Haderslev

Matr.nr. : 3412, 3394, og 1362 samt en lille del af vejmatriklen på Lindedal.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og forbliver i byzone efter lokalplanes endelige vedtagelse.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål, herunder detailhandel i form af udvalgswarebutikker, og butikker med særligt pladskrævende varer, service- og publikumsorienterede erhverv samt kontorer og liberale erhverv.

3.2 Der må etableres maks. 3 boksbutikker i planområdet.

4. Udstykninger

- 4.1 Arealer til teknisk forsyning og lignende kan udstykkes uden mindste grundstørrelse.
- 4.2 Der må foretages sokkeludstyknings omkring bygninger, parkerings- og færdselsarealer og andre ubebyggede områder, under forudsætning af, at der etableres fælles parkering for ejendommene.

5. Vej- sti- og parkeringsforhold

Vejbetjening

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Nordhavnsvej, Vinkelvej og Lindedal, som vist i princippet på kortbilag 3.
- 5.2 Vejadgang for bilister mellem Lindedal og Jomfrustien skal forhindes med beplantning, jf. kortbilag 3.
- 5.3 Beplantning på Lindedal, der forhindrer hensigtsmæssig vejadgang til og fra planområdet, må fjernes.
- 5.4 Der må kun etableres en overkørsel til området fra Vinkelvej og en fra Lindedal, og der må kun etableres to overkørsler til området fra Nordhavnsvej.
- 5.5 Vejbetjeningen fra Vinkelvej skal være ensrettet, så der er ensrettet kørsel gennem området for vareindlevering.
- 5.6 Ved nye adgange eller ved ændret anvendelse af eksisterende adgange, skal der sikres oversigtsarealer iht. de gældende vejregler.
- 5.7 Adgangen til Nordhavnsvej skal placeres i overensstemmelse med kortbilag 3 og skal anlægges med en bredde på mindst 6 m.

Parkering

- 5.8 Parkering skal foregå som vist i princippet på kortbilag 4.
- 5.9 Der skal i planområdet etableres det nødvendige antal bilparkeringspladser, dog mindst:
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² udvalgswarebutik, serviceerhverv og oplevelsesorienteret erhverv.
 - 1 cykelparkering per 100 m² udvalgswarebutik placeret i nærheden af indgang.

- Der skal etableres handicapparkeringspladser efter norm anført i de generelle rammer i Kommuneplan2021. For parkeringsanlæg skal der for hhv. :
 - 1-9 pladser, etableres 1 handicapplads til kassebiler.
 - 10-25 pladser, etableres 1 handicapplads til alm. biler og 1 til kassebiler.
 - 26-45 pladser, etableres 1 handicapplads til alm. biler og 2 til kassebiler.
 - 51-75 pladser, etableres 2 handicappladser til alm. biler og 2 til kassebiler.
 - 76-100 pladser, etableres 2 handicappladser til alm.biler og 3 til kassebiler.
- Mål til handicapplads til alm.biler er 3,7 * 5 m og for kassebiler 4,7 * 8 m.

5.10 Dobbeltudnyttelse af parkeringsarealet må finde sted.

Belysning

- 5.11 Belysning af færdselsarealer, må kun udføres som parkarmaturer i maksimalt 4,5 m højde eller pullertarmaturer. Belysningen skal være ensartet inden for planområdet.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens omfang

- 6.1 Der må maksimalt opføres et etageareal på 4500 m² i lokalplanområdet.
- 6.2 Der må maksimalt opføres et bruttoetageareal på 4000 m² til detailhandel i form af udvalgswarebutikker.
Størrelsen af den enkelte butik må ikke overstige 2000 m², og der må ikke etableres butikker med et bruttoetageareal mindre end 750 m² per butik.
- 6.3 Ny bebyggelse skal opføres inden for byggefeltet, og overholde afstande til skel, som vist på bilag 3.
- 6.4 Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 8,5 meter i højden, målt fra eksisterende terræn.
- 6.5 Tekniske anlæg, der nødvendigvis skal opføres på taget, må opføres i større højde end 8,5 m, jf. § 7.3.
- 6.6 Eksisterende bebyggelse må nedrives.

Klimatilpasning

- 6.7 Bygningerne skal minimum opføres med sokkelkote 2,40 m DVR90, for at afværge risiko for at bygningerne kan blive oversvømmet.

Terrænændringer

- 6.8 I forbindelse med byggeri og færdselsarealer, må der udføres terrænreguleringer på maks -50/75 cm fra det naturlige terræn.

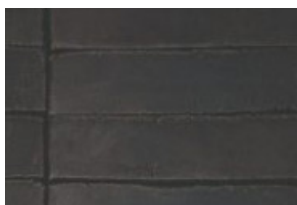
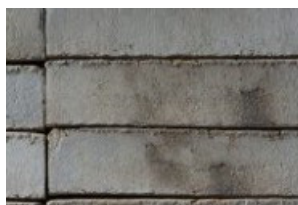
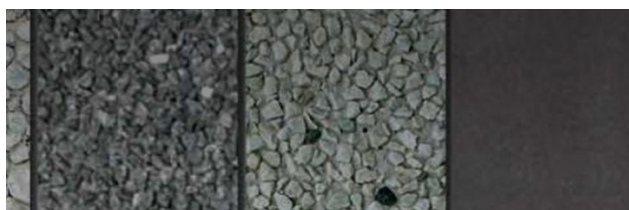
6.9 Terrænregulering skal jævnes naturligt ud mod skel.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facadematerialer og -farver

7.1 Bygninger indenfor byggefeltet, se kortbilag 3, skal opføres med facader i tegl eller beton i sorte, og/eller grå farver.

Eksempler på sorte og grå farver



7.2 Facader skal bearbejdes, så minimum 20% af facaden fremstår forskellig fra den ensartede facade i beton eller tegl. De 20 % kan ikke anlægges som ét enkelt facadeareal, men skal fordeles på den samlede facadeflade, således at der opstår flere end to forskellige felter per facade. Dette skal ske ved:

- spring i betonelementet eller murværket på min. 30 cm,
- andet betonudtryk eller mursten og fuger,
- anden sort eller grå nuance,
- træbeklædning i sort eller træets naturlige farve
- facadeplader i beton eller detaljeret murværk mv. i sort eller grå,
- begrønning, eller
- ved andre arkitektoniske/visuelle tiltag

7.3 Ventilationsafkast og lignende tekniske installationer skal inddækkes, så de mht. udformning, materialevalg og farve fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.

7.4 Facader mod Supercykelstien må benyttes i kunsteristisk øjemed uagtet §§ 7.1-7.3.

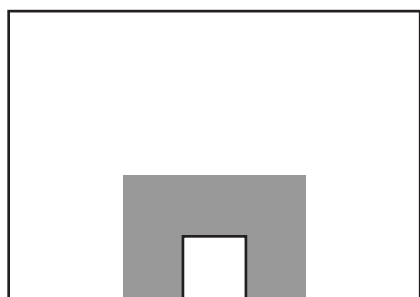
Belysning

7.5 Belysningen på facader skal udføres med nedadrettet lyskegle, og skal afskærmes så lyskilden ikke er direkte synlig fra færdselsarealer, og uden blinkende og løbende effekter. Belysning må ikke give anledning til genskinsgener fra blanke eller reflekterende flader.

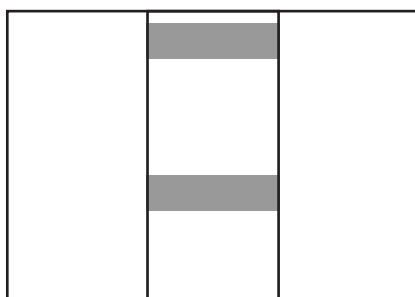
8. Skiltning

- 8.1 Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og skal i omfang, udformning og farve tilpasses bygningens størrelse og nærmiljøet.
- 8.2 Facadeskilte skal placeres i overensstemmelse med skilteprincipper: A, B, C, D og E.

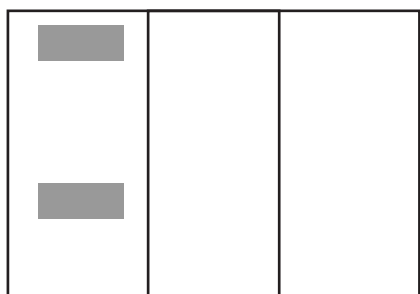
Skilte må maksimalt udgøre 15 % af det samlede facadeareal.



Princip A
En hovedindgang
Markering angiver 15% af
facade



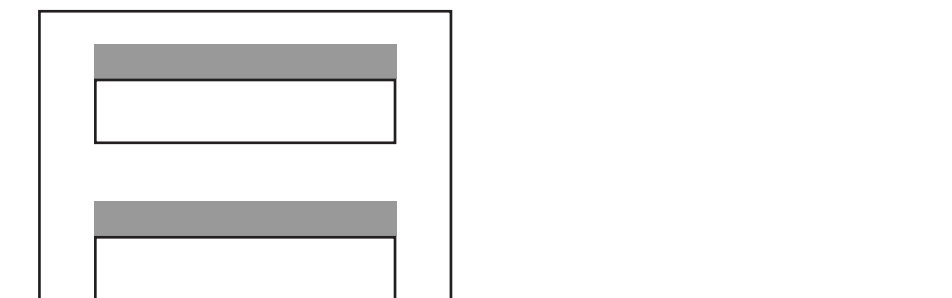
Princip B
Indgangsparti i 2 etager
Skilte på indgangsparti
Markering angiver 10%
af facade



Princip C
Indgangsparti i 2 etager
Skilte ved siden af
indgangsparti
Markering angiver 5% af facade



Princip D
Facade uden åbninger
Markering angiver 10% af
facade

*Princip E**Facade kun med vinduer*

- 8.3 Placering af flere skilte på samme facade skal samordnes, så der opnås en helhedsvirkning, dvs. at skiltene enten placeres i samme højde over terræn eller samordnes lodret under hinanden.
- 8.4 Der må opsætte midlertidige annoncebannere, efter samme principper som i § 8.2.
- 8.5 Fritstående skilte skal udformes som logomast/pylon og skal udføres med en maksimal højde på 6,5 m målt fra terræn til skiltets overkant. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden, således at bredden svarer til cirka 30 pct. af højden.
- 8.6 Pylonskilte skal placeres mod Nordhavnsvej.
- 8.7 Udover § 8.2 må der etableres ét udhængsskilt for hver virksomhed. I særlige tilfælde må der endvidere tillades skilte for f.eks. flere hovedprodukter, såfremt der er tale om flere enheder inden for samme virksomhed, f.eks. ved forhandlere af motorkøretøjer.
- 8.8 Lysskilte må ikke som følge af lysstyrke eller placering, give anledning til genevirkning i nærområdet. Kun skiltebogstaver og virksomhedslogoer må have bagbelysning.
Bagbelysning af skilte skal udføres med farve og lysstyrke, som er tilpasset bygningens facadekarakter, og uden blinkende eller løbende effekter.
- 8.9 Der må højst opstilles 3 flagstænger, som ikke må være højere end 12 m. Alle flagstænger skal placeres harmonisk som én samlet helhed, på linje eller i gruppe, og kun mod Nordhavnsvej.

9. Ubebyggede arealer

Grønt udtryk

- 9.1 Der skal som minimum udføres en begrønning af planområdet, som vist på kortbilag 3.
- 9.2 Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.
Træerne må placeres fleksibelt, herunder i de ubebyggede arealer.
- 9.3 Eksisterende beplantning i den sydlige ende af Lindedal kan fjernes i forbindelse med etablering af kommende ind- og udkørsel. Se bilag 3.
- 9.4 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til parkering, manøvreareal eller fortov/cykelsti, skal gives et grønt præg, samtidig med at oversigtsarealer sikres.
- 9.5 Støjværn og faste hegn skal begrønnes mod omgivelserne, i det omfang det er muligt.

Opholdsarealer

- 9.6 Der skal tilvejebringes nødvendige opholdsarealer til personale.

Støjværn

- 9.7 Der skal opføres et støjværn i en højde på 1.8 m langs det sydvestlige skel, som vist på kortbilag 3, som støjafværgeforanstaltning.

Hegn

- 9.8 Der må opføres faste hegn mod sydskellet/Supercykelstien og langs østskellet på maksimalt 1.8 m. Hegnet skal begrønnes mod omgivelserne.

Udendørs oplag

- 9.9 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagspladser, og uden at det oplagrede overstiger afskærmningen.

10. Miljø

- 10.1 Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at støjniveauet fra områdets drift og relaterede aktiviteter ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder.

11. Ledningsanlæg og tekniske anlæg

- 11.1 Inden for området må der etableres de nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning, fx transformerstationer o.l., såfremt anlæggene placeres og udformes under hensyntagen til helhedsindtrykket og omgivelserne.
- 11.2 Tekniske installationer og anlæg til affaldshåndtering skal afskærmes med et materiale- og farvevalg, der fremtræder harmonisk med bebyggelsens arkitektur.

Solenergianlæg

- 11.3 Der må ud over § 7.2 kun opsættes antirefleksbehandlede solpaneler, solceller og lignende anlæg på facader og tage, når de er velintegreret i bygningens udtryk.
Der må ikke opsættes solenergianlæg på terræn i lokalplanområdet.

Forsyningsledninger

- 11.4 Alle forsyningsledninger skal fremføres under terræn. Dog kan anlæg til håndtering af regnvand udføres som åbne render, damme o. lign.
- 11.5 Bebyggelse skal tilsluttes offentligt spildevandsnet.
- 11.6 Bebyggelse skal tilsluttes alment vandværk.

12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før
- Der er anlagt adgangs- og parkeringsarealer, jf. § 5
 - Vejadgang mellem Jomfrustien og Lindedal for bilister er forhindret, jf. § 5.2
 - Der er etableret opholdsarealer til personale, jf. § 9.6
 - Ny bebyggelse er tilsluttet den offentlige forsyning, jf. §§ 10.3 og 10.4
 - Støjkrav for parkering dokumenteres overholdt, jf. § 9.7
 - At der er etableret afværgeforanstaltninger til at modvirke oversvømmelse af bygninger, jf. § 6.6

Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Haderslev Kommunalbestyrelse kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal kommunen dispensere fra bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet, jf. planlovens § 21 a.

I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens §18.

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 10-58 er vedtaget endeligt af Haderslev Kommunalbestyrelse den 20. december 2022.

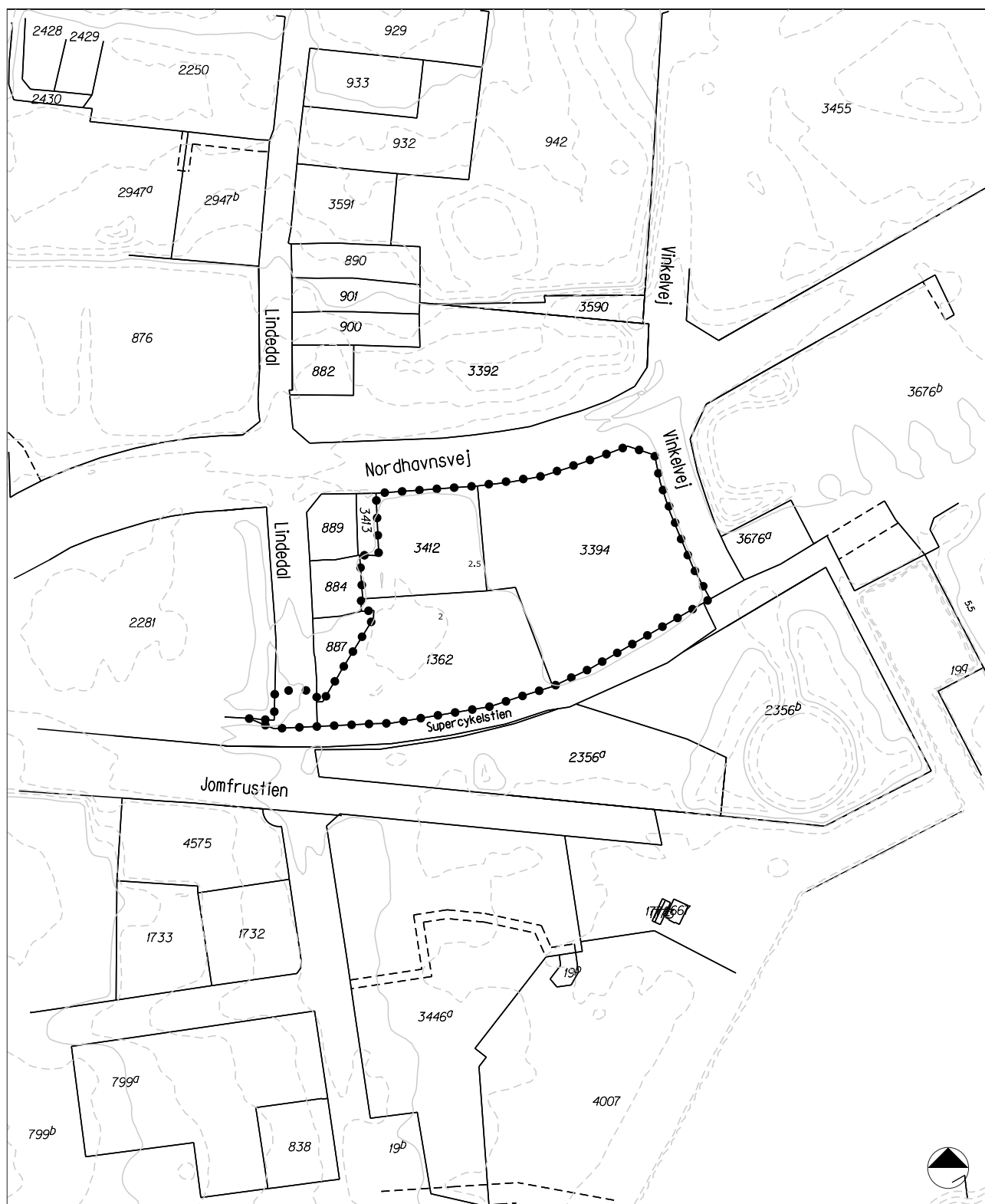
Pkv

Mads Skau
Borgmester

/

Peter Karm
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort den 09. januar 2023.

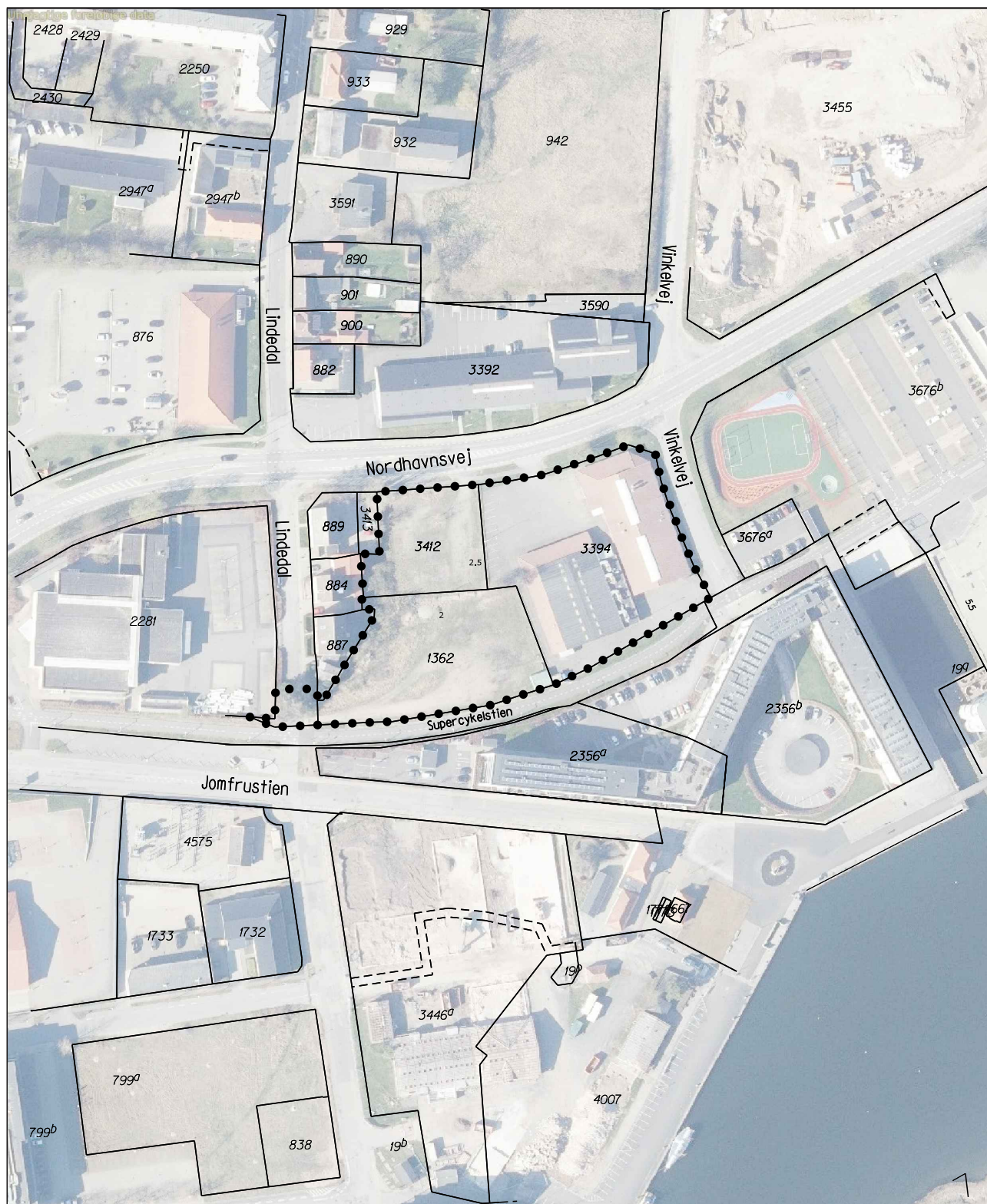


Kortbilag 1: Matrikelkort med højdekurver

Dato: Juli 2022

Målestok 1:2000 ved print i A4

- ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- - - Højdekurve



Kortbilag 2: Matrikelkort med luftfoto

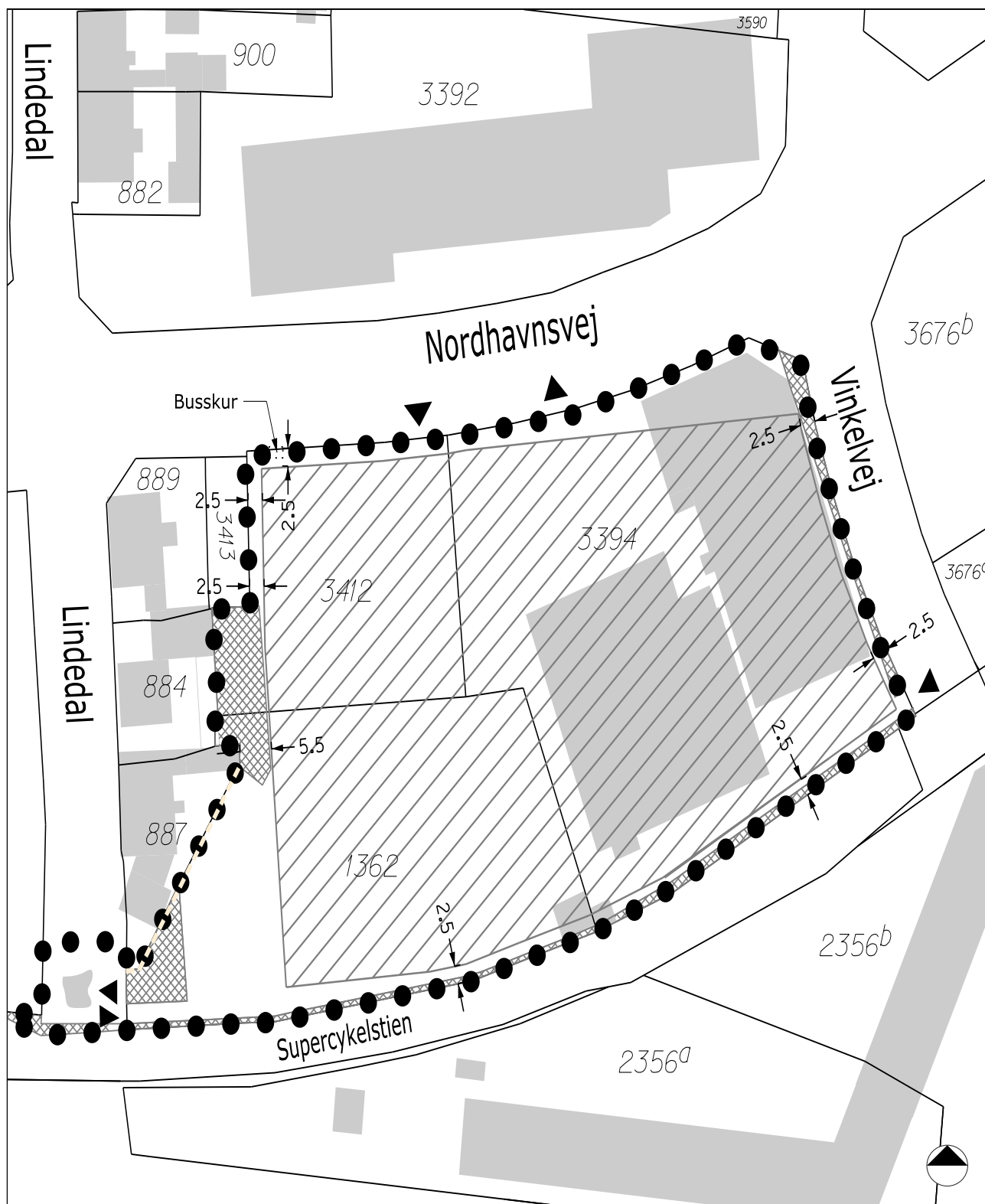
Dato: Juli 2022

Målestok 1:2000 ved print i A4



Lokalplangrænse

Matrikelskel

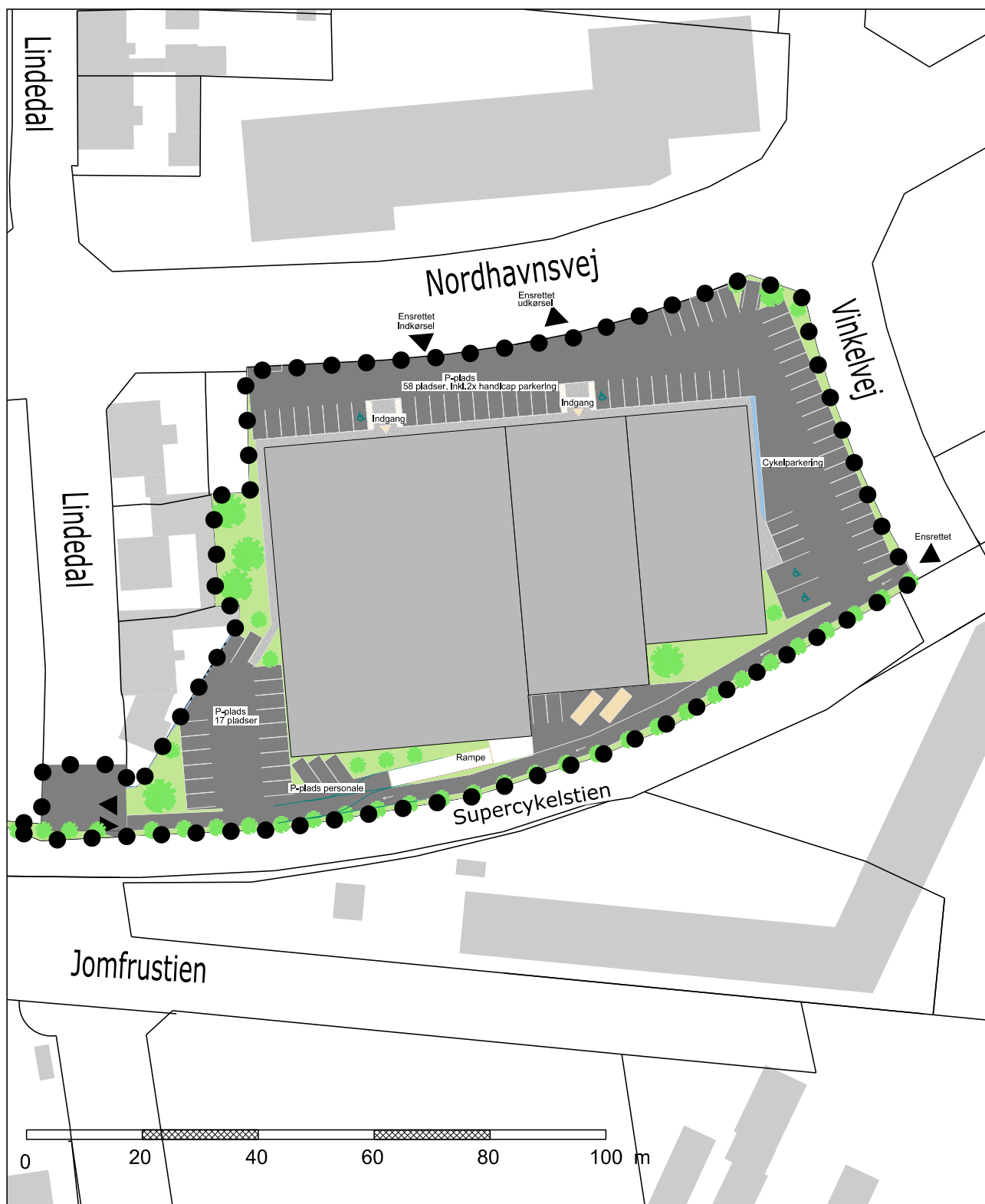


Kortbilag 3: Lokalplankort

Dato: Juli 2022

Målestok 1:1000 ved print i A4

- ● ● Lokalplanafrænsning
- Matrikelskel
- ▨ Byggefelt
- ▤ Begrønning
- Eksisterende bygninger
- Støjværn
- Busskur
- Bevoksning



Kortbilag 4: Illustrationsplan

Dato: Juli 2022

Målestok 1:1000 ved print i A4

Om lokalplaner

Bestemmelserne om lokalplaner står i Lov om Planlægning fra 1991 med efterfølgende ændringer. Haderslev Kommunalbestyrelse skal ifølge loven lave lokalplaner, når det skønnes nødvendigt.

Der skal tilvejebringes en lokalplan, før der udføres større bygge- eller anlægsarbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Haderslev Kommunalbestyrelse kan lave lokalplaner, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

Når Haderslev Kommunalbestyrelse har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget fremlægges offentligt, lige som der skal sendes besked herom til alle ejere, lejere og brugere inden for det område, der berøres af planen.

Interesserede lokale foreninger og lignende kan bede om at få skriftlig underretning om de lokalplanforslag, som kommunen fremlægger.

Lokalplanforslag og vedtagne lokalplaner skal tillige formidles via den statslige webside www.plandatadk.dk. Kommunen holder under tiden et borgermøde om lokalplansagen, men har ikke pligt til det.

Det påhviler Haderslev Kommunalbestyrelse at sende lokalplanforslaget til øvrige myndigheder, som kan have særlige interesser i planen. Naturstyrelsen får forslaget tilsendt og skal påse, at det er i overensstemmelse med de statslige interesser.

Borgerne kan være med til at påvirke indholdet og kvaliteten af den endelige plan. Haderslev Kommunalbestyrelse kan beslutte at ændre planen som følge af de indsigelser og ændringsforslag, der fremkommer inden fristens udløb.

Hvis en ændring på væsentlig måde berører andre end dem, der har foreslået ændringen, kan Haderslev Kommunalbestyrelse ikke vedtage planen endeligt, før de berørte er blevet hørt om ændringen. Hvis ændringen er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt planforslag, skal dette fremlægges i en ny offentlig høring.

Efter den endelige vedtagelse skal Haderslev Kommunalbestyrelse bekendtgøre lokalplanen offentligt, samtidig med, at de foreninger, myndigheder

og ejere, der har fremsendt indsigelser, får skriftlig underretning om vedtagelsen.

Hvad kan en lokalplan indeholde ?

En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger. Planen kan desuden indeholde bestemmelser om forhold, der fremgår af planlovens lokalplankatalog (§ 15, stk. 2). Det er f.eks. overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområde, områdets anvendelse, ejendommens størrelse og afgrænsning, vej- og stiforhold, bebyggelsens beliggenhed, omfang og udformning samt anvendelse, bevaring af bebyggelse og beplantning, fælles anlæg m.m.

Lokalplanens bestemmelser skal ledsages af en redegørelse for, hvorfor planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Hvilke retsvirkninger har lokalplanen ?

Fra det tidspunkt, hvor byrådet offentliggør et forslag til en lokalplan, må der ikke foretages udstykninger eller udføres bebyggelse i området, der foregriber den endelige plan.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, må der ikke foretages ændringer, som er i strid med planen. Byrådet kan nedlægge forbud mod ændringer, som kan hindres ved en lokalplan. Denne bestemmelse findes i Lov om planlægning § 14. Forbuddet kan gælde ét år.

Haderslev Kommunalbestyrelse kan ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning for planens gennemførelse. Haderslev Kommunalbestyrelse kan give tilladelse til mindre betydende lempelser i forhold til lokalplanen og Planlovens bestemmelser om regulering af bebyggelsen.

Haderslev Kommune
Teknik og Klima
Christian X's Vej 39
6100 Haderslev
Tlf.: 74 34 34 34
plan@haderslev.dk



**Haderslev
Kommune**