



NOVEMBER 2020

Lokalplan 10-37

Boligområde ved Fredsted, Haderslev



Haderslev
Kommune

Haderslev Kommune
Teknik og Miljø
Simmerstedvej 1a, 1 sal
6100 Haderslev

www.haderslev.dk

Dir. tlf. 74342316
gerds@haderslev.dk

14. december 2020 · Sagsident: 19/38792 · Sagsbehandler: Geraldine de Silva

Vedtagelse af lokalplan 10-37, Boligområde ved Fredsted, Haderslev, kommuneplantillæg 15-2017, Boligområde ved Fredsted, Haderslev

Haderslev Byråd vedtog den 24. november 2020 lokalplan 10-37, Boligområde ved Fredsted, Haderslev samt kommuneplantillæg 15-2017, Boligområde ved Fredsted, Haderslev.

Område

Planområdet, der omfatter et areal på ca. 37 hektar, er beliggende ved Fredsted, vest for Haderslev, med udsigt over Haderslev Dam. Området er afgrænset af Ribe Landevej mod nord, boligområdet Fredstedvænget mod øst, eksisterende gårdbebyggelser mod syd samt Fredsted Bæk mod vest.

Planområdet er i Kommuneplan 2017 udpeget som bevaringsværdigt landskab og er karakteriseret ved store kuperinger i landskabet, primært i form af to markante dale, øst og vest for et højtbeliggende plateau, hvor der påtænkes bebyggelse.

Området gennemløbes i retning nord/syd af en gammel hulvej, der fremadrettet skal anvendes som en rekreativ sti gennem området.

Området anvendes i dag til landbrugsformål og er beliggende i landzone, men fremtidigt vil en del af området overgå til byzone.

Indhold

Planerne er udarbejdet på baggrund af, at Haderslev Kommune ønsker at etablere et nyt boligområde. Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til boligområde samt rekreativt område, men samtidig sikre vigtige landskabstræk som f.eks. bevaringsværdige diger.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af ca. 56 åben/lav eller ca. 75 tæt/lav boliger med dertilhørende veje, stier og grønne fællesarealer. Bebyggelsen placeres primært på toppen af de to dale, mens skråningerne og de lavtliggende arealer bevares som rekreative arealer.

Planområdet skal vejbetjenes via en ny adgangsvej fra Fredstedvej, der fordeler sig til yderligere otte boligveje. Fra hver boligvej vil der være mulighed for udsigt ud over landskabet.

En eksisterende hulvej samt omgivende beplantning opdeler området i en østlig og vestlig del. Hulvejen skal bevares og fremadrettet fungere som en rekreativ sti gennem området.



Kommuneplantillægget giver mulighed for, at planområdet kan vejbetjenes fra Fredstedvej, og at der kan etableres vejanlæg inden for en del af det rekreative areal.

Offentlighedsperiode

Lokalplan 10-37, Boligområde ved Fredsted, Haderslev samt kommuneplantillæg 15-2017, Boligområde ved Fredsted, Haderslev, har været fremlagt til offentlig debat fra den 17. september 2020 til og med den 19. oktober 2020. Der er i løbet af høringsperioden indkommet fire høringssvar, fra henholdsvis Bane Danmark, Miljøstyrelsen, Grundejerforeningen Fredstedvænget samt en borger.

Bane Danmark havde ingen bemærkninger til forslaget.

Miljøstyrelsen påpegede, at forslaget til kommuneplantillægget manglede en konkret vurdering af, hvordan planen eventuelt vil påvirke de naturinteresser, der er udpeget i kommuneplanen, og hvordan udpegningerne kan opretholdes. Der er på baggrund af høringssvaret indarbejdet en konkret vurdering af påvirkningen på naturinteresserne i kommuneplantillægget.

Grundejerforeningen Fredstedvænget samt en borger nævner, at der bør ses på trafiksikkerheden, særligt for de bløde trafikanter, i T-krydset mellem Ribe Landevej og Skallebækvej. Der er i øjeblikket ved at blive foretaget en analyse af trafikken i krydset. Analysen skal klarlægge belastningen og trafiksikkerheden i krydset. Det er ikke muligt at etablere en rundkørsel i krydset men mulighederne for et lysanlæg eller en krydsningshelle bliver undersøgt. Derudover kommenterer grundejerforeningen på placeringen af adgangsvejen samt placeringen af en stiforbindelse fra det nye lokalplanområde til Fredstedvænget. De foreslår andre placeringer af adgangsvejen og stien. Grundejerforeningen er generelt tilhænger af, at der bliver etableret flere boliger i området, men mener, at der bør tages mere hensyn til naturen, dyrelivet og den eksisterende bebyggelse.

Teknik og Miljø vurderer, at de indkomne høringssvar ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen. Trafikken i T-krydset mellem Ribe Landevej og Skallebækvej er ved at blive undersøgt. Placeringen af adgangsvejen fastholdes og placeringen af stiforbindelsen vil være mulig at ændre i forbindelse med en eventuel anlæggelse.

Fremlæggelse af planen

Lokalplan 10-37, Boligområde ved Fredsted, Haderslev, samt kommuneplantillæg 15-2017, Boligområde ved Fredsted, Haderslev, finder du på www.blivhoerthaderslev.dk.

Derudover kan planerne ses på Erhvervsstyrelsens hjemmeside for plandata:

<https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/plandatadk>.

Spørgsmål

Har du spørgsmål til høringsportalen, kan du kontakte Haderslev Kommune på 74 34 34 34 eller sende en mail til plan@haderslev.dk



Klagevejledning

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 Nævnenes hus 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 videresendes. 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/planklagenaevnet/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

Geraldine de Silva
Byplanlægger

Lokalplan 10-37, Boligområde ved Fredsted, Haderslev
Udarbejdet af Haderslev Kommune, Teknik, Miljø og Borgerservice i
samarbejde med Tegnestuen Mejeriet.
Offentliggjort d. 14. december 2020.

Tryk: Haderslev Kommune
Kort: Copyright Haderslev Kommune - GDS - COWI

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved henvendelse
til:

Haderslev Kommune
Teknik, Miljø og Borgerservice, Planlægning
Simmerstedvej 1A, 1
6100 Haderslev
Tlf. 74 34 34 34
E-mail: plan@haderslev.dk

Indhold

Indledning

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed	7
Baggrund og formål	8
Eksisterende forhold	9
Lokalplanens indhold	10
Forhold til anden planlægning og lovgivning	15
Miljøvurdering	26
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	29

Lokalplanbestemmelser

1. Lokalplanens formål	30
2. Område og zonestatus	30
3. Områdets anvendelse	31
4. Udstykninger	31
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	31
6. Bebyggelsens omfang og placering	33
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	33
8. Skiltning	34
9. Ubebyggede arealer	34
10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg	36
11. Bevaring af landskabstræk	36
12. Grundejerforening	37
13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	37
Lokalplanforslagets retsvirkninger	38
Vedtagelsespåtegning	39

Bilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	40
Kortbilag 2: Delområder	41
Kortbilag 3: Kommuneplanrammer	42
Kortbilag 4: Disponeringsplan	43
Kortbilag 5: Illustrationsplan	44
Kortbilag 6: Beskyttede sten- og jorddiger	45
Kortbilag 7: Vejbenævnelser	46
Kortbilag 8: Princip for tværprofil - veje	47
Kortbilag 9: Princip for tværprofil - stier	48
Bilag 10-11: Visualiseringer	49
Om lokalplaner	52

Indledning

Dette hæfte indeholder Lokalplan 10-37, Boligområde ved Fredsted, Haderslev

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. Yderligere bilag er visualiseringer.

Offentlighedsperiode

Forslaget til lokalplan 10-37, Boligområde ved Fredsted Haderslev, er fremlagt i offentlig høring fra den 17. september 2020 til den 19. oktober 2020.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende ved Fredstedvej i Fredsted umiddelbart vest for Haderslev by. Fredsted er en mindre vejby, senest udbygget med en villavej kaldet Fredstedvænget øst for lokalplanområdet.

Nord for området løber Ribe Landevej og mod vest finder vi det åbne land adskilt fra lokalplanområdet af Fredsted bæk.

Haderslev Dam ligger syd for lokalplanområdet adskilt herfra af Fredstedvej og det omgivende landskab.

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.



Fig. 1. Lokalplanområdets beliggenhed.

Baggrund og formål

Haderslev Kommune ønsker, at udvikle et boligområde ved Fredsted, der er beliggende vest for Haderslev, med udsigt over Haderslev Dam. Planlægningen giver mulighed for etablering af ca. 56 åben/lav eller ca. 75 tæt/lav klyngehuse med tilhørende veje, stier og grønne fællesarealer. Planområdet er beliggende i et stærkt kuperet landskab, der i Kommuneplan 2017 er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Landskabet har nogle markante træk i overgangen mellem den eksisterende byzone og ny bebyggelse i planområdet, i form af en slugt omgivet af stejle skråninger og fugtige områder i bunden. Derfor vil det nye boligområde ikke ligge i direkte kontakt med Fredstedvænget beliggende mod øst.

Bebyggelsen er tænkt placeret på de fladere arealer over de 2 omgivende slugte og tilpasse sig den lokale topografi og beplantning med henblik på at respektere de eksisterende træk i videst muligt omfang. Området gennemskæres af en hulvej omgivet af beskyttede diger.

Området er planlagt til åben/lav eller tæt/lav bebyggelse i max. 2 etager.

De omgivende arealer tænkes udlagt som rekreative grønne arealer.

Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres delområde 1 til byzone. Delområde 2 og 3 forbliver i landzone.



Fig. 2. Områdets afgrænsning. Sort priksignatur viser lokalplanafgrænsningen. Hvid priksignatur viser området til boligbebyggelse.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter matriklerne 59a, 66, 87, 157a, 157b, 157d og dele af 186a og 7000h og har et samlet areal på ca. 37 ha.

Området er idag dels landsbrugsjord og dels rekreative arealer uden bebyggelse. Området ligger i umiddelbar forlængelse af Fredstedvænget og afgrænses mod vest af Fredsted Bæk.

Landskabet i lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017 udpeget som bevaringsværdigt, og er karakteriseret ved store kuperinger i landskabet. Landskabet strækker sig fra kote 35,00 på det højeste punkt, placeret centralt i området, til kote 16,00 i den mest markante lavning mod nord og kote 17,00 og 11,00 i lavningerne mod vest og syd.

I lokalplanområdet findes en eksisterende karaktergivende nord-sydgående hulvej omgivet af bevaringsværdige diger.

Ved Fredstedvej findes idag uden for lokalplanområdet et regnvandsbassin med en tilhørende mindre bygning.

Ribe Landevej er en trafikeret gennemfartsvej. Fredstedvej er en sekundær lokalvej.



Fig. 3. Slugt mod øst (t.v.) og skråning mod de plane, byggbare arealer mod vest (th).



Fig. 4. Regnvandsbassin ved Fredstedvej



Fig. 5. Fredsted Bæk



Fig. 6. Hulvejen



Fig. 7. Udsyn til Haderslev Dam fra de vestligt beliggende byggbare arealer

Lokalplanens indhold

Lokalplanens hovedformål

Lokalplanens hovedformål er at fastlægge områdets anvendelse til boligområde, og rekreative arealer samt tilstræbe, at det sker med tilpasning til landskabet og terrænet.

Lokalplanen skal desuden sikre beskyttelsen af digerene langs hulvejen og de rekreative arealer.

Områdets afgrænsning, opdeling og status

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Ribe Landevej, mod øst af slugtens østlige flade og skråning mod Fredstedvænget, mod syd af arealerne tilknyttet de eksisterende ældre gårdbebyggelser og mod øst af Fredsted Bæk. Desuden omfatter lokalplanområdet et areal langs regnvandsbassinet, der tænkes anvendt til adgangsvej.

Lokalplanområdet er opdelt i delområde 1, der er udlagt til boligområde på det højtbeliggende fladere areal, omgivet af delområde 2 og 3, der er udlagt til rekreativt område beliggende i de fugtige områder samt det kuperede terræn.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres delområde 1 til byzone. Delområde 2 og 3 forbliver i landzone.

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til åben/lav eller tæt/lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier og fællesarealer.

Udstykninger

Parceller til åben/lav bebyggelse skal have en størrelse på minimum 700m². Tæt/lav bebyggelse kan enten udstykkes som storparceller eller som enkeltparceller med et areal på minimum 350m².

Delområde 1 skal etapeopdeles. Hensigten er først at bebygge tættest på eksisterende byzone.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Fredstedvej. Fredstedvej har mod øst tilslutning til Ribe Landevej og fører mod vest til traktørstedet Damende ved Haderslev Dam.

Der skal udlægges arealer til boligveje placeret på landskabstungernes plane højderyg. Bebyggelsen opdeles således i mindre grupper, hvor majoriteten af grunde har udsyn til landskabet.

Adgangsvejen, A-B, fra Fredstedvej til lokalplanområdet udlægges i en bredde på min. 15 meter med en kørebanebredde på min. 5,5 meter og en dobbeltrettet cykel- og

gangsti med en bredde på 3 meter. Adgangsvejen udlægges som private fællesveje.

Boligveje udlægges ligeledes som private fællesveje med en bredde på min. 11 meter med en kørebanebredde på min. 5,5 meter. Her tillades kørende, cyklende og gående trafik. Hensigten er at vejarealerne ikke dominerer de grønne træk.

Boligveje afsluttes generelt med vendepladser, der skal udformes som afrundede pladser for, af sikkerhedsmæssige grunde, at minimere behovet for at bakke.

Trafiksikkerheden skal tilgodeses ved krydsningen mellem adgangsvejen og hulvejen.

Stier

Der skal udlægges areal til dobbeltrettede cykel- og gangstier, der kan forbinde lokaplanområdet med Fredstedvænget. Stierne udlægges i en bredde på 4 meter og anlægges i en bredde på 3 meter.

Den eksisterende hulvej skal tjene som rekreativ fællessti. Hulvejen skal fortsat fremstå som jordvej/markvej for at bevare stiens landskabelige karakter.

Ved kommende gennembrydninger af hulvejen skal der ligges vægt på et landskabeligt udtryk, snarere end et trafikalt udtryk.

Der kan gives tilladelse til et eventuelt grundejerinitiativ til etablering af trampestier i de rekreative arealer som i princippet vist på kortbilag 8 og efter aftale med Haderslev Kommune. Stierne skal driftes af grundejerforeningen.

Belysning af veje og tilknyttede stier sker med parkbelysning. Belysning af stier i det rekreative areal sker med pullertarmaturer. Eventuel belysning af trampestier tillades ikke. Hensigten er at belysningen er mest intens i boligområdet og mere dæmpet i de rekreative arealer.

Parkering

Ved åben/lav bebyggelse skal der etableres min 2 parkeringspladser på egen grund.

Ved tæt/lav bebyggelse skal der etableres 1,5 parkeringsplads pr. grund.

Der kan etableres lejlighedsvis gæsteparkering i rabatarealerne. For hver 3. parkeringsplads skal der plantes et træ.

Campingvogne må i sommerhalvåret fra 1. april til 30. september parkeres kortvarigt på egen grund, men ikke på fællesarealer. I vinterhalvåret fra 1. oktober til 31. marts må campingvogne ikke parkeres i området

Bebyggelsens omfang og placering

Det er hensigten at skabe et smukt og attraktivt boligområde, hvor tilpasningen til det eksisterende landskab er vigtig. Etablering af store plateauer skal så vidt muligt undgås. Byggeriet skal tilpasses og indbygges i terrænet.

Ny bebyggelse må kun opføres som åben/lav eller tæt/lav bebyggelse. For åben/lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 % og for tæt/lav bebyggelse må den ikke overstige 40%.

Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager i maksimalt 8,5 meters højde målt fra et fastsat niveauplan. I forbindelse med byggesagsbehandlingen skal der fastlægges niveauplaner for byggeri på de enkelte grunde.

Ved bebyggelse på skrånende grunde må bebyggelse ligeledes maksimalt opføres i 2 etager. Hensigten er, at sikre en forholdsvis lav bebyggelse, der kan udnytte det faldende terræn med mindst mulig terrænregulering.

Der tillades flade tage og taghældninger med op til 45 graders taghældning.

Sekundære bygninger må ikke opføres nærmere skel end 2,5 meter. Dette gælder også opbevaring af renovationsbeholdere. Hensigten er, at gadebilledet ikke domineres af bygninger, men af grønne træer.

Terrænet må reguleres med maksimalt +/- 0,5 meter og må ikke foretages nærmere skel end 0,5 meter. Terrænregulering mod skel skal afvikles med skråningsanlæg. Støttemure i skelbræmme (2,5 meter) og omkring terrasser tillades ikke. Disse bestemmelser er fastsat for at sikre områdets grønne karakter. Samtidig er det for begrænse mængden af store støttemure og plateauer på den enkelte grund og i stedet tilpasse bebyggelsen til landskabet.

Terrænet må mod landskab reguleres med op til +/- 1 meter og med skråningsstigning på højst 1:2, svarende til 50 cm. stigning pr. vandret meter.

Generelt tilstræbes der en balance mellem den mængde, der afgraves og den mængde der påfyldes. Hvis der ønskes en terrænregulering på 1,0 meter tilstræbes der således en afgravning på 0,5 meter samt en påfyldning på 0,5 meter.

Skråninger mod landskabet kan udlægges i græs eller kan beplantes og skal i så fald beplantes med ensartet beplantning som vedbend eller bøgepur.

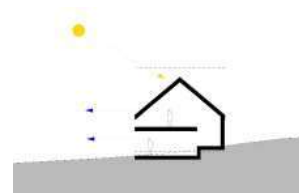


Fig. 8. Eksempel på tilpasning til faldende terræn

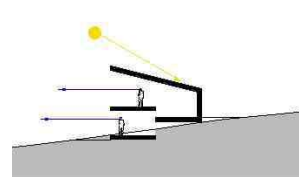


Fig. 9. Eksempel på tilpasning til faldende terræn

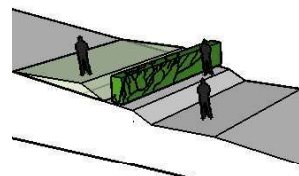


Fig. 10. illustration af eksempel på terrænregulering mod naboskel. Der er lagt jord på tv og gravet af th.



Fig. 11. 3 eksempler på skråninger mod terræn: Tv: A: Her reguleres terrænet ved terrassen og terrænet er i øvrigt det naturlige. I midten B: Terrænet er reguleret i matrikelskel mod landskab med skråningsanlæg mod det naturlige terræn og beplantet med forskelligartet beplantning. Th: C: Terrænet er reguleret med skråningsanlæg mod det naturlige terræn og beplantet med ensartet beplantning. Eksempel A og C anbefales.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Der gives mulighed for at bebyggelsen kan fremstå varieret og mangfoldig, men dog således, at det enkelte hus opføres, så der indenfor den enkelte grund opnåes et helhedspræg. Det vil sige, at de forskellige bygningsdele, carporte og garager fremstår i ensartede få materialer og farver.

Facader må udføres i blank mur, pudset eller vandskuret eller træ. Hvis de opføres i træ må de ikke opføres med facader, der har bjælkehus-lignende karakter. Mindre facadepartier må fremstå i andre materialer, som zink, kobber, fibercementplader, eller lignende. De mindre facadepartier må ikke udgøre mere end 30% af den enkelte facades areal.

Indenfor lokalplanområdet skal udvendige bygningsider fremtræde i afdæmpede farver, som sort, grå eller jordfarver. Hensigten er at bebyggelsen ikke skal vække unødigt opsigt i landskabet, men føje sig naturligt ind.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer. Tagmaterialet må ikke have et glanstal, der overstiger 30. Undtaget herfra er vinduespartier og solenergianlæg.

Solenergianlæg skal som udgangspunkt indbygges som hele tagflader og udgøre den samlede synlige tagflade. Tagflader, hvor der ikke er et solenergianlæg, skal have lignende tagbeklædning og farve. Det er hensigten at bebyggelsen fremstår med homogene tagflader uden overfladeskift, der forstyrrer billedet af bebyggelsen.

Ubebyggede arealer

Det rekreative arealer udgør en stor del af lokalplanområdet og omgiver boligområdet. Fælles friarealer anlægges med græs og enkeltstående træer eller grupper af træer eller buske. De rekreative arealer og fælles friarealer indenfor boligområdet vedligeholdes af Haderslev Kommune. Eventuelle trampestier vedligeholdes af grundejerforening.

Eventuelt grundejerforeningsinitiativ til etablering af legeplads og opholdsmøblering på friarealerne tillades. Udformningen skal godkendes af Haderslev Kommune og overholde gældende aktuelle sikkerhedskrav. Lege- og opholdsinventar og belægninger vedligeholdes af grundejerforeningen. Opsætning af affaldsbeholder på fælles friarealer kan ske på grundejerforenings initiativ efter aftale med Provas. Udgifter til vedligehold og tømning påhviler grundejerforening.

Der tillades opstilling af udsigtsbænk ved hver vendeplads. Der skal være offentlig adgang til disse.

Hegn må kun etableres som levende hegn og etableres i naboskel eller mod vejskel med en afstand hertil på 0,5 meter. Hensigten er at hækbeplantninger i omfang holdes på egen grund. Højde på hække må højst være 1,8 meter. Tilplantning af skråninger mod det rekreative arealer skal ske med, græs, ensartet bunddække eller bøgepur, der må have en maximal højde på 0,5 meter.

Levende hegn langs hulvejen og markskel skal have en højde, der er naturlig for beplantningen og vedligeholdes, så det naturlige udtryk kan opretholdes. Dette kan

betyde periodevise tilbageklipninger, men målet er at hulvejens lukkede karakter bevares. Vedligeholdelsen påhviler Haderslev Kommune.

Terrænreguleringen skal ske med mindst mulig terrænændring. Hensigten er at det naturlige terræn fremstår mest muligt uberørt og at helhedsindtrykket domineres af det naturlige terræn.

I forbindelse med byggeri skal der derfor udarbejdes en terrænreguleringsplan, som skal godkendes af Haderslev Kommune.

I de rekreative arealer reguleres terrænet i forbindelse med anlæggelse af veje, stier, eventuelle bassiner og grøfter/ vadier. Mest markant er reguleringen i forbindelse med Adgangsvejen hvor terrænet adderes eller suptraheres med op til 3 meter.

Grundejerforening

Der etableres en grundejerforening, med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, stier, fælles friarealer med beplantning og belysningsanlæg, fælles ledningsanlæg samt vintervedligeholdelse og snerydning indenfor boligområdet.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2017

Hovedstruktur og retningslinier

I kommuneplanens hovedstruktur er der udlagt nye arealer til byudvikling i vestbyen. Det er primært ved Fredsted. Lokalplanområdet er beliggende inden for dette område.

Lokalplanområdet ligger i forlængelse af Fredstedvænget og er en del af det sydligste udviklingsbånd af helhedsplan Haderslev Vest

I kommuneplanens retningslinjer for byudvikling hedder det at:
 'Der skal skabes sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land, og nye arealudlæg skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byer og tages i brug indefra og udefter.'

Området adskilles fra den eksisterende bygrænse af et markant dalstrøg. I dalstrøget forekommer højdeforskelle på op til 20 m over ca. 70 m's afstand. I den centrale del af dalstrøget findes endvidere et større § 3 overdrev. I den sydlige del af dalstrøget findes et beskyttet vandløb, § 3 sø og mose. Det er derfor vurderet, at dalstrøget ikke er egnet til boligbebyggelse, herunder at der opnås væsentlige kvalitative gevinster ved skabe en sammenhæng mellem nyudlægget og den eksisterende bygrænse i form af en grøn kile, der sammenbinder områderne - herunder ved i begrænset omfang at anvende kilen til rekreative aktiviteter. Kilen vil endvidere sikre at udsynet til Haderslev Dam bevares.

Rammer for lokalplanlægning

Området er omfattet af 3 kommuneplanrammer. Det drejer sig om område til Boligformål 10.12.BO.12, Boligområde Fredsted Vest og i tilknytning hertil 2 rekreative kommuneplanrammer vest og øst for bebyggelsen: 10.12.RE.08, Rekreativt område Fredsted Vest samt 10.12.RE.09, Rekreativt område Fredsted Vest.

Rammebestemmelser for område 10.12.BO.12:

Plannavn:	Boligområde Fredsted Vest:
Plannummer:	10.12.BO.12
Fremtidig anvendelse:	Boligområde
Nuværende zonstatus:	Landzone
Fremtidig zonestatus:	Byzone
Max. antal etager:	2
Max. Bygningshøjde:	8,5 meter
Bebyggelsens omfang:	30% for åben-lav og 40% for tæt-lav bebyggelse
Opholds- og friarealer:	Opholdsarealet skal mindst svare til friarealet.
Trafikbetjening	Vejadgang skal ske fra Ribe Landevej
Parkering:	Iht. Haderslev Kommunes parkeringsnorm.

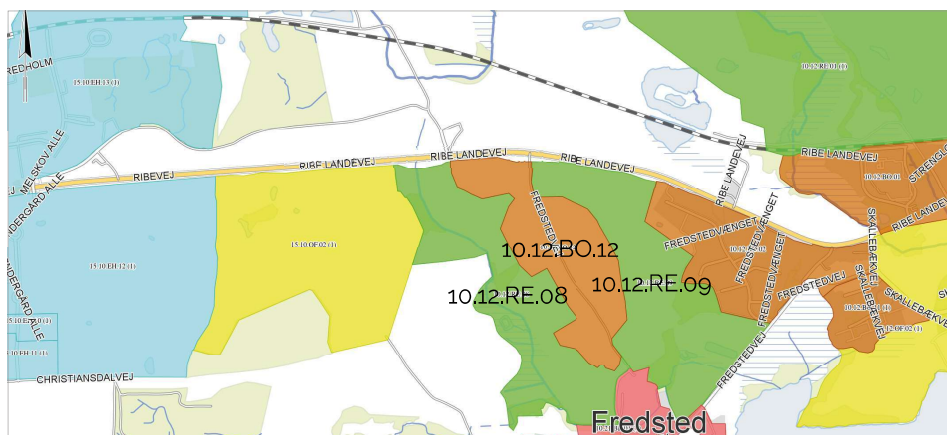
Rammebestemmelser for område 10.12.RE.08:

Plannavn:	Rekreativt område - Fredsted Vest:
Plannummer:	10.12.RE.08
Fremtidig anvendelse:	Rekreativt områdeområde
Nuværende zonstatus:	Landzone
Fremtidig zonestatus:	Landzone
Udstykningsforbud:	Udstykning tilladt indenfor rammeområdet
Områdets anvendelse:	Området anvendes til rekreativt grønt område
Bebyggelsens omfang:	Området skal friholdes for bebyggelse. Dog kan der opføres enkelte bygninger i forbindelse med områdets anvendelse som friareal.
Trafikbetjening	I området kan der etableres stiforbindelse, som forbinder de omkringliggende boligområder.

Rammebestemmelser for område 10.12.RE.09:

Plannavn:	Rekreativt område - Fredsted Øst:
Plannummer:	10.12.RE.09
Fremtidig anvendelse:	Rekreativt områdeområde
Nuværende zonstatus:	Landzone
Fremtidig zonestatus:	Landzone
Udstykningsforbud:	Udstykning tilladt indenfor rammeområdet
Områdets anvendelse:	Området anvendes til rekreativt grønt område. I områdets sydlige del kan der etableres tekniske anlæg som regnvandsbassiner.
Bebyggelsens omfang:	Området skal friholdes for bebyggelse. Dog kan der opføres enkelte bygninger i forbindelse med områdets anvendelse som friareal.
Trafikbetjening	I området kan der etableres stiforbindelse, som forbinder de omkringliggende boligområder.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017, idét adgangsvejen planlægges etableret fra Fredstedvej og ikke fra Ribe Landevej. Der henvises til afsnittet 'Kommuneplantillæg'.



Signaturforklaring

Orange	Boligområde
Rød	Blandet bolig og erhverv
Blå	Erhvervsområde
Lilla	Centerområde
Grøn	Rekreativt område
Gul	Offentlige formål
Beige	Sommerhusområde
Mørkegrøn	Tekniske anlæg
Grå	Landområde
Grå	Andet

Figur 12. Kortudklip af kommuneplan 2017, Rammer for planlægning.

Kommuneplantillæg

Lokalplanens bestemmelser ligger ikke inden for rammerne i Kommuneplan 2017.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 15-2017, Boligområde ved Fredsted, Haderslev, til Kommuneplan 2017 for Haderslev Kommune.

Med kommuneplantillægget ændres følgende:

- vejadgangen til området, der er omfattet af kommuneplanramme 10.12.BO.12 ændres fra Ribe Landevej til Fredstedvej.
- Der gives mulighed for etablering af vejanlæg i kommuneplanramme 10.12.RE.09

Kommuneplantillægget er offentlig gjort sammen med lokalplanen og kan ses på kommunens hjemmeside og plandata.dk

Servitutter

Der er foretaget en servitutredegørelsen for lokalplanområdet, hvor det er vurderet, at der ikke aflyses nogen servitutter i forbindelse med lokalplanen.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen, hvor der kun kan planlægges for bebyggelse og anlæg i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Den planlægningsmæssige begrundelse for tilvejebringelse af nærværende lokalplan er, at det aktuelle område ligger i forlængelse af Fredstedvænget og er en del af det sydligste udviklingsbånd af helhedsplan Haderslev Vest.

Haderslev Vest kommer indenfor de nærmeste år til at mangle boligarealer. Det vestlige områdes "hurtige" og nemme adgang til motorvejen gør placeringen attraktiv for pendlere. Haderslev Kommune ønsker derfor med arealudlægget fortsat at sikre mulighed for bosætning i området.

I forhold til kystnærhedszonen vurderes påvirkningen som begrænset begrundet i afstanden og placering "bagved" landsbyen Fredsted og den skovklædte skråning ned mod Haderslev Dam. På grund af skråningens hældning og højde vil den kommende bebyggelse ikke være synlig fra dammens sydside.

Da det nye område vil være placeret bag ved landsbyen Fredsted og umiddelbart vest for Fredstedvænget (kun adskilt af dalstrøget) vil der hermed ske en udbygning indefra og ud bagved eksisterende bebyggelse.



Figur 13. Foto fra sydsiden af Haderslev Dam på lokaliteten Bergs Plads, ved bredden.
Fotohøjde: øjenhøjde.



Figur 14. Fremtidige forhold skitseret set fra samme position. Det fremgår, at skov-stykker omgiver bebyggelsens vestlige del og at den smalle del af bebyggelsens østlige del aflæses uden baggrunds eller forgrundsbeplantning.

Offentlighedens adgang

Lokalplanområdets hulvej og udsigten over dalstrøg og Haderslev Dam, i det omfang det forefindes idag, er stedlige herligheder, der fortsat kan komme offentligheden til gode, idet der planlægges med offentlig adgang til alle stier, private fællesveje og fælles friarealer.

Naturforhold

Beskyttede naturområder

I lokalplanområdet forekommer beskyttet overdrev, beskyttet eng og beskyttet sø. Lokalplanområdet er omgivet af skov, fredskov og vandløb. Ved anlæggelse af bebyggelsen og primært adgangsvejen skal der tages hensyn til de omgivende beskyttede områder.

Ferske enge og biologiske overdrev

Lokalplanområdet omfatter arealer med ferske enge og overdrev. Disse er placeret i de rekreative rammeområder udenfor rammeområdet til boliger.

Vandløb

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Fredstedbæk. Det tilstødende område er defineret som rekreativt rammeområde. Vandløbet berøres således ikke.

Beskyttelseslinier

I lokalplanområdet forekommer et område indenfor sø- og åbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen.

Sø- og åbeskyttelseslinie

En meget lille del af lokalplanområdet er beliggende indenfor søbeskyttelseslinjen. Det drejer sig om et mindre areal på ca. 360 m² ved adgangsvejens tilslutning til Fredstedvej i det laveste område. Haderslev Kommune er sindet at meddele dispensation.

Skovbyggelinie

Lokalplanområdets sydøstlige del er beliggende inden for skovbyggelinje. Der skal søges dispensation hos Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinjen.

Landskab og geologiske bevaringsværdier

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2017 beliggende i et landskab, der er udpeget som bevaringsværdigt. Af retningslinjerne fremgår at:

- De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor bebyggelse tillades, må det ikke forringe de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj kvalitet, og samspillet med landskabet prioriteres højt.
- For bevaringsværdige landskaber skal der, ved etablering af større byggeri og større anlæg udenfor de udpegede landskaber, tages hensyn til, at dette ikke forringer de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i de udpegede områder.



Figur 15. Grøn signatur viser beskyttet engområde.



Figur 16. Blå linje viser beskyttet vandløb



Figur 17. Blå signatur viser beskyttet areal i søbeskyttelsesområdet.



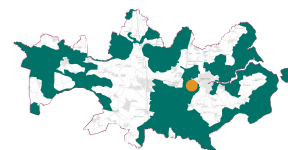
Figur 18. Grøn signatur viser områder i skovbyggelinien

Overordnede træk:

Landskabet har nogle markante træk i overgangen mellem den eksisterende byzone og ny bebyggelse i form af en slugt omgivet af stejle skråninger og fugtige områder i bunden. Derfor vil det nye boligområde ikke ligge i direkte kontakt med Fredstedvænget mod øst.

Hovedideen:

Bebyggelsen placeres på de fladere arealer over de to omgivende slugte og tilpasses den lokale topografi og beplantning med henblik på, at respektere de eksisterende træk i videst muligt omfang. Det betyder, at de eksisterende dale og skråninger friholdes for bebyggelse. Ny bebyggelse vil primært lægge sig oven på terrænet, som et nyt kulturlag.



Figur 19. Haderlsev Kommune: Bevaringsværdige landskaber er markeret med grønt. Fredsted er markeret med orange.



Figur 20. Foto fra Ribe Landevej mod øst med den Fredstedvænget i baggrunden og Haderslev Dam til højre / mod syd. fotohøjde: 98 m. Ribe Landevej ses til venstre.



Figur 21. Fremtidige forhold set fra luften. Det fremgår, at bebyggelsen er placeret rundt om landskabets lavninger og mellem de eksisterende levende hegn. Påvirkningen vurderes at være moderat.

Grundvand, søer og vandløb m.v.

Lokalplanen vurderes ikke at have betydning for grundvandet. Området ligger udenfor område med særlige drikkevandsinteresser, og den ændrede anvendelse fra landbrugsareal til boligområde vurderes ikke at have betydning.

Området grænser op til Fredsted Bæk. Der stilles ikke krav til at overfladevand ledes lokalt til vandløbet.

Kulturmiljøer

Fortidsminder

Museum Sønderjylland- Arkæologi Haderslev har gennemført en forunderøgelse af lokalplanområdet og har kunnet konstatere, at der ikke findes væsentlige jordfaste fortidsminder indenfor arealet. Anlægsarbejdet bør således kunne opføres som planlagt uden risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder.

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

Sten- og jorddiger

Der forefindes beskyttede sten- og jorddiger på begge sider af den nord-syd gående hulvej over en strækning på ca. 685 meter. Se bilag 6. Lokalplanen har til formål at opretholde beskyttelsen af hulvej og jorddiger. Undtaget herfra er tre planlagte gennembrydninger.

Som en konsekvens af bebyggelsen er 3 gennembrydninger for anlæggelse af veje nødvendige. De er placeret med størst mulig indbyrdes afstand af digerne.

Der skal derfor dispenseres fra fredningen på 3 strækninger:

- ca. 35 meter, hvor adgangsvejen gennembryder diget og hulvejen.
- ca. 12 meter, hvor boligvej gennembryder diget og hulvejen
- ca. 3 meter, hvor der påtænkes etableret en sti mellem den østlige og vestlige del af boligområdet.

Digernes tilstand må ikke ændres. Der må indenfor en afstand af 2 meter fra et dige ikke foretages jordbehandling, gødes eller plantes. Der må heller ikke anvendes metaldetektor.

Der må ikke fjernes beplantning på diget i form af fjernelse af rødder, da dette kan medføre skader på diget.

Miljø

Jordforurening

Lokalplanområdet har delvist været anvendt til landbrugsformål. Der er ikke registreret nogen forurening på matrikler omfattet af lokalplanen.

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.

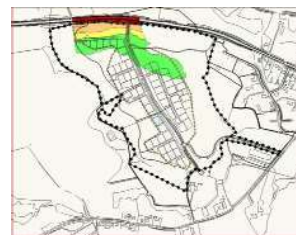
Trafikstøj

Lokalplanområdet støder op til vejene Ribe Landevej og Fredstedvej. Fredstedvej er klassificeret sekundær lokalvej og betjener gårdbebyggelsen langs vejen, restaurant Damende samt parkeringspladsen i det rekreative område ved Haderslev Dam. Ribe Landevej er klassificeret trafikvej, gennemfartsvej.

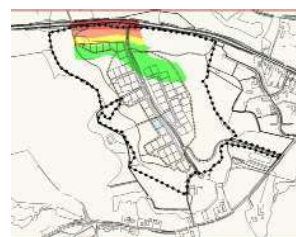
Der foreligger en redegørelse over trafikstøjbelastning fra 2017 udarbejdet af Sweco A/S: I Miljøstyrelsens redegørelse nr. 4/2007 'støj fra veje' er der angivet vejledende grænseværdier for trafikstøj. Her gælder det at støjgrænsen skal overholdes alle steder i det nye boligområde, herunder både ved facaden af bygningerne og på udendørs opholdsarealer. Her er støjgrænsen 58dB L_{den} = 58dB.

Støj - Flyvestation Skrydstrup

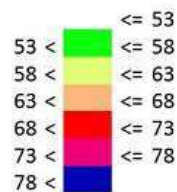
Planområdet er placeret udenfor støjkonsekvenszonen omkring Flyvestation Skrydstrup og vurderes dermed ikke at have betydning for planområdet.



Figur 22. Støjbredelse i stueetagen.



Figur 23. Støjbredelse i 1. sals højde.



Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Varme- og energiplanen for Haderslev Kommune.

Planområdet skal forsynes med individuel varmforsyning i form af f.eks. varmepumpe, solcelleanlæg o. lign.

Pga. nærhed til boliger bør der ikke installeres biomassefyr

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af den til enhver tid gældende Vandforsyningsplan for Haderslev Kommune. Området forsynes med drikkevand af Provas fra Favrdal Vandværk.

Spildevand

Planområdet er omfattet af spildevandsplan 2021-24.

Området skal seperatloakeres for regn- og spildevand jf. spildevandsplan 2021-24.

Der er foretaget geotekniske undersøgelser for at undersøge mulighederne for nedsivning. Rapporten konkluderer, at der generelt er dårlige nedsivningsforhold, da der er truffet fedt moræneler i hovedparten af borerne. Derfor arbejdes der med en traditionel løsning til håndtering af regn- og spildevand.

Regnvand

Regnvand ledes i rør til det eksisterende nedsivningsbassin placeret sydøst for lokalplanområdet.

Affald

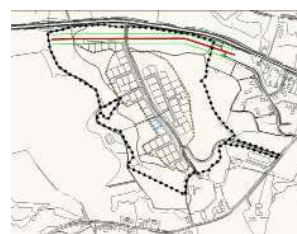
Lokalplanområdet er omfattet af affaldsregulativet for Haderslev Kommune. Der skal sikres mulighed for, at placering og tømning af affaldscontainere / stativer kan ske i tilknytning til boligveje. Affaldsbeholdere skal afskærmes visuelt af hæk eller plankeværk i materiale og farve som boligen. Afskærmninger må ikke hindre tønningsadgang.

Vendepladser skal udformes med dråbeform og med et effektivt mindste areal på 12 x 14 meter.

Ledningsanlæg og andre tekniske anlæg

Der forekommer en transmissionsledning for gas beliggende parallelt med Ribe Landevej. Gældende regler for sikkerhed i forbindelse med planlægning, bygge- og anlægsaktiviteter skal efterleves herunder iagttages afstandskrav til andre typer af fordelingsledninger.

Ledninger skal altid kontrolleres via det centrale ledningsregistreringsregister,



Figur 24. Gasledning vises med rød signatur og sikkerhedszonen afgrænset med grøn signatur. Der må ikke bygges indenfor sikkerhedszonen.

Information om gasledning kan hentes her eller i lignende til enhver tid aktuelle retningslinjer: <https://www.dgc.dk/publikation/2017/pas-paa-gasledningerne>.

Antenneforhold

Der er i lokalplanen iht. retningslinjer i Kommuneplan 2017 fastsat bestemmelser om, at der, med undtagelse af parabolantennener og små antenner til modtagelse af digitale signaler, ikke må opsættes udvendige antenner til radio og tv m.v.

Der må som hovedregel kun opsættes én parabolantenne på hver ejendom. Parabolantennen må kun opsættes på facader og gavle, dog ikke overgavle. Parabolantennens diameter må ikke overstige 0,85 m.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejbetjening

Lokalplanområdet tilsluttes Fredstedvej i lighed med Fredstedvænget. Fredstedvej og Fredstedvænget har status af sekundære lokalveje. Dette vil også gælde boligvejene i lokalplanområdet.

I henhold til Privatvejlovens § 41 må nye private fællesveje og -stier ikke anlægges før vejmyndigheden har godkendt et detailprojekt for vej- og stianlæggene.

Vejmyndigheden skal endvidere i henhold til Vejlovens § 49 give tilladelse til tilslutning af vejanlægget til den offentlige vej Fredstedvej. I forbindelse med tilladelsen vil der blive stillet krav til udformningen af tilslutningen samt krav til oversigtsforholdene.

I henhold til privatvejlovens § 62 må der ikke etableres overkørsler til private fællesveje i byzone uden tilladelse fra vejmyndigheden. Ved meddelelsen af tilladelsen kan der blive stillet krav til udformningen som skal sikre vejanlæggets funktion, herunder afvandings funktion.

Det samlede vejanlæg skal godkendes af Syd- og Sønderjyllands Politi efter Færdselslovens § 100.

Trafiksikkerhed

For at sikre lave hastigheder på boligvej B-C skal der etableres hastighedsdæmpende tiltag ved stikrydsningen midt på strækningen B-C.

I det adgangsvejen forbliver offentlig og i det, der etableres stikrydsning på strækningen B-C, vurderes området godt indrettet til den planlagte funktion. Det vurderes ikke at vejudformningen i lokalplanområdet giver anledning til trafiksikkerhedsmæssige problemer.

Byggelinier og adgangsbegrænsning

I lokalplanområdet forekommer byggelinjer i forhold til gasledning. Såfremt sti c-c1 ønskes realiseret, skal muligheden for dispensation søges fra ejeren af gasledningen.

Stier

Stibetjening af lokalplanområdet sker ved gående færdsel på boligvejene, dog på dobbeltrettet fællessti langs adgangsvej A-B.

Hulvejen tjener alene som rekreativ sti i form af en ubefæstet jordvej/markvej.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en sti, der forbinder lokalplanområdet med det allerede etablerede stisystem i Fredstedvænget.

Kollektiv trafikbetjening

Områdets nærmeste kollektive trafik findes ved bustoppested Skallebækvej vest ca. 1 km fra lokalplanområdet. Her stopper lokal-regionalbusrute 137. Desuden findes busstop for ruterne 135, 136 ved Skallebækvej 7 Haderslev sygehus ca. 1,5 km fra lokalplanområdet.

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:

1. Lokalplaner, som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2 (§8, stk. 1, nr.1)
2. Lokalplaner, som medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyntagen til områdets bevaringsmålsætninger (§8, stk. 1, nr. 2)
3. Lokalplaner, som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§8, stk. 2, nr. 2 jf. §8, stk. 1, nr. 3)

Kommuneplantillæg 15-2017 samt lokalplan 10-37 'Boligområde ved Fredsted, Haderslev' er ikke omfattet af pkt. 1 og 2.

I forhold til pkt. 3 er det vurderet at planerne fastlægger rammer for projekter, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der er foretaget en miljøvurdering af planerne. Vurderingen af planerne i henhold til pkt. 3 er foretaget på baggrund af en screening af planerne. Screeningen er beskrevet i et notat: "Screening for miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg 15-2017 og lokalplan 10-37, boligområde ved Fredstedvej, Haderslev"

Screeningsresultat

Planerne 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 planerne kan have negativ indvirkning på miljøet på følgende områder (nummerering i henhold til screeningsnotat):

1. Kulturhistoriske værdier KP17
4. Værdifulde landskaber KP17
16. Udledning til vandmiljøet (vandløb og søer)
17. Vandløb, herunder rørlagte vandløb, Regulativmæssige forhold, mv
18. Trafikbelastning (kapacitet)
19. Støj og vibrationer samt emission fra trafik
22. Planlægningszoner for støjforhold KP17
26. Energiforbrug
30. Habitater, bilag IV-arter
31. § 3 områder: Eng, hede, mose, overdrev, strandeng, sø og vandløb
32. Beskyttede sten- og jorddiger
39. Skovbyggelinjer
41. Kystnærhedszonen KP17
52. Vandrammedirektivet (Vandområdeplaner)
53. Trafiksikkerhed

60. Tilgængelighed ift. trafik

Med baggrund i ovenstående har Udvalget for Plan og Miljø besluttet jf. §10, at der skal foretages en miljøvurdering af planerne. Beslutningen er offentliggjort den 3. juni 2019.

Habitat screening

Der er foretaget en foreløbig vurdering i henhold til EF-habitatdirektivet og til bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bek. 1383 af 26. nov 2016). Ifølge EF-habitatdirektivet er en række dyre- og plantearter strengt beskyttede, og en plan kan ikke vedtages, hvis der sker væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-områder eller arter på habitatdirektivets bilag IV.

Da nærmeste Natura 2000 område ligger i en afstand af ca. 450 m fra lokalplanområdet og med baggrund i det projekt planerne giver mulighed for, er det vurderet at planerne ikke vil påvirke Natura 2000 området væsentligt.

På baggrund af Naturstyrelsens oversigt over bilag IV-arter i Danmark og ud fra oplysninger om deres udbredelse, krav til levesteder og foreliggende oplysninger om kendte lokale forekomster, er der foretaget en vurdering af planernes mulige påvirkning af arterne.

Det vurderes, at planernes aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af levesteder og bestande af danske bilag IV-arter, idet der ikke sker ændringer i arealanvendelsen, etableres anlæg, eller forekommer udledninger, som kan antages at ville få sandsynlig væsentlig negativ indflydelse, der yderligere vil påvirke de beskyttede arter.

Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Tilladelse efter landbrugsloven

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 59a, 66, 87, 157a, 157b, 157d og dele af 186a og 7000h, hvoraf dele af 59a, 157a, 157b, 157d og 186a fremtidigt er beliggende i landzone og undergivet bestemmelser om landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves.

I henhold til landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1 og stk. 2 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

Tilladelse efter naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17. Der skal søges om reduktion af skovbyggelinjen ved Miljøstyrelsen.

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.

For diger i landzone gælder museumslovens § 29e og § 29f. Når et dige er beliggende i landzone, er det beskyttet af museumsloven. Når området med vedtagelse af lokalplanen overgår til byzone skal diget beskyttes af lokalplanen. Derfor skal diget sikres med de samme vilkår i lokalplanen, som er gældende, når det er omfattet af museumsloven. Når lokalplanområdets delområde 1 overgår til byzone vil lokalplanens bestemmelser opretholde samme vilkår.

Slots- og kulturstyrelsen skal søges om dispensation til gennembrydningerne.

Tilladelse efter færdselsloven

Syd- og Sønderjyllands Politi skal jf. færdselslovens § 100 give samtykke til vejanlægget.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 10-37

Boligområde ved Fredsted, Haderslev.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i bestemmelse 2 beskrevne område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

-at fastlægge områdets anvendelse til boligformål og rekreative arealer.

-at tilstræbe bebyggelsens tilpasning til landskabet og terrænet.

-at overføre lokalplanområdets delområde 1 fra landzone til byzone

-at sikre digerne langs hulvejen, dog undtaget 3 gennembrydninger.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet udgør ca. 37 hektar og er afgrænset som vist på kortbilag 1

Området omfatter følgende matrikler:

Ejerlav: Fredsted, Gl. Haderslev

Matr.nr. : 59a, 66, 87, 157a, 157b, 157d og dele af 186a og 7000h

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 24. 11. 2020 udstykkes fra nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområde 1, 2 og 3 som vist på kortbilag 2.

2.3 Lokalplanens delområde 1 skal ved endelige vedtagelse overføres fra landzone til byzone. Delområde 2 og 3 forbliver i landzone.

2.4 I henhold til planlovens § 15, stk. 4 er der med lokalplanens endelige vedtagelse samtidig meddelt landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til anvendelse, udstykning, bebyggelse og befæstelse m.v. af lokalplanområdet, der er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse med tilhørende fælles friarealer, samt rekreative områder.

4. Udstykninger

- 4.1 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne i udstykningsplanen vist på kortbilag 4.
- 4.2 Der må ikke udstykkes parceller med et mindre grundareal end 700m² for åben/lav bebyggelse.
- 4.3 Områder med tæt/lav bebyggelse skal udstykkes som en samlet storparcel eller i enkeltparceller med et areal på min. 350 m².

5. Vej- sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Fredstedvej.
- 5.2 Der skal udlægges areal til følgende nye private fællesveje. Se kortbilag 7.

Adgangsvej A-B fra Fredstedvej til krydsningen af hulvejen. Vejen udlægges i min. 15 meters bredde med en kørebane på min. 5,5 meter. I vejens højre side udlægges en dobbeltrettet cykel- og gangsti, a-b, i 3 meters bredde. Afstanden mellem kørebane og cykel/gangstien skal være mindst 1,5 meter.

Der skal udlægges areal til følgende private/fælles boligveje:

Boligvej B-C
Boligvej BC-F
Boligvej BC-G
Boligvej BC-H
Boligvej BC-I
Boligvej BC-J
Boligvej BC-D
Boligvej BC-E

Boligvejene udlægges i min. 11 meters bredde med en kørebane på min 5,5 meter.

Vendepladser udføres med dråbeformet geometri på min. 12 x 14 meter.

- 5.3 Kørebaner og vendearealer anlægges med fast belægning. Rabatter udlægges i græs.

5.4 Der skal udlægges areal til følgende stier:

- C-C1 Dobbeltrettet cykel- og gangsti til Fredstedvænget
- CC1-C2 Dobbeltrettet cykel- og gangsti til Fredstedvænget

Ved eventuel anlæggelse skal det vurderes om stien skal optages som offentlig eller privat.

Offentlige stier

Hulvejen Rekreativ sti

Stierne placeres i princippet som vist på kortbilag 7, og etableres i henhold til tværprofilerne i bilag 9.

5.5 Der kan gives tilladelse til eventuelt grundejerinitiativ til etablering af trampestier i de rekreative arealer:

- Trampesti d-e
- Trampesti de-f
- Trampesti de-g
- Trampesti de-h
- Trampesti de-i
- Trampesti de-j

5.6 Alle stier og veje skal være offentligt tilgængelige.

5.7 De dele af vejudlæggene, der ikke befæstes, skal etableres som græs/grusrabat.

Der kan etableres græsarmede parkeringspladser i rabatarealer til lejlighedsvis gæsteparkering.

5.8 Ved åben/lav bebyggelse skal der etableres min. 2 parkeringspladser på egen grund. Ved tæt/lav bebyggelse skal der etableres 1,5 parkeringspladser pr. bolig.

5.9 Der må kun etableres én overkørsel til hver ejendom fra boligvejen. Overkørslen må ikke anlægges i en bredde, der overstiger 6 meter.

5.10 Campingvogne må i sommerhalvåret fra 1. april til 30. september parkeres kortvarigt på egen grund, men ikke på fællesarealer. I vinterhalvåret fra 1. oktober til 31. marts må campingvogne ikke parkeres i området.

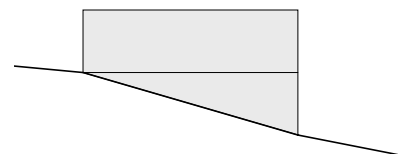
5.12 Belysning af veje og tilknyttede stier sker med parkbelysning. Belysning af stier i det rekreative areal sker med parkarmaturer. Belysning af trampestier tillades ikke.

6. Bebyggelsens omfang og placering

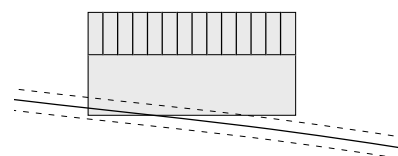
- 6.1 Ny bebyggelse må kun opføres som åben/lav eller tæt/lav boligbebyggelse.
- 6.2 I forbindelse med byggesagsbehandlingen skal der fastlægges niveauplaner for byggeri på de enkelte grunde.
- 6.3 Bebyggelse på den enkelte grund må opføres i maksimalt 2 etager med en maksimal højde på 8,5 meter over niveauplanet.
- 6.4 Terræn må reguleres med maksimalt +/- 0,5 meter. Mod landskabet tillades terrænregulering på 1,0 meter, med en skråningsstigning på højst 1:2, svarende til 50 cm stigning pr. vandret meter. Støttemure i skelbræmmen (2,5 m.) tillades ikke.
- Der skal tilstræbes en balance mellem den mængde, der afgraves og den mængde, der påfyldes.
- 6.5 Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 meter. Terræn skal afvikles med skråningsanlæg mod skel. Mellem terrasser og terræn på egen grund tillades ikke støttemure.
- Terrasser på pæle tillades ikke.
- 6.6 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må for åben/lav ikke overstige 30% og for tæt/lav ikke overstige 40%. Andel i fælles friarealer indgår ikke ved beregning af bebyggelsesprocenten.
- 6.7 Der tillades taghældninger op til 45 grader. Der tillades flade tage.
- 6.8 Sekundære bebyggelse må ikke opføres nærmere vejskel end 2,5 meter. Dette gælder også for opbevaring af renovationsbeholdere.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ny bebyggelse, herunder garager, carporte, udhuse og skure skal fremstå med facader af blank tegl, pudset eller vandskuret eller træ. Mindre bygningsdele eller facadepartier kan dog udføres i andre materialer som zink, kobber, fibercementplader eller lignende. De mindre facadepartier må ikke udgøre mere end 30 % af det enkelte areal.
- 7.2 Bebyggelse i træ må ikke fremstå som bjælkehuse eller med bjælkehulignende facader.
- 7.3 Sekundære bygninger skal fremstå i materialer som indgår i boligens ydre fremtræden, dog undtaget drivhuse og lignende bebyggelse.



Figur 25. Bebyggelse må maksimalt opføres i 2 etager. Dette gælder også, når bebyggelsen bygges ind i terrænet som illustreret.

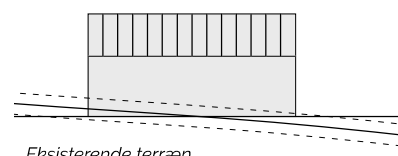


Eksisterende terræn

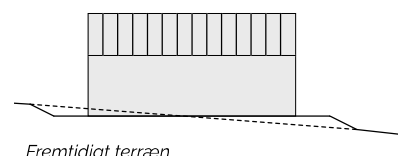


Fremtidigt terræn

Figur 26. Eksempel på terrænregulering. Der er terrænreguleret med +/- 0,5 meter. Mod landskabet er der reguleret med + 1,0 meter.



Eksisterende terræn



Fremtidigt terræn

Figur 27. Eksempel på terrænregulering. Der afgraves 0,5 meter og der påfyldes 0,5 meter. Der er således et passende forhold mellem den mængde der afgraves og den mængde der påfyldes.

- 7.4 Bebyggelse skal fremtræde i afdæmpede farver indenfor den klassiske jordfarveskala.
- 7.5 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Tagmaterialer må ikke have et glanstal over 30. Ovenlysvinduer og solenergianlæg er dog undtaget.
- 7.6 Uanset bestemmelsen om tagmaterialernes glansværdi må der opsættes solpaneler, solceller og lignende anlæg til aktiv solenergi på en bygning på betingelse af:
- at anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk, dog ikke nødvendigvis indbygget i taget.
 - at anlæg på tage kun opsættes på tage med grå eller sort tagbeklædning og at øvrige tagflader har samme farve og udtryk.
 - at anlæg på tage med hældning opsættes med samme hældning som tagbeklædningen.
- 7.7 Der må ikke opstilles Mini/micro-vindmøller.
- 7.8 Der må kun opsættes én parabolantenne på hver ejendom. Antennen må ikke opsættes på tage, skorstene og overgavle og den må ikke opsættes i større højde end 1,5 meter over terræn. Parabolantennens diameter må ikke overstige 0,85 meter. Der må opsættes små antenner til modtagelse af digitale signaler.

8. Skiltning

- 8.1 Skiltning og reklamering på hver grund og bebyggelse må, bortset fra almindelige navne- og nummereringsskiltning, ikke finde sted.
- 8.2 Skiltning og vejvisning i de rekreative områder og på veje og stier skal udformes efter kommunens anvisninger.

9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Delområde 2 og 3 udlægges som rekreative arealer som vist på kortbilag 2.
- De rekreative områder skal henligge som naturarealer.
- 9.2 Der skal udlægges fælles friarealer, i princippet som vist på kortbilag 4. Fælles friarealer anlægges med græs og enkeltstående træer eller grupper af træer eller buske.
- Fælles friarealer vedligeholdes af grundejerforeningen.

- 9.3 Det tillades på grundejerinitiativ, at der på fælles friarealer må indrettes områder til leg og ophold. Belægninger og inventar vedligeholdes af grundejerforeningen
Der skal være offentlig adgang til alle fælles friarealer.
- 9.4 Der tillades opstilling af udsigtsbænk ved hver vendeplads. Der skal være offentlig adgang til disse. Etableringen kan ske på initiativ fra grundejerforeningen og vedligeholdes af denne.
- 9.5 Hegn/hæk må kun etableres som levende hegn.
Hegn mellem grunde etableres i skel.
Hegn mod vej- og stiskel samt mod fællesarealerne etableres på egen grund i en afstand af min. 0,5 meter fra skel.
Hegn/hæk tillades i en maksimal højde på 1,80 meter. Undtaget herfra er det levende hegn langs hulvejen. Tilplantning af skrån timer mod det rekreative arealer skal ske med græs, ensartet bunddække eller bøgepur, der må have en maksimal højde på 0,5 meter.
- 9.6 Ingen byggegrunde må grænse direkte op til hulvejens hegn, men skal friholdes herfra med en afstand på min. 5,5 meter.
- 9.7 De ubebyggede arealer må maksimalt terrænreguleres med +/- 0,5 meter.
- Ved anlæg af veje og stier må der dog foretages påfyldninger og afgravninger, der er nødvendige for at udføre anlæggene med de af vejmyndigheden krævede længde- og tværprofiler.
- Adgangsvejen A-B kræver afgravninger på maksimalt 4,5 meter og påfyldninger på maksimalt 3,8 meter.
- Terrænet på fælles friarealer må kun terrænreguleres i henhold til bestemmelse 6.4 og 6.5.
- 9.8 Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,5 meter.
- 9.9 Faste vandtætte belægninger må ikke oversige 20% af det samlede grundareal. Der må dog foretages befæstelse på yderlige 10% af den enkelte grunds areal, hvis denne belægning er vandgennemtrængelig (permeabel). Det bebyggede areal indgår ikke i de fastlagte maksimale procenter for befæstelse.
- 9.10 Der skal etableres jord/støjvold langs boligvej C-F som foranstaltning mod trafikstøj fra Ribe Landevej. Den nødvendige højde tillades.

10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg

- 10.1 Transmissionsledning for gas forekommer beliggende parallelt med Ribe Landevej.

Transmissions- og fordelingsledninger skal være afmærkede af gasselskabet på ejers foranledning før arbejde i servitut-, risiko- og sikkerhedszonen.

- I servitutzonen på 2x5 meter omkring ledningen, må der ikke plantes træer.
- I risikozonen på 2 x 20 meter omkring gasledningen, skal der indhentes ledningsoplysninger og anmodes om ledningspåvisning, før der må arbejdes.
- I sikkerhedszonen på 2 x 20 meter omkring gasledningen, må der ikke opføres bebyggelse.

- 10.2 EL-ledninger må kun etableres som eller omlægges i form af jordkabler.

- 10.3 Der må i området opstilles transformatorstationer, el- og teleskabe, pumpestation m.v. til områdets forsyning.

11. Bevaring af landskabstræk

- 11.1 De eksisterende topografiske forhold skal bevares i de rekreative arealer i delområde 2 og 3, dog tillades terrænregulering i forbindelse med anlæggelse af vejanlæg, eventuelle regnvandsbassiner og disse serviceveje.

- 11.2 Skovbyggelinjen mod sydvest reduceres med det område, der ligger indenfor delområde 1.

- 11.3 De beskyttede sten- og jorddiger markeret på kortbilag 6 skal bevares efter reglerne svarende til museumslovens § 29e.

Der tillades 3 gennembrydninger af digerne, såfremt de eksisterende gennembrud reetableres. Beskyttelsen ophæves derfor på 3 strækninger ved lokalplanens endelige vedtagelse.

- ca. 35 meter, hvor adgangsvejen krydser hulvejen og de beskyttede diger.
- ca. 12 meter, hvor boligvejen BC-D og BC-E gennembryder hulvejen og de beskyttede diger.
- ca. 3 meter, hvor der påtænkes etableret en sti mellem den østlige og vestlige del af boligområdet.

De tilladte digegennembrud skal placeres med størst mulig indbyrdes afstand.

Digernes tilstand må ikke ændres. Der må indenfor en afstand af 2 meter fra digerne ikke foretages jordbehandling, gødes eller plantes.

Der må ikke fjernes beplantning på diget i form af fjernelse af rødder, da dette kan medføre skader på diget.

- 11.4 Levende hegn langs hulvejen og eksisterende levende hegn langs markskel skal bevares og vedligeholdes. De levende hegn skal have den højde, der er naturlig for den forekommende beplantning og må derfor ikke stynes. Hegnene må kun stævnes efter tilladelse fra byrådet. Dog må hegnene, som et led i plejen, beskæres ved at fjerne døende grene, samt for at sikre vejens fritrum.

12. Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet.
- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af de udstykkede grunde er solgt eller når Haderslev Byråd kræver det.
- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå, drift og vedligeholdelse af de i bestemmelse 5,2 og 9.2 nævnte private fællesveje, stier, fælles friareal med beplantning og belyningsanlæg, fælles ledningsanlæg samt vintervedligeholdelse og snerydning.
- 12.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Haderslev Byråd.

13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i bestemmelse 5 fastsatte private fælles veje og stier er anlagt.
- 13.2 Ny bebyggelse på boligvej BC-F må ikke tages i brug før der er etableret jord/støvjold
- 13.3 Før ny bebyggelse tages i brug, skal den være tilsluttet det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med Spildevandsplan 2021-2024 for Haderslev Kommune.

Lokalplanens retsvirkninger

1. 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.

2. Byrådet 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.

3. 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.

4. 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.

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

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 10-37, Boligområde ved Fredsted, Haderslev er vedtaget af Haderslev Byråd den 24. november 2020.

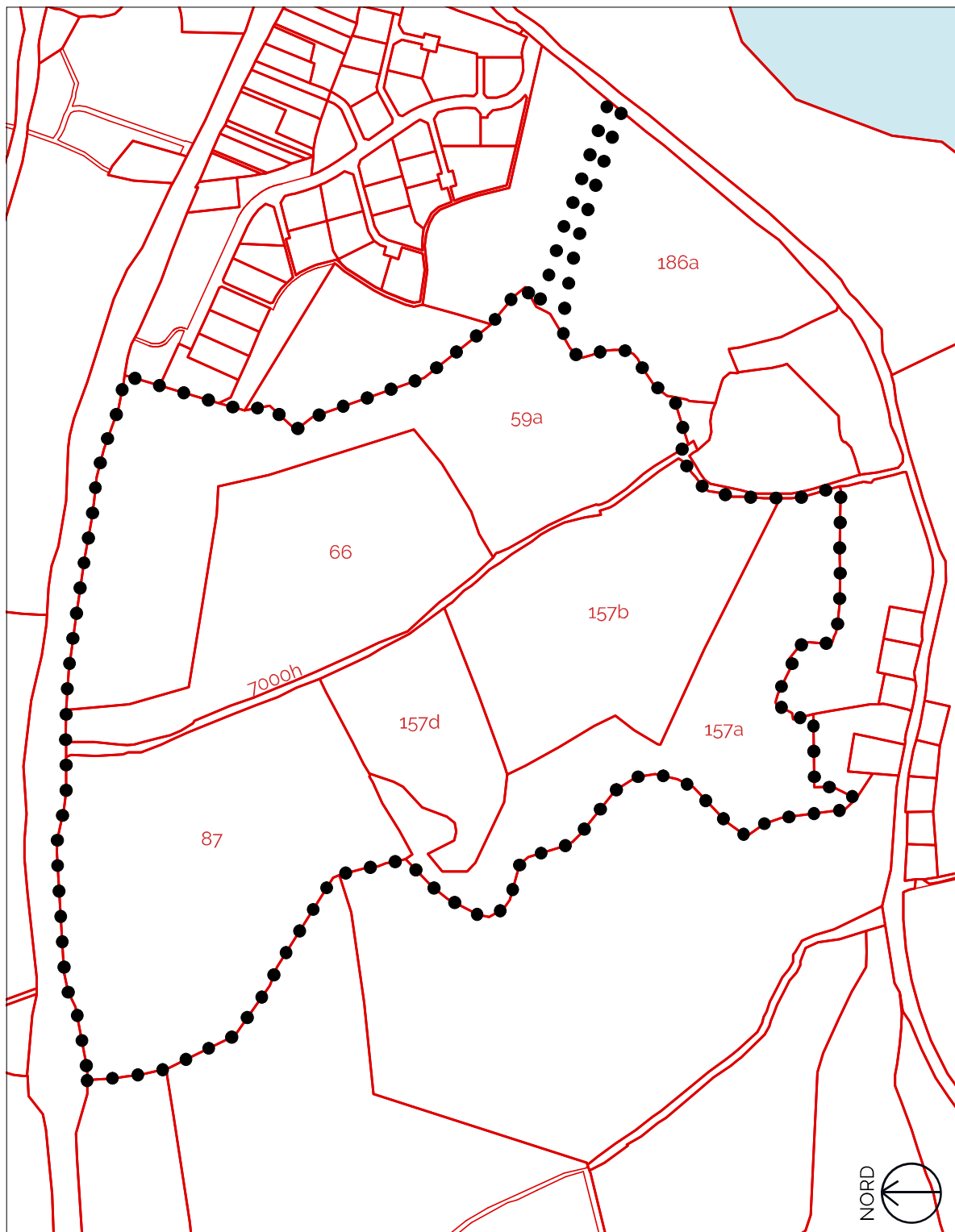
Pbv

Hans Peter Geil
Borgmester

/

Peter Karm
Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort den 14. december 2020.

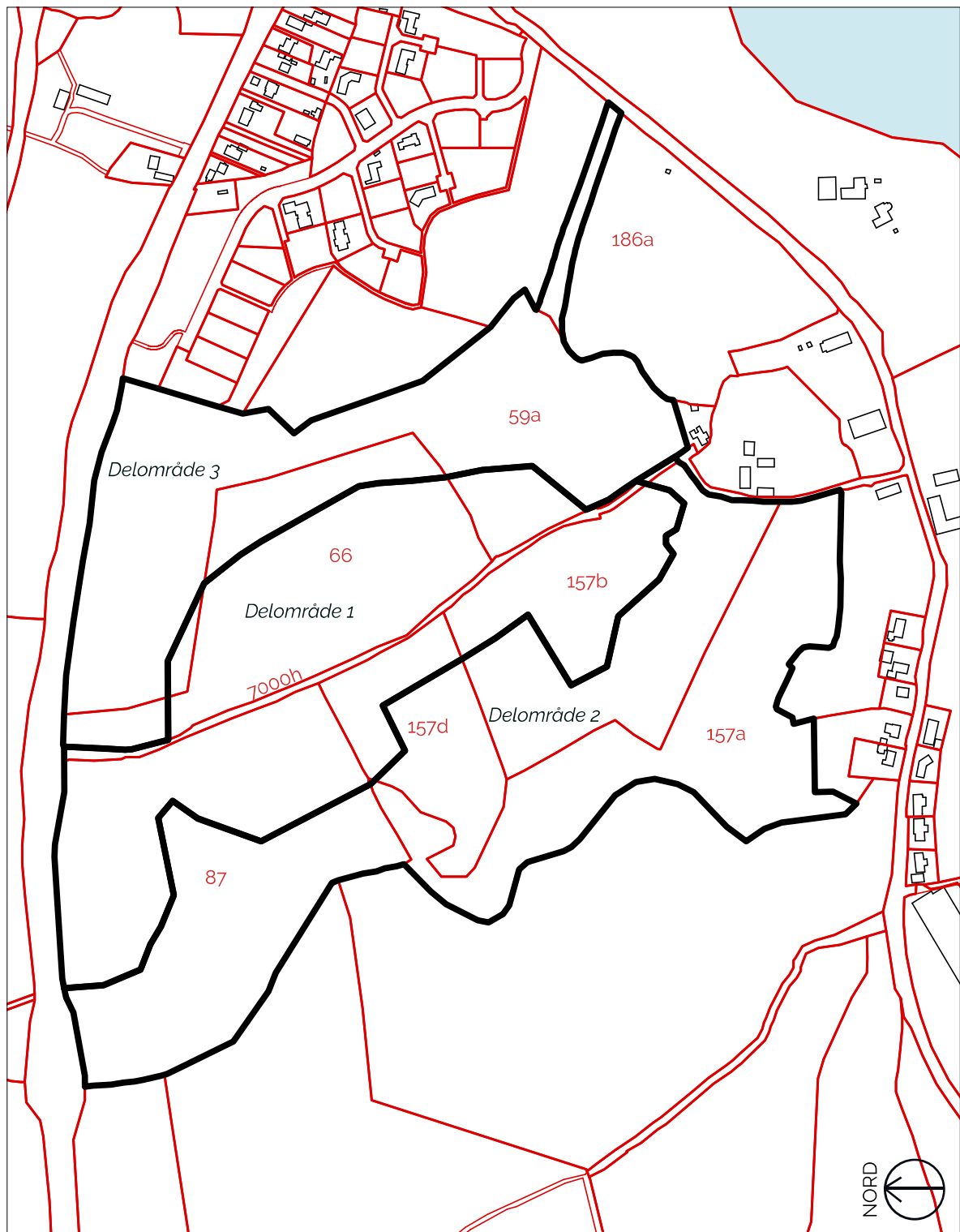


Kortbilag 1: Matrikelkort

Dato: 03.09.2020
Målestok 1:6000

Signaturforklaring

- —● Matrikel nr.
- Matrikelskel



Kortbilag 2: Delområder

Signaturforklaring

Dato: 03.09.2020
Målestok 1:6000



———— Delområdegrænse

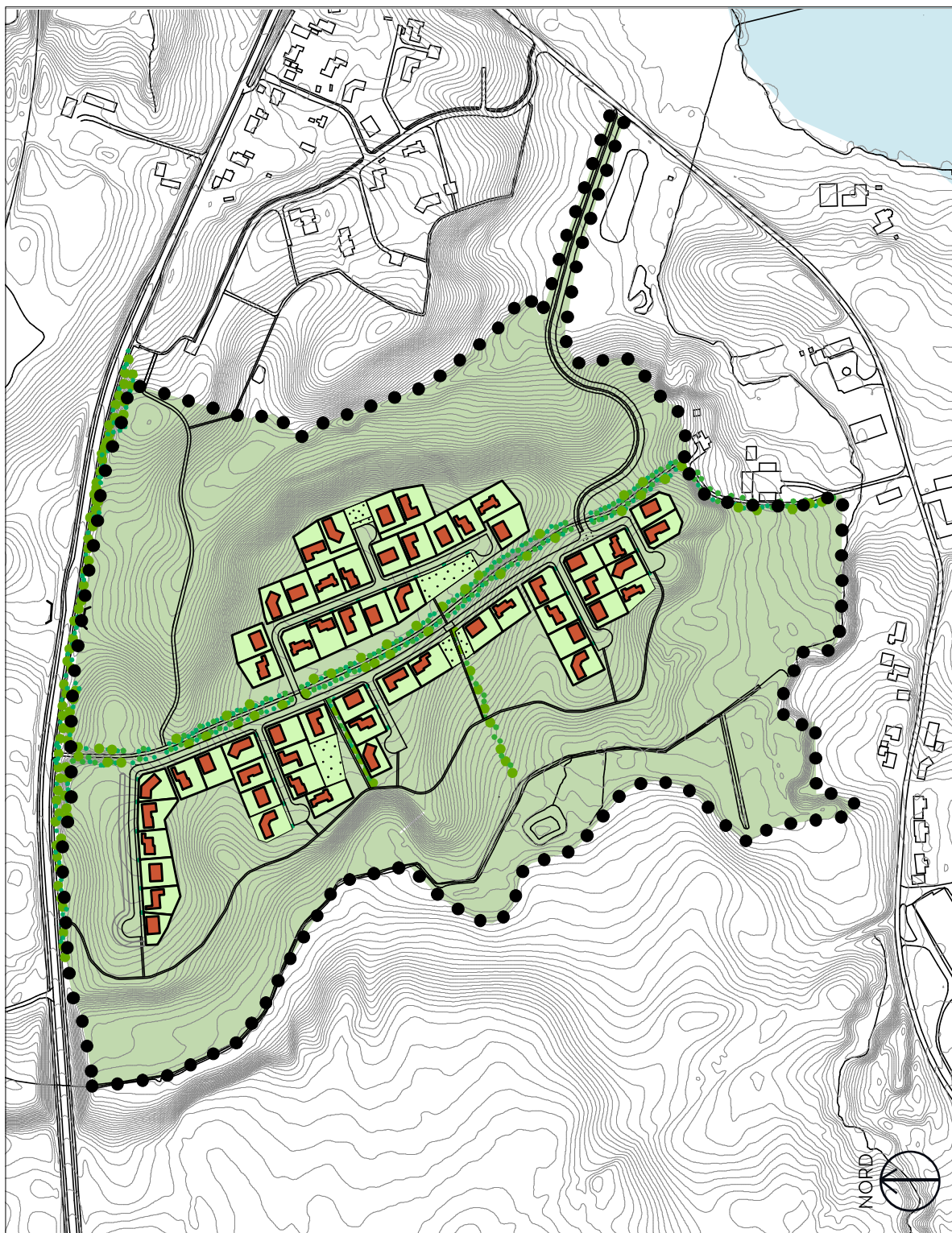


Kortbilag 3: Kommuneplanrammer

Dato: 03.09.2020
Målestok 1:6000

Signaturforklaring

-  Lokalplanområde
-  Område med kommuneplanramme til boligformål: 10.12.BO.12



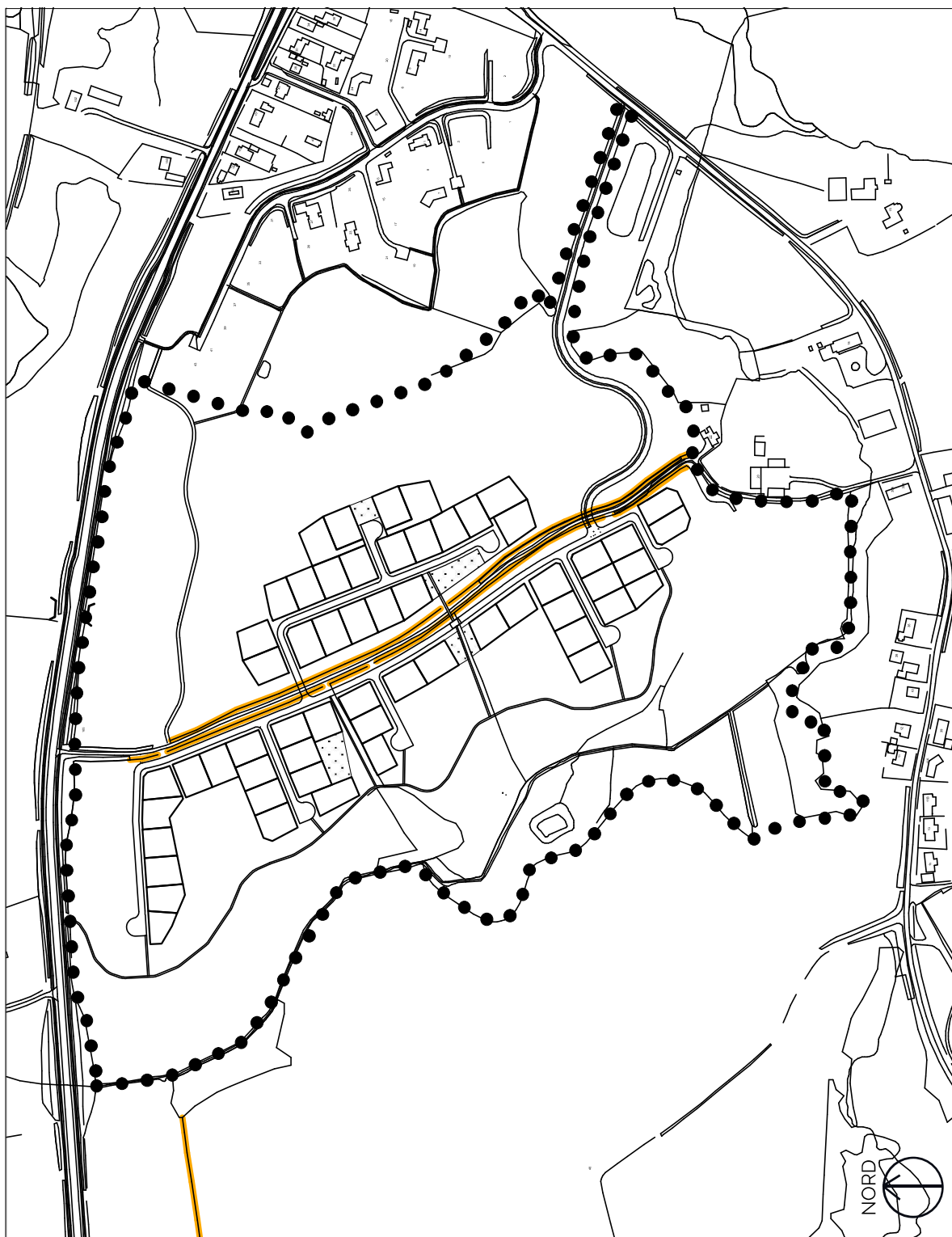
Kortbilag 5: Illustrationsplan

Dato: 03.09.2020

Målestok 1:6000

Signaturforklaring

- ——— ● Lokalplangrænse
- Byggegrund
- Fælles friareal

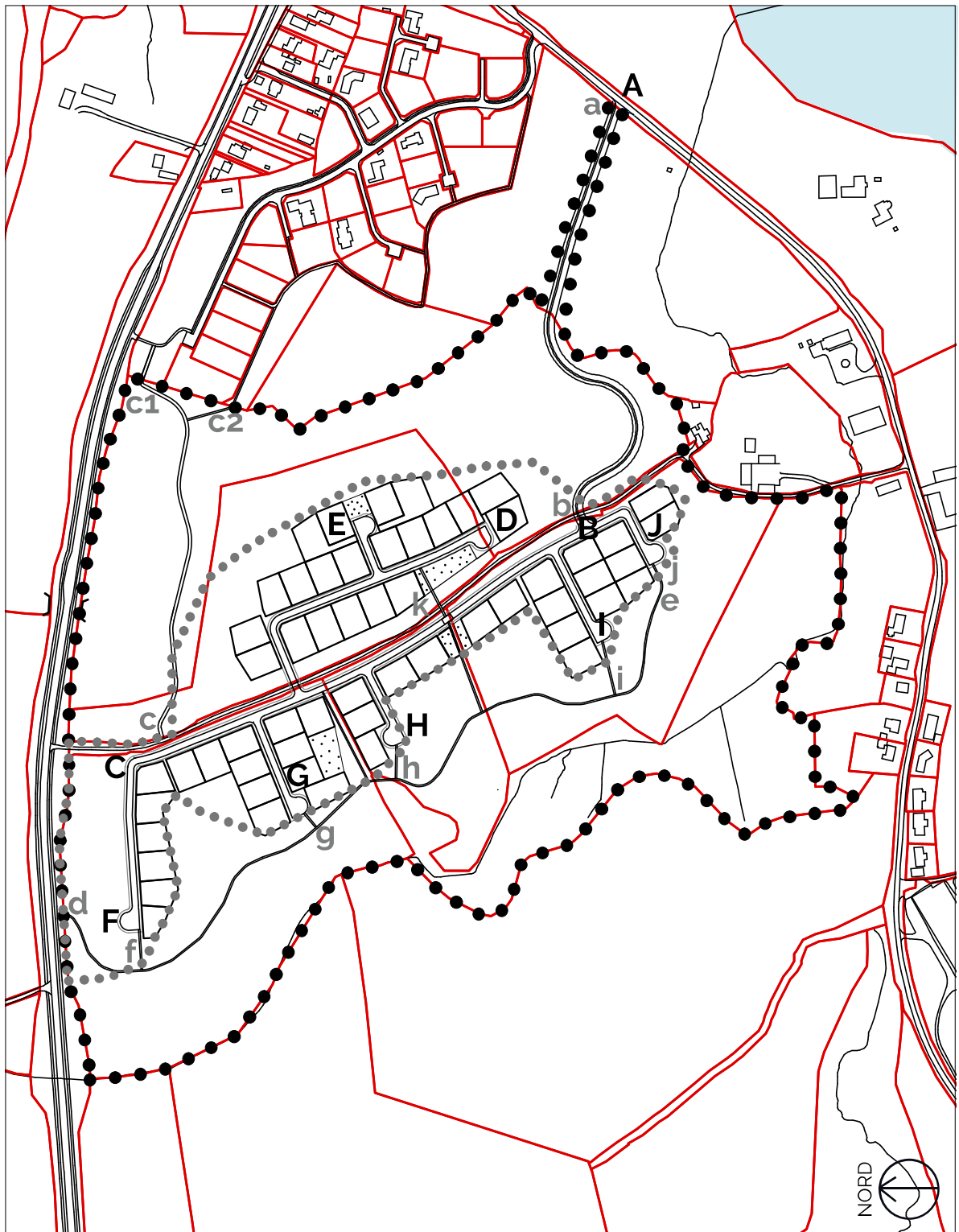


Bilag 6: Beskyttede sten- og jorddiger

Signaturforklaring

Dato: 03.09.2020
Målestok 1:6000

 Beskyttede sten- og jorddiger



Kortbilag 7: Vejbenævnelser

Dato: 03.09.2020

Målestok 1:6000

Signaturforklaring



Matrikler



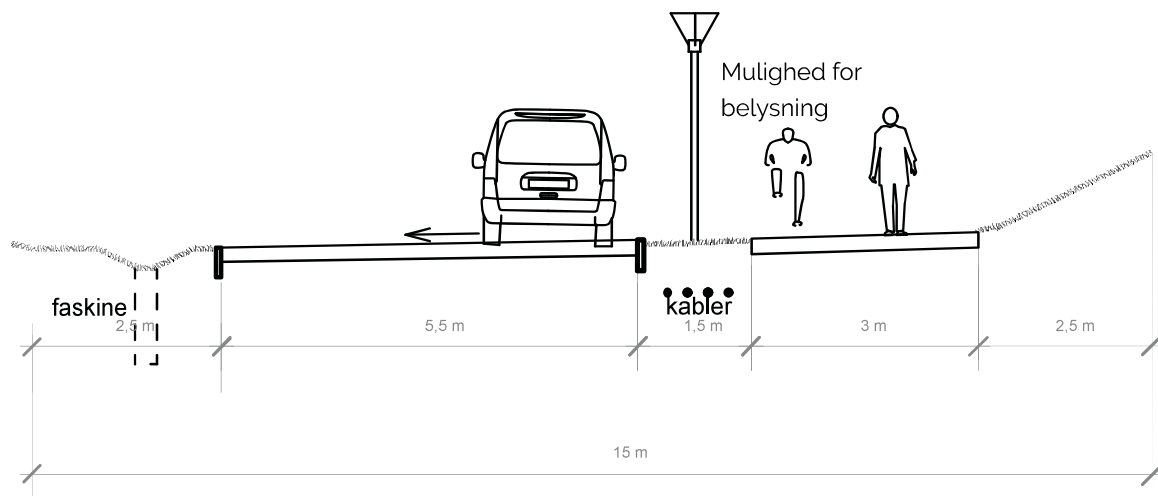
Princip for vejforløb



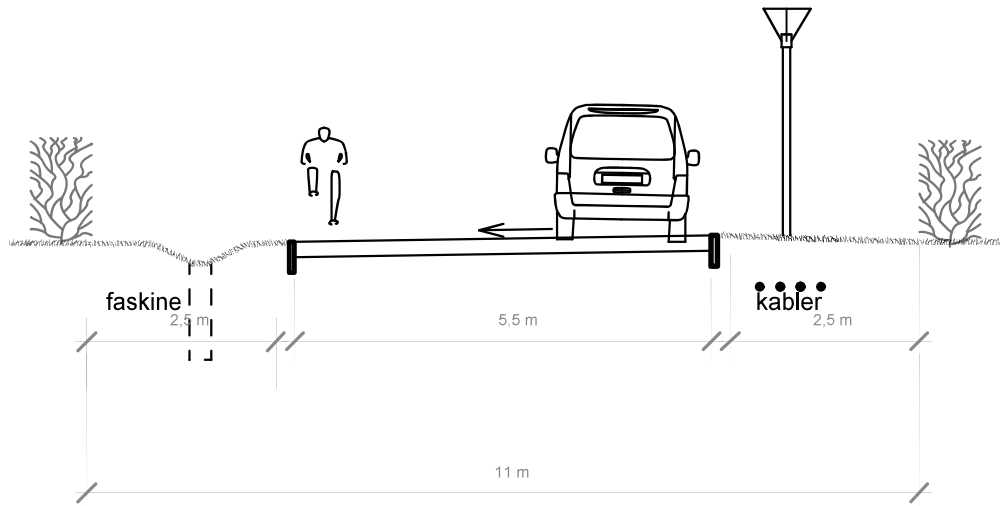
Vej



Sti



ADGANGSVEJ

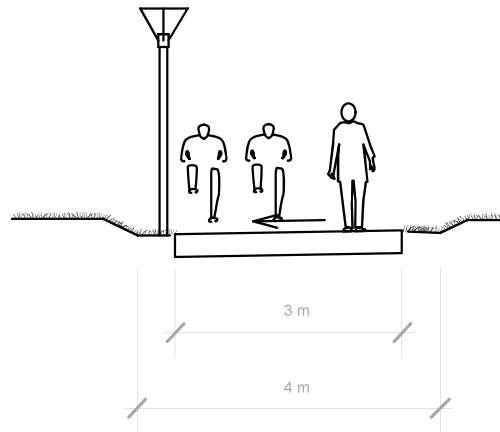


BOLIGVEJE

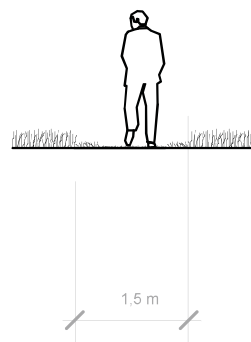
Bilag 8: Princip for tværprofiler - veje

Dato: 03.09.2020

Målestok 1:100



STI MOD ØST VED RIBE LANDEVEJ



TRAMPESTIER

Bilag g: Princip tværprofiler - stier

Dato: 03.09.2020

Målestok 1:100



Bilag 10: Visualiseringer, set fra Ribe Landevej mod øst

Dato: 03.09.2020



Bilag 11: Visualiseringer set mod nordøst

Dato: 03.09.2020



Visualiseringer

Dato: 03.09.2020

Om lokalplaner

Bestemmelserne om lokalplaner står i Lov om Planlægning fra 1991 med efterfølgende ændringer. Byrådet 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. Byrådet kan lave lokalplaner, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

Når byrådet 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 byrådet 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. Byrådet 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 byrådet 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 byrådet 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.

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

Haderslev Kommune
Teknik og Miljø
Simmerstedvej 1A, 1
6100 Haderslev
Tlf.: 74 34 34 34
plan@haderslev.dk



Haderslev