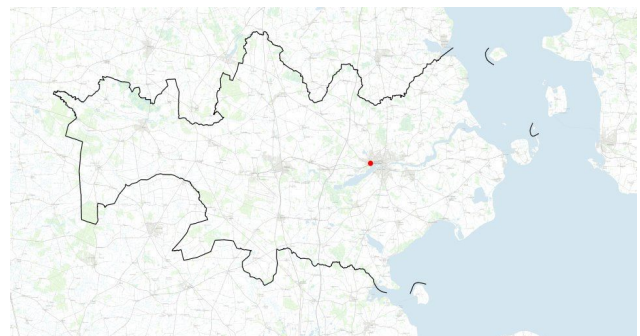


Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 6-2017

Boligområde ved Simmerstedvej / Bøndergårdene / Solsortevej



Haderslev



6-2017 Boligområde ved Simmerstedvej / Bøndergårdene / Solsortevej

Status	Vedtaget
Plannavn	Boligområde ved Simmerstedvej / Bøndergårdene / Solsortevej
Plannummer	6-2017
Dato for offentliggørelse af forslag	28. september 2018
Startdato, Offentlighedsperiode	28. september 2018
Slutdato, Offentlighedsperiode	14. november 2018
Dato for vedtagelse	18. december 2018
Dato for ikrafttræden	19. december 2018

Høring

Forslag til kommuneplantillæg 6-2017 er i offentlig høring i perioden 19. september 2018 til 14. november 2018.

Indsigelser/bemærkninger til forslaget kan sendes til Haderslev Kommune på følgende mailadresse: plan@haderslev.dk

Eller som almindelig post til:

Teknik og Miljø, Simmerstedvej 1A 1. sal, 6100 Haderslev

Baggrund og formål

Den lokale virksomhed F. Engel har behov for at flytte administrations- og lagerbygninger fra den oprindelige placering ved Simmerstedvej i Haderslevs Vestby, til virksomhedens nyere location i erhvervsområdet ved Norgesvej.

Dette åbner en mulighed for at konvertere den nordlige del af det bynære erhvervsområde, der på nuværende tidspunkt rummer Fuglsang og F. Engel. Virksomhedsejer og byrådet ønsker i samarbejde at konvertere den nordlige del af erhvervsområdet fra erhvervsformål til boligformål.

Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet ligger nord for Simmerstedvej og omkring Bøndergårdene / Bellahøjvej / Solsortevej.

Planområdet omfatter et areal på ca. 3,7 hektar. Området har hidtil hovedsageligt været anvendt til erhvervsområde herunder lager og administration. Den nordøstlige del af lokalplanområdet har været anvendt til kolonihaver. Dele af lokalplanområdet henlægger som ubebyggede grønne arealer.

Terrænet er kuperet, og falder i etaper fra kote 31 i nord til kote 17 i syd. Det højeste punkt findes således ved solsortevej i nord. Terrænet falder særlig markant mod Simmerstedvej og fra de ubebyggede grønne arealer til de eksisterende virksomheder i området.

Indhold

Kommuneplantillægget ændrer områdets anvendelse fra erhvervsformål til boligformål. Rammebestemmelserne ændres også, hvilket fremgår af tillæggets rammedel.

Kommuneplan 2017

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende indenfor den 3 km brede kystnærhedszone langs Haderslev Fjord. Der kan kun 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 er efterspurgt i forhold til boligudvikling. Da området hovedsageligt er omgivet af parcelhusbebyggelse, er det oplagt til byomdannelse.

I forhold til indpasning og den visuelle påvirkning, vil der blive tale om tæt-lav og etagebyggeri. Set i forhold til kysten (Haderslev Dam), er der tale om en beliggenhed mellem 400 og 630 m fra dammen. Størstedelen af byggeriet er placeret bag eksisterende byggeri, og vil ikke være synligt fra dammen. Den fremtidige bebyggelse er indplaceret i forhold til eksisterende terræn, således at etagebyggeri placeres forrest. Det er således kun den forreste bebyggelse, som kan ses fra Haderslev Dam. I forbindelse med lokalplanen for projektet er der udarbejdet en visualiseringsskitse, hvoraf det fremgår at byggeriet ikke vil påvirke indblikket i forbindelse med Dammen. Planen vurderes, at være i overensstemmelse med de nationale beskyttelsesinteresser i forhold til planlovens § 5a.

Forebyggelse af skader ved oversvømmelse eller erosion

I henhold til Erhvervsstyrelsens vejledning vedrørende ovennævnte, skal kommunerne i forbindelse med planlægning, redegøre for forebyggelse af skader ved oversvømmelse og erosion. Der skal blandt redegøres for følgende punkter:

1. Redegøre for udpegningsgrundlag for kortlægningen.
2. Forudsætning for krav om etablering af afværgeforanstaltninger.
3. Redegøre for sammenhæng med øvrige kommuner.

Ad 1: Der er udarbejdet kortlægning for oversvømmelse af kloak, i form af scenarie der viser hvorledes kloaknettet vil agere ved en 100-års regnhændelse. Der er ligeledes udarbejdet kortlægning der viser en havvandsstigning på 250 cm (En 100 års højvandsstigning i år 2100 forventes at være på mellem 240 og 245 cm).

Planområdet er så højtliggende og velkloakeret så ingen af de omtalte scenarier vil få indflydelse på området.

Ad 2: Da planområdet ikke er oversvømmelsestruet, er der ikke fastlagt bestemmelser for afværgeforanstaltninger.

Ad 3: Planområdet har ingen sammenhæng med andre kommuner.

Anvendelse og rammer for lokalplanlægningen

Områdets anvendelse ændres fra erhvervsformål til boligformål. Rammebestemmelserne i forbindelse med anvendelsen erhvervsformål ændres til rammebestemmelser i forbindelse med anvendelsen boligformål.

Miljøvurdering

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)

Lokalplanen 10-40 er ikke omfattet af pkt. 1 og 2.

Planen er heller ikke omfattet af pkt. 3, idet det er vurderet, at planen ikke i øvrigt fastlægger rammer for projekter, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vurderingen af planen i henhold til pkt. 3 er foretaget på baggrund af en screening af planen. Screeningen er beskrevet i et notat: "Miljøvurdering af lokalplan nr. 10-40, - boligområde ved Simmerstedvej, Haderslev - Screeningsrapport, juni 2018."

Screeningsresultat

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

Det er i screeningsrapporten vurderet, at lokalplanens indvirkning på miljøet er af begrænset størrelsesorden, og at indvirkningens rumlige udstrækning er begrænset til lokalplanområdet og de nærmeste omgivelser. Herunder er der lagt særlig vægt på følgende, der indarbejdes i lokalplanen:

- Lokalplanområdet er delvist udpeget som støjbelastede arealer. Arealet er delvist støjbelastet med trafikstøj fra Simmerstedvej. Der tages hensyn hertil ved, at det i forbindelse med bygningernes ibrugtagningstilladelse skal dokumenteres, at den udendørs støjbelastning på primære opholdsarealer, herunder terrasser, tagterrasser, altaner og lignende, ikke overstiger Miljøstyrelsens gældende grænseværdier.

- Lokalplanområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Med det nye boligområde opnås en sammenhængende udvikling med de omkringliggende boligområder. Bebyggelsen vil ikke være væsentligt forstyrrende for kystlandskabet pga. afstand, eksisterende bebyggelse og krav om udformning og placering til ny bebyggelse.

Det er på den baggrund vurderet, at det projekt, som lokalplanen fastlægger rammer for, ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplan 10-40. Beslutningen er offentliggjort den XX. mrd. 20XX.

Internationale naturbeskyttelsestyper

I henhold til EF-habitatdirektivets bilag IV (bek. 926 af 27-06-2016) er en række dyre- og plantearter strengt beskyttede. 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 projektets mulige påvirkning af arterne.

Det vurderes, at projektets 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. Da nærmeste Natura 2000 område ligger i en afstand af 3,4 km fra lokalplanområdet, og der ikke forventes fjernpåvirkning i forbindelse med planen vurderes det at planen ikke vil påvirke Natura 2000 områder væsentligt.

Rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- 10.12.EH.04

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

- 10.12.BO.13
- 10.12.EH.04

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.



Plannummer	10.12.BO.13
Anvendelse generelt	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte ejendom
Max. antal etager	5
Max. bygningshøjde (m)	15
Områdets anvendelse	Boligområde. Der kan ikke placeres offentlige og private servicefunktioner samt mindre erhvervsvirksomheder i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt etageboliger. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav bebyggelse maks. 40 og for etageboliger maks. 50.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealer skal mindst svare til 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.
Specifik anvendelse	_____
Anvendelse specifik	Blandet boligområde

Erhvervsområde Simmerstedvej



Plannavn	Erhvervsområde Simmerstedvej
Plannummer	10.12.EH.04
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50
Bebyggelsesprocent af	Den enkelte ejendom
Max. rumfang m3 pr. m2	4
Rumfangsbestemmelse beregnes af:	Den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	5
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og engrosvirksomhed samt administration. Der kan etableres én bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bygningshøjden kan fraviges med byrådets særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. Afstand til skel skal minimum være 4 m. Bebyggelsen skal udgøre en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver m.v. Skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til gene eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

Opholds- og friarealer

Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m² pr. 100 m² etageareal, dog mindst 15 m² opholdsareal pr. 100 m² kontorareal.

Særlige bestemmelser

Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning mod omgivelserne.

Specifik anvendelse

Specifik anvendelse: Let industri og håndværk

Anvendelse specifik

Lettere industri

Aflyste rammer

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

Erhvervsområde Simmerstedvej



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

Anvendelse specifik

Lettere industri