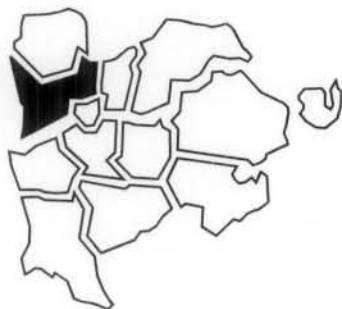
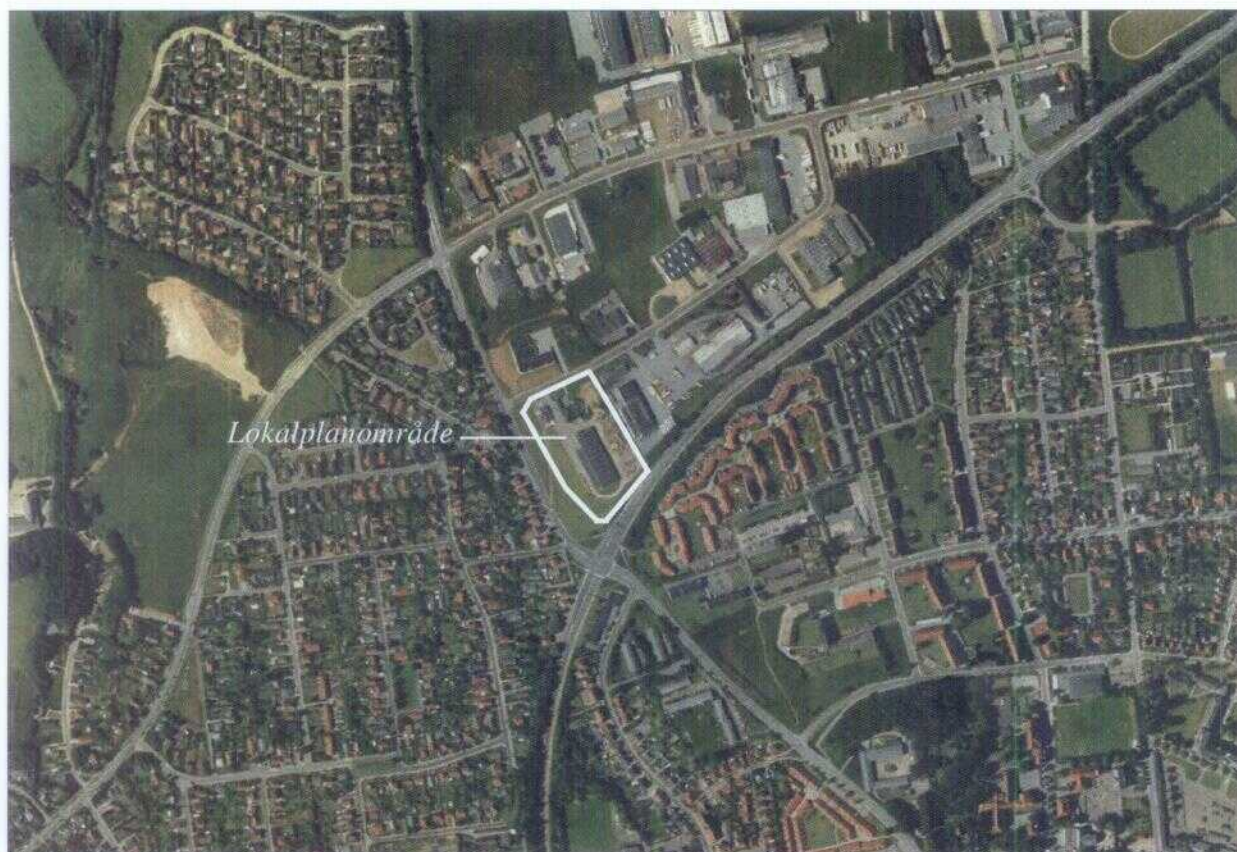


LOKALPLAN 12.53.1-1

UDVALGSVAREBUTIKKER PÅ SVERIGESVEJ I INDUSTRI NORD



LOKALPLAN 12.53.1-1 Udvalgsvarebutikker på Sverigesvej i Industri Nord

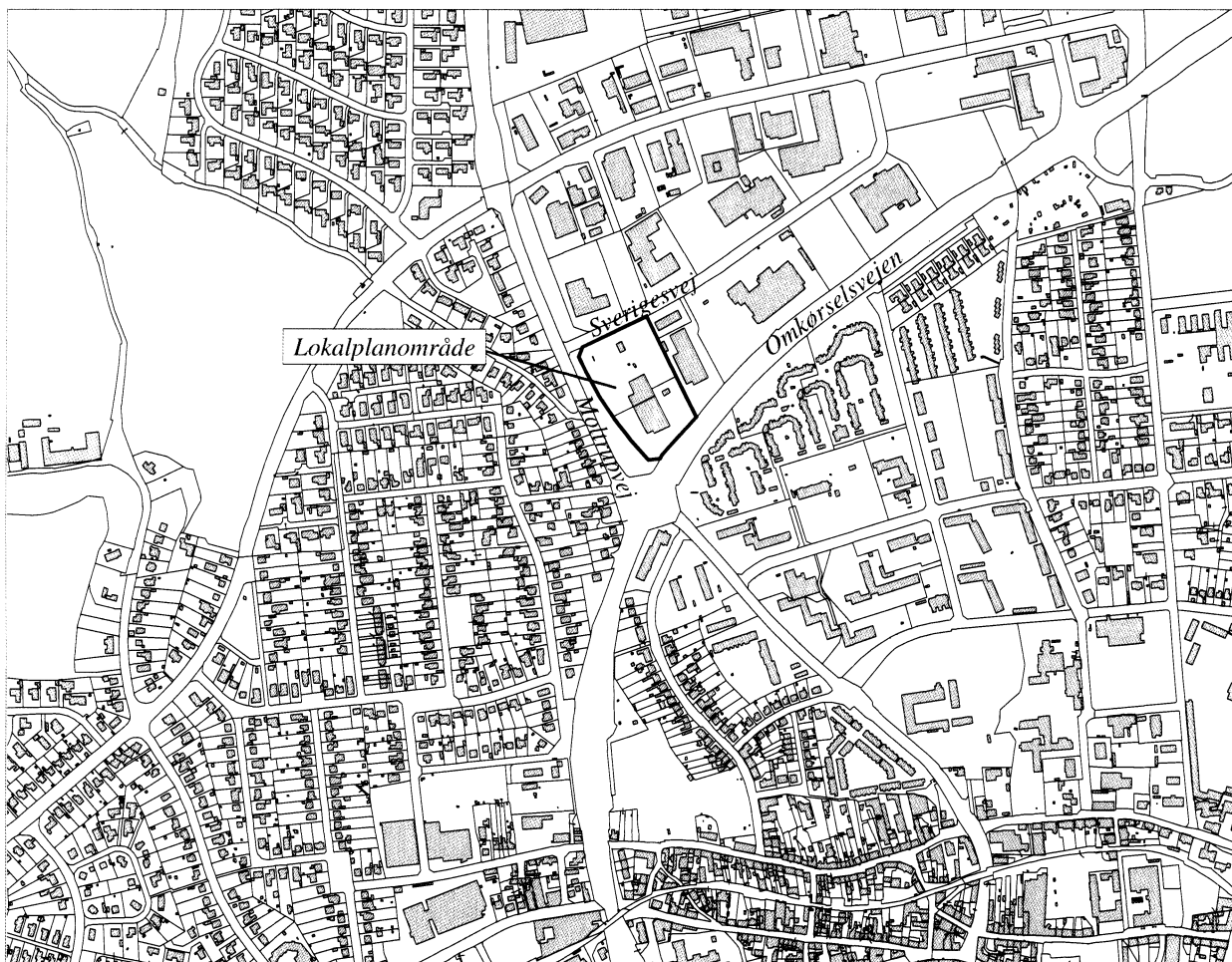


INDHOLD

Indledning og formål	side 5
Karakteristik af området	side 5
Lokalplanens indhold	side 5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 6
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	side 8
Lokalplanens bestemmelser	side 9

BILAG

Områdets afgrænsning og matrikelnumre	Bilag 1
Byggefelter, vejadgang, parkering mv.	Bilag 2
Støjbelastning, jordforurening og vejbyggelinie	Bilag 3
Definition af miljøklasser	Bilag 4



Lokalplanområdets beliggenhed i Vestbyen.

INDLEDNING OG FORMÅL

Haderslev Kommune har besluttet at udarbejde denne lokalplan, der omfatter ejendommen Sverigesvej 2 i Industri Nord. Området er afgrænset af Sverigesvej, Moltrupvej og Omkørselsvejen.

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er et ønske om at give mulighed for at etablere udvalgsvarebutikker med behov for udstillingsfaciliteter.

Byrådet ønsker med lokalplanen bl.a.

- at fastlægge områdets anvendelse til såvel pladskrævende udvalgsvarebutikker og andre udvalgsvarebutikker.
- at sikre, at ny bebyggelse med hensyn til højde og udseende udformes så der opnås en god helhedsvirkning med terræn og omgivelser,
- at sikre, at parkerings- og friarealer gives et grønt helhedspræg, og
- at sikre, at parkeringsbehovet fra nybyggeri kan dækkes inden for lokalplanens område.

KARAKTERISTIK AF OMRÅDET

Området, der er på ca. 1,8 ha, ligger i byzone.

Nord og øst for området ligger øvrige erhvervsvirksomheder på Sverigesvej i Industri Nord. Mod vest ligger der villaer, og mod syd ligger etageboligbebyggelsen Braineparken.

Lokalplanområdet udgør den sydlige del af et kuperet morænelandskab i den nordvestlige del af Haderslev By. Området ligger højt i forhold til den omgivende boligbebyggelse og er derfor meget synligt fra Moltrupvej og Omkørselsvejen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres i alt 9.000 m² etageareal til erhvervsformål fordelt på 5.600 m² til udvalgsvarebutikker og ca. 3.400 m² til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Realisering af lokalplanen forudsætter, at dele af de eksisterende bygninger på grunden fjernes. På side 8 er vist et forslag til, hvordan butikkerne tænkes indpasset i området.



Den nordlige del af lokalplanområdet set fra Sverigesvej.



Ny bebyggelse til butikformål i området set fra krydset Omkørselsvejen/Moltrupvej/Bredgade.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanen

Regionplanen udpeger Industri Nord som aflastningscenter for midtbyen med en samlet ramme på 8000 m² til nybyggeri og omdannelse.

Lokalplanen lægger beslag på 5.700 m² af denne ramme.

Industri Nord er endvidere udpeget som velegnet område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Det vil sige butikker, der forhandler biler, campingvogne, lystbåde, landbrugsmaskiner, tømmerhandler, samt byggemarkeder, der opføres i tilknytning til en tømmerhandel og er en integreret del af tømmerhandlen.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2001-2012

Lokalplanområdet ligger i Kommuneplanens delområde 12 – Vestbyen – og er omfattet af kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde 12.53.1.

Området er i kommuneplanen udlagt som erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og engrosvirksomheder samt administration - til virksomheder inden for miljøklasse 3-4.

Da kommuneplanens anvendelsesbestemmelser for området ikke harmonerer med lokalplanen, er der udarbejdet tillæg til kommuneplanen.

Kommuneplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser for området er uændret i

kommuneplantillægget og lokalplanen:

Det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundarealet. Afstanden til naboskel skal min. være 4 m. Bebyggelsens samlede rumfang må ikke overstige 4 m³ pr. m² grundareal. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager og højere end 12 m.

Kystnærhedszonen

Da lokalplanområdet ligger i byzone ca. 2 km fra kysten er arealet ikke omfattet af kystnærhedszonen.

I øvrigt vurderes det, at den ny bebyggelse ikke vil komme til at påvirke kysten visuelt. Det skyldes især afstanden til kysten og at der er by på hele strækningen mellem fjorden og lokalplanområdet. Endvidere er området i forvejen præget af bygninger med store volumener. Bebyggelsen vil med hensyn til højde og udseende ikke adskille sig væsentligt fra den eksisterende bebyggelse i området.

Trafik

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Sverigesvej der har en skønnet årsdøgntrafik på 2000-3000 køretøjer. De to amtsveje Moltrupvej og Omkørselsvejen havde ved seneste trafiktælling i 1997 en årsdøgntrafik på henholdsvis 7149 og 5322 køretøjer.

Ved fuld udnyttelse af lokalplanområdet til udvalgsvarerbutikker med særligt pladskrævende varegrupper skønnes det at Sverigesvej påvirkes med en øget trafikbelastning svarende til årsdøgntrafik på op til ca. 2500 køretøjer. Udnyttes lokalplanområdet udelukkende til øvrig erhvervsvirksomhed vil den øgede trafikbelastning ligge på omkring 250 køretøjer. Sverigesvejs krydsning med Moltrupvej og

Moltrupvej vil ligeledes blive belastet med en øget trafikmængde.

På Moltrupvej er der en vejbyggelinie på 20 meter samt et højdetillæg på 2 X højdeforskellen tillagt en meter. Vejbyggelinien er indtegnet på bilag 3. Sønderjyllands Amt er påtaleberettiget.

Tekniske anlæg

Lokalplanområdet er omfattet af Haderslev Kommunes Varme- og energiplan. Bebyggelse i området skal således tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Byrådets anvisning.

Vandforsyningen til området sker fra Haderslev Vandforsyning.

Området er desuden omfattet af Spildevandsplanen for Haderslev Kommune.

Lokalplanområdet skal kloakeres separat.

Sluttelig skal ny bebyggelse tilsluttes et fællesantenneanlæg. Antenner, parabler o.lign. skal placeres til mindst mulig gene for omgivelserne, og må – så vidt det er muligt af hensyn til modtageforholdene – ikke være synlige fra nabobebyggelser og offentlig vej.

Støjforhold

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at det udendørs støjniveau ikke må overstige 60 dB(A), jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Den trafikskabte støjbelastning af lokalplanområdet er beregnet for Moltrupvej og Omkørselsvejen med en trafikbelastning der er fremskrevet til år 2013 niveau, svarende til en årsdøgnstrafik på henholdsvis 9.022 og 6.716 køretøjer. Den trafikskabte støj-

belastning er vist på bilag 3 og overstiger kun 60 dB(A) i lokalplanområdets yderste nordvestlige og sydøstlige del. Områderne med en støjbelastning over 60 dB(A) kan anvendes til ikke støjfølsomme formål, fx parkering.

Forurening

Der er konstateret jordforurening to steder på lokalplanområdet, jvf bilag 3. Jordforureningen nærmest Sverigesvej stammer fra en tidligere tankstation og er tilmeldt oliebranchens miljøpulje. Miljøstyrelsen og Oliebranchens Miljøpulje vil i samarbejde bestemme hvornår forureningen oprenses.

Den øvrige forurening oprenses i forbindelse med det forestående byggeri på grunden.

Indtil forureningen er fuldstændigt oprenset skal det sikres at bygninger indrettes således at de kan anvendes uden risiko for påvirkninger fra jordforureningen.

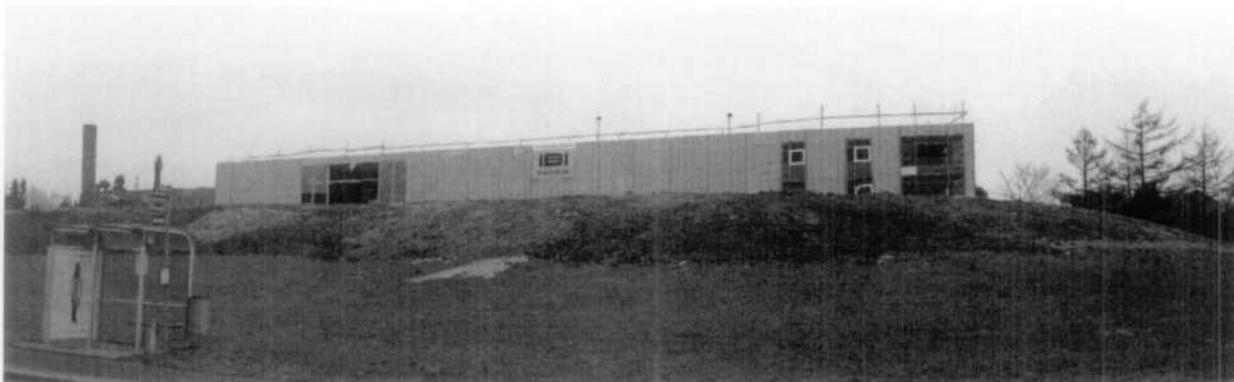
Grundvand

Lokalplanområdet ligger uden for de områder der regionalt er udpeget som områder med særlige drikkevandsinteresser, men inden for indvindingsoplandet til Broværket beliggende ved Bøndergårdenes overføring over Omkørselsvejen. Området har i en årrække været udlagt - og brugt - som industriområde.

Lokalplanens udlæg af området til detailhandel vurderes ikke at øge risikoen for forurening af grundvandet i området. Overfladevand ledes til det offentlige kloaksystem.

Servitutter

Der er tinglyst en servitut, der omhandler benyttelsen af lokalplanområdet. Servitutten stri-



Lokalplanområdet set fra Moltrupvej. Nye butikker vil blive meget synlige fra de omkringliggende veje pga. de terrænmæssige forhold.

der imod indholdet i lokalplanen og forudsættes derfor aflyst for lokalplanområdet i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

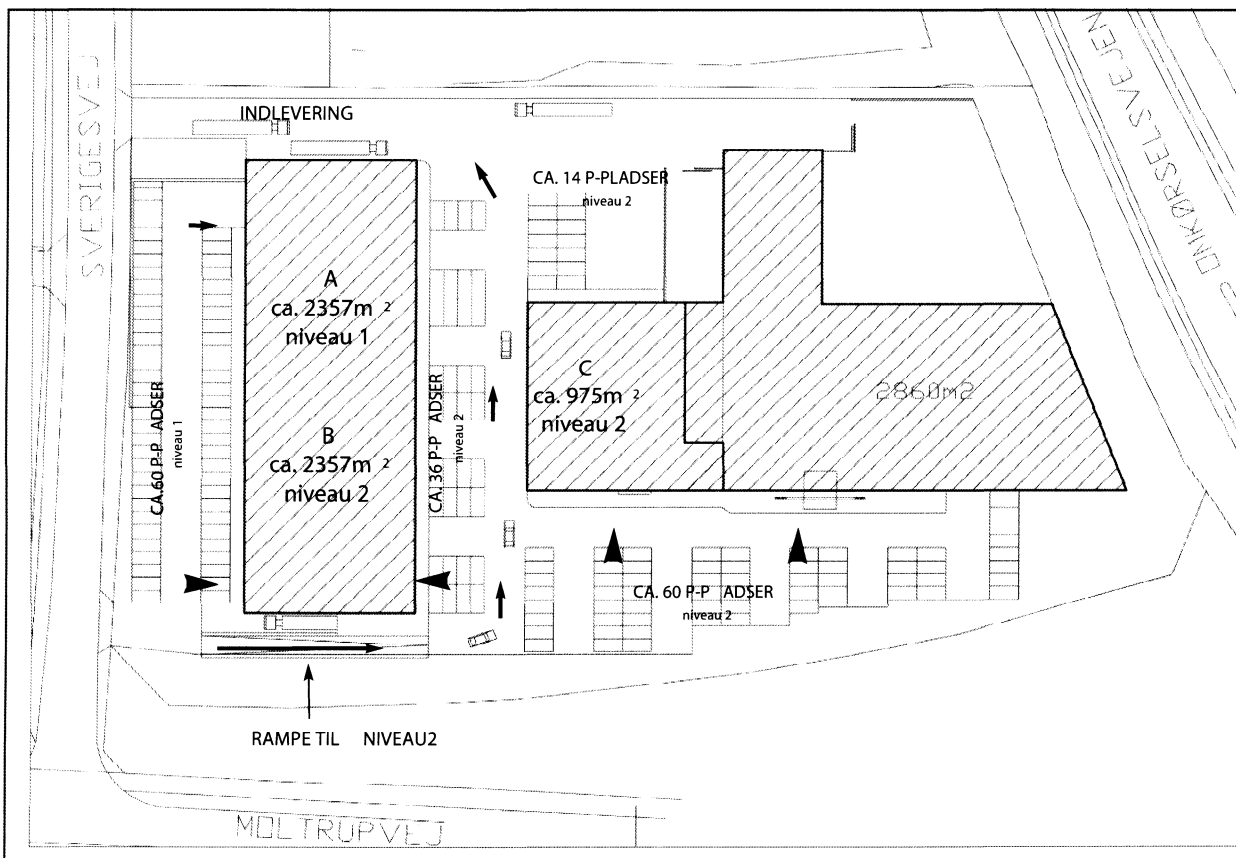
Amtet har i forbindelse med registrering af forurenede jord på ejendommen, tinglyst en servitut, hvorefter ændret arealanvendelse kræver oprensning og accept fra amtet.

Der er endvidere tinglyst en servitut om eksisterende spildevands- og regnvandsledninger på ejendommen. Servitutten er ikke i modstrid med lokalplanens bestemmelser, men skal iagttages i forbindelse med gravearbejder.

Endelig er der tinglyst servitut om adgangsforhold og byggelinier i forhold til amtsvejene. Lokalplanen er ikke i modstrid med disse servitut.

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Amtet skal godkende oprensningen af den forurenede jord i henhold til den tinglyste deklaration på arealet.



Figuren viser et forslag til hvordan bygningerne tænkes indpasset i området.

HADERSLEV KOMMUNE

LOKALPLAN 12.53.1-1

UDVALGSVAREBUTIKKER PÅ SVERIGESVEJ I INDUSTRI NORD

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000) fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til såvel pladskrævende udvalgsvarebutikker og andre udvalgsvarebutikker.
- at sikre, at ny bebyggelse med hensyn til højde og udseende udformes så der opnås en god helhedsvirkning med terræn og omgivelser,
- at sikre, at parkerings- og friarealer gives et grønt helhedspræg, og
- at sikre, at parkeringsbehovet fra nybyggeri kan dækkes inden for lokalplanens område.

§ 2 Lokalplanens område

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikel nr. 3611 og 4596, Haderslev, samt alle parceller, der efter den 1. marts 2002 udstykkes fra ejendommen.

2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Inden for området kan der indrettes udvalgsvarebutikker med særligt pladskrævende varegrupper som fx biler, campingvogne, lystbåde, landbrugsmaskiner, tømmerhandler samt byggeområder, der opføres i tilknytning til en tømmerhandel med et samlet bruttoetageareal på max. 3.400 m²

3.2 Inden for området kan der indrettes udvalgsvarebutikker med et samlet bruttoetageareal på max. 5.600 m². Den enkelte butik må maksimalt have et bruttoetageareal på den i regionplanen fastsatte maximale grænse for udvalgsvarebutikker (p.t. 1.000 m²).

3.3 Virksomhederne må ikke eller kun i ubetydeligt omfang medføre forurening i form af støj, luft og lugt. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for de forskellige forureningstyper skal overholdes i skel til naboejendommene i og omkring lokalplanområdet. Området må alene anvendes til virksomhedstyper inden for miljøklasse 1-3 jf. bilag 4.

§ 4 Veje, stier og parkering

4.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Sverigesvej ad den eksisterende overkørsel, samt ad en nyetableret overkørsel, jf. bilag 2.

4.2 Inden for området reserveres der areal til interne adgangsveje som vist på bilag 2. Veje anlægges med en bredde på 6 m.

4.3 Inden for området skal der etableres parkeringsfaciliteter på egen grund svarende til minimum 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

4.4 Ved større udvalgswarebutikker skal kundefparkering etableres som et større, samlet parkeringsareal. Personaleparkering kan indrettes separat.

4.5 Der reserveres areal til stiadgange til området med et principiel placering som vist på bilag 2.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 4 m³/m² grundareal og det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundarealet.

5.2 Bebyggelsens afstand til naboskel skal minimum være 4 m. Sammenbygning over skel indenfor lokalplanområdet kan ske på baggrund af en samlet bebyggelsesplan godkendt af Haderslev Kommune

5.3 Bebyggelsens højde må ikke overstige 12 m og må ikke opføres med mere end 2 etager. Bygningshøjden kan fraviges med Byrådets særlige tilladelse, såfremt hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør det, og hvis det ikke strider mod de landskabelige hensyn.

5.4 Bebyggelse skal opføres inden for de på bilag 2 viste byggefeltter.

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Nybyggeri samt om- og tilbygninger inden for området skal gives en udformning, der sikrer, at der arkitektonisk og materialemæssigt skabes en god helhedsvirkning.

6.2 Bebyggelse skal opføres med bygningsoverflader af naturmaterialer som tegl, beton, metal, træ eller glas.

Eventuel anvendelse af udvendig træbeklædning kræver en særskilt brandmæssig godkendelse.

6.3 Udvendige bygningsider, herunder tage, vinduer, døre og lignende mindre bygningsdele må kun fremtræde i materialernes naturfarve, hvid, sort, jordfarver (okker, terra de sienna, umbra, engelsk rødt eller dodenkop) eller sidstnævnte farvers blanding med hvid eller sort.

6.4 Tage skal udformes som symmetriske saddeltage (20-45°), tage med ensidig taghældning (20-45°), flade tage eller svagt buede tage. Tagbeklædning skal udføres med tegl, skifer, zink, tagpap, eternit eller metalplade. Tage på mindre bygningspartier, fx indgangspartier, kan dækkes med transparent eller mørkfarvet glas.

6.5 Tagflader må ikke udføres i reflekterende materialer dog undtaget solfangere og solceller, der tillades såfremt de integreres i bygningsarkitektoniske formsprog.

6.6 Skiltning og reklamering må ikke virke skæmmende for områdets visuelle fremtoning, hverken landskabsmæssigt eller arkitektonisk. Fritstående skilte skal begrænses og samles på max 2 pyloner med en højde ikke over 6,5 m. Tilsvarende gælder at antallet af flagstænger skal begrænses til max 2 pr. butik.

6.7 Skilte, skiltebelysning mv. kan udformes efter retningslinierne i den af Byrådet udarbejdede vejledning om facader og skiltning og skal i øvrigt godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

§ 7 Tekniske anlæg

7.1 Alle ledninger til el, telefon og fællesantenne skal fremføres som jordkabler.

7.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg. Der kan suppleres med alternativ energi i form af fx jordvarme, solfangere og solceller.

7.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes et fællesantenneanlæg. Antenner, paraboler o.lign. skal placeres til mindst mulig gene for omgivelserne, og må – så vidt det er muligt af hensyn til modtageforholdene – ikke være synlige fra nabobebyggelser og offentlig vej.

7.4 Servitut vedrørende kloakledninger skal respekteres. Der må ikke bygges over ledningsanlæg. Ledningsanlæg må flyttes. Ejendommens ejer/bygherre udarbejder projekt for omlægning i byggeprojektet. Detailprojektering og udførelse af ledningsomlægning udføres af Haderslev Forsyning. Alle udgifter hertil afholdes af bygherre. Afledning af regnvand skal ske via bassin med max afløbsvandføring på 3 l/s ved en gentagelsesperiode $T=2$. Da eksisterende bygninger og ledninger fjernes, skal der etableres nye lodsejerbrønde til regn- og spildevand.

T=2 betyder, at der over en 2 årig periode accepteres en situation hvor bassinets kapacitet ikke er tilstrækkelig og der sker overløb

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1 Ved ændret anvendelse eller nybyggeri inden for lokalplanens område skal der etableres udendørs opholdsarealer til den enkelte ejendom svarende til minimum 50% af boligetagearealet, 5% af etagearealet ved udvalgs-varebutikker og 20% af erhvervsetagearealet i øvrigt. Opholdsarealer skal etableres forud for parkeringsarealer.

8.2 Ubebyggede arealer skal henligge velplejet med græs, grus, belægning, beplantning o.lign. i et afpasset forhold.

8.3 Oplag uden for bygninger kan etableres i dertil indrettede tæt hegnede og/eller overdækkede arealer. En passende orden ved oplagring af varer o.lign. skal overholdes.

8.4 Eventuelle hegn skal i udformning og materialer harmonere med bebyggelsen i lokalplanområdet.

8.5 Terrænreguleringer på mere end +/- 1 m må kun finde sted med Byrådets tilladelse.

§ 8.6: Skråningsanlæg skal udføres med en hældning på 1 : 2. Der skal fremsendes beplantnings- og vedligeholdelsesplan for p-pladser, skråningsanlæg og øvrige ubebyggede arealer til Haderslev Kommunes godkendelse.

§ 9 Beplantning

9.1 Den eksisterende afskærmende beplantning mod Omkørselsvejen skal bevares og må ikke fældes uden særskilt tilladelse fra Byrådet.

9.2 Parkeringsarealer ved udvalgs varebutikker skal som hovedregel udformes således:

- at de fremtræder som »grønne« parkeringspladser med beplantning, der afgrænser pladserne naturligt mod omgivelserne.
- at der skal plantes og vedligeholdes mindst 1 træ for hver 3. parkeringsplads.
- at større »parkeringslommer« markeres med beplantning i form af lave hække mod hovedadgangsvejene inden for parkeringsarealet.

9.3 Byrådet kan eventuelt godkende en anden udformning af parkeringsarealerne end i § 9.2.

§ 10 Støj

10.1 Udendørs opholdsarealer må ikke belastes med trafikstøj over 60 dB(A).

§ 11 Jordforurening

11.1 Der er konstateret jordforurening indenfor lokalplanområdet, jf. bilag 3. Ved nybyggeri på området skal det sikres, enten gennem oprensning eller ved forsegling af forureningen, at forureningen ikke påvirker arbejdsmiljø og indeklime ved den fremtidige anvendelse af bygningerne.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg samt fællesantenneanlæg som nævnt i § 7.2 og 7.3.

12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, der er etableret parkerings- og opholdsarealer som nævnt i § 4.3 og 8.1.

§ 13. Lokalplanens retsvirkninger

13.1 Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.


13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom må fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg og bebyggelser, der er indeholdt i planen.

13.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer hovedprincipperne i lokalplanen. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

13.4 Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-lovgivningen.

Vedtagelse

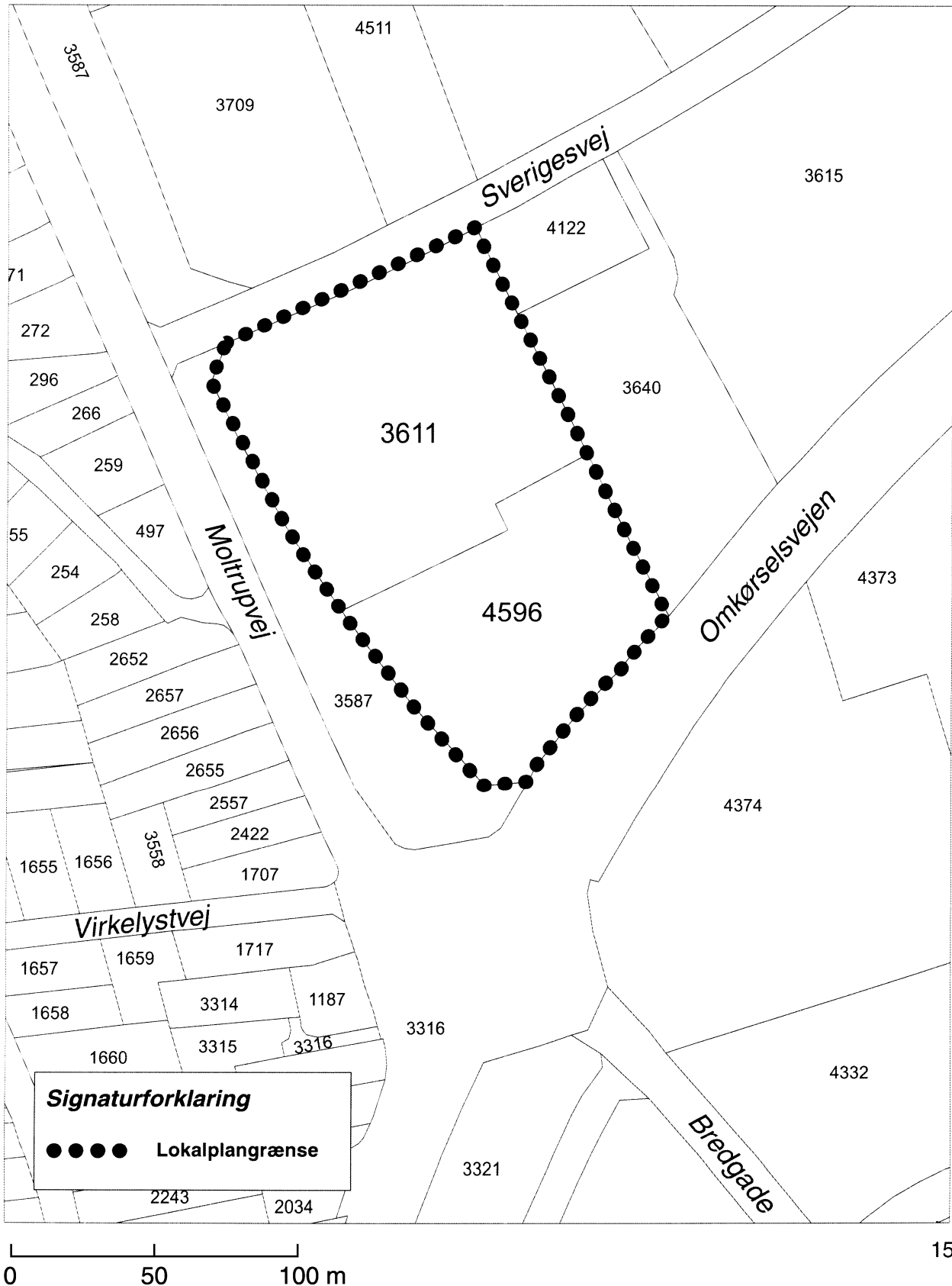
Vedtaget af Haderslev byråd, den 30. maj 2002.


Jens Christian Gjesing
borgmester


Jens Kaptain
kommunaldirektør

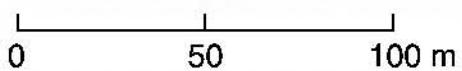
BILAG 1:
OMRÅDETS AFGRÆNSNING, MATRIKELKORT

Mål: 1: 2000

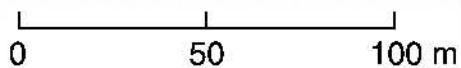


BYGGEFELTER, VEJADGANG, PARKERING MV.

Mål: 1: 2000



STØJBELASTNING, JORDFORURENING OG VEJBYGGELINIE



Mål: 1: 2000



BILAG 4: DEFINITION AF MILJØKLASSER

Miljøklasser

Klasse 1 omfatter de virksomheder og anlæg som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne og således kan integreres med boliger. Hovedparten af virksomhederne i denne klasse er forretninger, liberale erhverv kontorer og småværksteder med butik.

Klasse 2 virksomheder giver anledning til ganske ubetydelig påvirkning af de nærmeste omgivelser og vil kunne indplaceres i områder hvor der også findes boliger. Denne klasse

omfatter typisk mindre virksomheder af typen bogbinderier, elektronikværksteder og fx laboratorier.

Klasse 3 omfatter virksomheder, som fra udendørs aktiviteter (herunder transport) og småafkast giver anledning til en mindre påvirkning af omgivelserne. Virksomhederne bør placeres i industriområder i randzonen, hvis området er zonet, idet virksomhedstypen ofte vil være forenelig med forureningsfølsomme naboer. Indenfor denne klasse falder mange håndværksprægede virksomheder og visse serviceprægede virksomheder.