



Kommuneplantillæg 22-2021 Tiset Savværk



Haderslev Kommune

22-2021 Erhvervsområde Kongevej

Baggrund og formål

Kommuneplantillægget skal sikre, at Tiset Savværk får mulighed for at udvikle sig i det tempo den grønne omstilling kræver. Dette er i overensstemmelse med Haderslev Kommunes vækststrategi for at skabe arbejdspladser i kommunen. Virksomheden ønsker at fastholde sin nuværende placering, fordi der løbende er foretaget investeringer i produktionsmateriel som er omkosteligt at flytte, og fordi placeringen ligger tæt på store skovarealer, som udgør savværkets væsentligste råstof.

Kommuneplantillægget har hjemmel i Planlovens § 11 b, stk. 4, hvoraf det fremgår, at kommunalbestyrelsen kan fastsætte rammer for overførsel af arealer i landzone til byzone for veletablerede virksomheder, f.eks. produktionsvirksomheder, hvis virksomheden over en længere årrække har foretaget væsentlige investeringer i bebyggelse eller i produktion, hvis virksomheden er beliggende i tilknytning til eksisterende nødvendig infrastruktur.

Virksomheden har oplevet meget stor vækst de sidste par år, hvilket ses som et udtryk for at den grønne omstilling i samfundet for alvor slår igennem. Der er stor efterspørgsel på træ og træprodukter, og savværket har akut behov for store oplagsområder. Virksomheden har således inddraget over 1,3 hektar til oplagsarealer i løbet af de seneste 2 år. Det forventes at denne udvikling fortsætter de nærmeste år. Der er derfor behov for at hele planområdet udlægges til erhvervsformål.

Der er behov for udbygning af administrationen, og især omfanget af oplagsarealer. Der er også behov for at virksomheden kan etablere et teknisk anlæg i form af solceller, primært til forsyning med energi i forbindelse med produktionen. Flere kunder forlanger dette, fordi de ønsker at handle med en producent der er bæredygtig og sætter miljø og klima højt.

Herudover ønsker virksomheden mulighed for udendørs showroom på et areal der er velegnet til udstilling af de produkter der fremstilles.

Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet – det nye rammeområde 12.22.EH.01 - ligger i udkanten af Tiset landsby ca. 3 km syd for Gram i overgangen mellem landsby og det åbne land. Tiset Bæk ligger i afgrænsningen af Tiset landsby, og opdeler planområdet i to. Den del af planområdet der ligger nord for Tiset Bæk er omfattet af en eksisterende kommuneplanramme. Området syd for bækken ligger i landzone og er ikke omfattet af gældende kommuneplan. Det er afskærmet af læhegn mod omgivelserne med markbrug og skovbrug i et fladt terræn. Planområdet er 8,1 hektar stort og Tiset Savværk har på nuværende tidspunkt taget cirka 3,6 hektar i brug til erhvervsformål. Umiddelbart vest for den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet ligger en anden erhvervsvirksomhed.

Området ligger umiddelbart ud til vejen Kongevej, der er en asfalteret vej med en bredde på 7 meter. På nuværende tidspunkt modtager Savværket 2 lastbiler om dagen. Dette forventes på sigt at stige til det dobbelte, og vurderes til at være en uvæsentlig stigning og medfører derfor ikke behov for større veje eller andre ændringer i forbindelse med vejbetjeningen.

Indhold

Med kommuneplantillægget ændres geometrien for ramme 12.22.BE.01 ved at der udlægges et nyt rammeområde med nummer 12.22.EH.01. Den nordlige del af ramme 12.22.EH.01 udgår således af ramme 12.22.BE.01. Den sydlige del af ramme 12.22.EH.01 udgår af det åbne land. Den nye kommuneplanramme 12.22.EH.01 udgør et areal på cirka 8.3 hektar, som udlægges til et samlet erhvervsområde. Rammebestemmelser og geometrisk afgrænsning for de omtalte rammeområder fremgår af de følgende sider.

Anden planlægning

Planområdet er helt eller delvist omfattet af følgende kommuneplanretningslinjer:

3.1.1 Særligt værdifulde landbrugsområder

3.4.2 Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder

3.4.4 Grønt Danmarkskort

3.5.1 Bevaringsværdige landskaber

3.5.2 Større sammenhængende landskaber

3.1.1: Den sydlige del af planområdet anvendes til ekstensivt jordbrug i form af nåletræer. Der findes tillige et vandhul. En anvendelsesændring til erhvervsområde vurderes ikke at være i strid med retningslinjen.

3.4.2 og 3.4.4: Den østlige del af planområdet er udpeget som natur og derfor også som økologisk forbindelse og som en del af Grønt Danmarkskort. Siden vedtagelsen af Kommuneplan 2021 er en del af den bevoksning, der lå til grund for udpegningen fjernet på lovlig vis. En del af udpegningen kan derfor betragtes som en fejl. Idet Tiset Bæk og læhegnet mod øst bevares og gøres bredere, og søen fastholdes, vurderes det, at ledelinjen langs skellet understøttes, og den økologiske forbindelse opretholdes. Det vurderes at planen ikke er i strid med retningslinjerne.

3.5.1 og 3.5.2: Planområdet ligger indenfor udpegning af bevaringsværdige landskaber og udpegning af større sammenhængende landskaber.

Det bevaringsværdige landskab skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri og anlæg tillades, skal det ske ved, at ændringen tilpasses landskabets karakter, og større byggerier og anlæg må ikke forringe de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i de bevaringsværdige landskaber.

De større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg, som slører de visuelle og landskabelige sammenhænge, påvirker landskabernes uforstyrrede karakter og som har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne.

Med baggrund i Haderslev Kommunes landskabsanalyse fra 2022, har Haderslev Kommune udpeget områder med landskabelige interesser. Samme landskabsanalyse ligger i øvrigt til grund for nærværende landskabsredegørelse.

Rammeområde 12.22.EH.01 ligger inden for hhv. bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab.

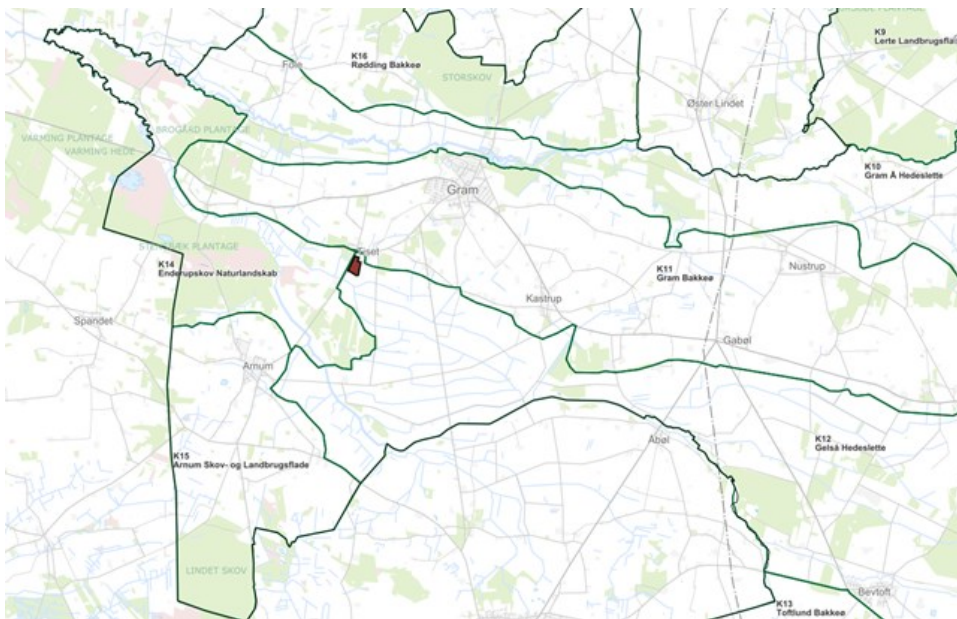


Udpegning af bevaringsværdigt landskab i grøn farve, og rammeområde 12.22.EH.01 i rød farve.



Udpegning af Større sammenhængende landskab i brun farve, og rammeområde 12.22.EH.01 i rød farve.

Rammeområde 12.22.EH.01 er beliggende i landskabskarakteren Gelså Hedeslette, i et lokalt område, som omfatter landskabstyperne mosaiklandskab og stordriftslandskab.



Afgrænsning af landskabskarakterer i den vestlige del af Haderslev Kommune. Rammeområde 12.22.EH.01 i rød farve, ses i Gelså Hedeslette landskab.



Landskabskarakterafgrænsning ses i grøn streg, landskabstyper fra venstre mod højre er dallandskab, mosaiklandskab og stordriftslandskab. Rammeområde 12.22.EH.01 ses i rød farve.

Kvaliteterne i den vestlige del af landskabskarakteren er især udsigt til bakkeøranden ved Højrup og nordøst for Arnum, naturtyperne i mosaik- og udstykningslandskab syd for Tiset på hedesletten, landskabet om Gels ådal og Højrup Kirke og udsigter fra Sikringsstilling Nord.

Med rammeområde 12.22.EH.01 gives mulighed for at udvide landsbyen Tiset mod syd i forlængelse af bebyggelse med boliger og erhverv langs vejen Kongevej, herunder det nuværende Tiset Savværk.

Det lokale landskab ved Tiset er præget af et fladt terræn med agerbrug og marker der flankeres af hegn, og landskabet opleves i lukkede rum i middel skala. I byranden ses små jordstykker med plantage. I den sydlige del af rammeområde 12.22 (syd for Tiset Bæk) er der fortrinsvis juletræsproduktion. Der er ikke visuel kontakt fra planområdet på tværs af markerne mod Gels Å, som løber ca. 2 km syd for planområdet, eller til mosaiklandskabet, ca. 1 – 1.5 km vest og syd for Tiset. Der er heller ikke visuel kontakt med bakkeøranden ved Højrup. Rammeområde 12.22.EH.01 flankeres af lineære læhegn som skærmer for ændret anvendelse.

De kvaliteter der skal bevares, inden for det bevaringsværdige landskab, og de sammenhænge i landskabet der skal sikres i de større sammenhængende landskaber, er mosaiklandskabet syd og vest for Tiset og landskabet om Gels ådal. Haderslev Kommune vurderer ikke, at disse vil blive påvirket ved en realisering af rammeområde 12.22.EH.01, idet der ikke er visuel kontakt med disse områder fra rammeområde 12.22.EH.01, idet det vurderes at rammeområde 12.22.EH.01 ikke ændrer udtryk set fra omgivelserne og idet der i rammebestemmelserne er anført en maks. højde på 8,5 for nyt byggeri i overensstemmelse med omgivende byggeri i Tiset Landsby.

For at opretholde og understøtte udtrykket i landskabet ved Tiset byrand, og sikre at der ikke sker påvirkning af det omgivende beskyttede landskab stilles i bestemmelserne til rammeområde 12.22.EH.01 krav om, at de karakteristiske lineære hegn om planområdet fastholdes og udbygges i bredde og højde, samt suppleres med stedsegrønne arter, så der sikres en helårlig visuel afskærmende effekt. Desuden beskyttes landskabet ved, at der i bestemmelserne til rammeområde 12.22.EH.01 også stilles krav om placering og højde af ny bebyggelse, tekniske anlæg, jordvolde og oplag, i arealet syd for Tiset Bæk. Flagstænger og pyloner må ikke placeres i arealet.

Redegørelse om grundvand

Planområdet ligger inden for et indvindingsopland til en almen vandforsyning. I henhold til lov om planlægning og bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for områder med indvindingsoplande til almene vandforsyninger, skal der derfor udarbejdes en grundvandsredegørelse.

Udlæg af ramme 12.22.EH.01 til erhvervsformål begrundes med eksisterende virksomheds behov for udvidelse. Det vurderes, at eksisterende virksomheds udvidelse, og virksomhedens aktiviteter, produktion og anlæg, ikke medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Der er ønske om flere og nye anvendelser i området, og principielt åbnes der mulighed for anvendelser, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet. For at forhindre dette, er det i rammebestemmelsens kategori om "områdets anvendelse" fastlagt, at der inden for rammen er forbud mod etablering af virksomheder og anlæg, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

Geologi og grundvand:

Tiset vandværk indvinder vand fra to forskellige grundvandsmagasiner; et øvre spændt magasin og et dybereliggende spændt magasin. Det nedre grundvandsmagasin, som består af smeltevandssand, er beskyttet af flere tynde lerlag med samlet tykkelse på omkring 16 meter. Lerlagene består af siltet/sandet moræneler. Lertykkelsen i kombination med lerets sammensætning vurderes kun at yde en begrænset beskyttelse mod forurening fra aktiviteter på terræn. Lerlagenes udstrækning/udbredelse i området er ikke kendt. Der indvindes grundvand af vandtype C med indhold af pesticider under grænseværdien for drikkevand.

Det terrænnære magasin, som den anden boring indvinder vand fra, er beskyttet af ca. 5 meter ler. Magasinet er derfor sårbart overfor nedrivende forurenende stoffer fra overfladen. Der indvindes grundvand af vandtype C, og der er påvist enkelte pesticider med en koncentration, der ligger under drikkevandskriteriet.

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 hensyntaget 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 22-2021 og lokalplanen 12-11 er omfattet af pkt. 1. idet planene åbner mulighed for etablering af infrastrukturprojekter (lovens bilag 2, punkt 10) og tekniske anlæg til fremstilling af elektricitet (lovens bilag 2, punkt 3). Dette betyder at hvis der søges om byggetilladelse til sådanne anlæg, skal der som minimum screenes for om der skal udarbejdes miljøkonsekvensrapport. Planerne er ikke omfattet af pkt. 2.

Planerne 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: "Screening for miljøvurdering af kommuneplantillæg 22-2021 og lokalplan 12-11 erhvervsområde Tiset Savværk".

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 ingen forhold har særlig relevans for lokalplanens indvirkning på miljøet. Der er på den baggrund vurderet, at det projekt, som lokalplanen fastlægger rammer for, ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Haderslev Kommunalbestyrelse har derfor besluttet jf. §10, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af kommuneplantillæg 22-2021 og lokalplan 12-11. Beslutningen er offentliggjort den 3. juli 2023.

Habitatscreening

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. Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af arter og naturtyper inden for Natura 2000-områder. Nærmeste Natura 2000-område – Stensbæk Plantage og Heder - ligger 2 km fra projektet, og der er ingen væsentlig indirekte påvirkning fra projektet.

På baggrund af Faglig rapport fra DMU med 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. Der er ikke registreret bilag IV arter på arealet i Miljøportalen eller på Arter.dk. Der kan potentielt findes padder i vandhullet, men da vandhullet ikke ændres og der bevares naturområder omkring vandhullet, vil der ikke ske væsentlig påvirkning af padderarter. Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af levesteder og bestande af danske bilag IV-arter. Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

12.22.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Kongevej

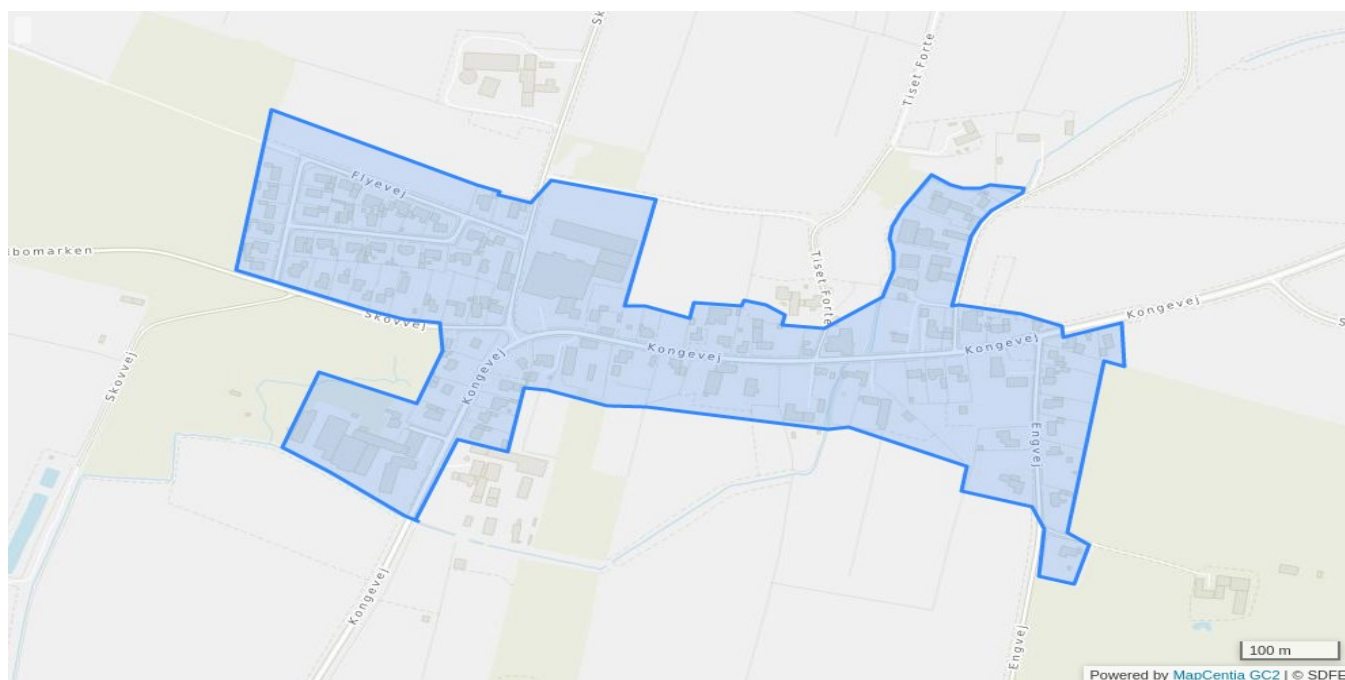
12.22.EH.01 - Erhvervsområde Kongevej

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

12.22.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Kongevej

Rammer

Blandet bolig- og erhvervsområde Kongevej

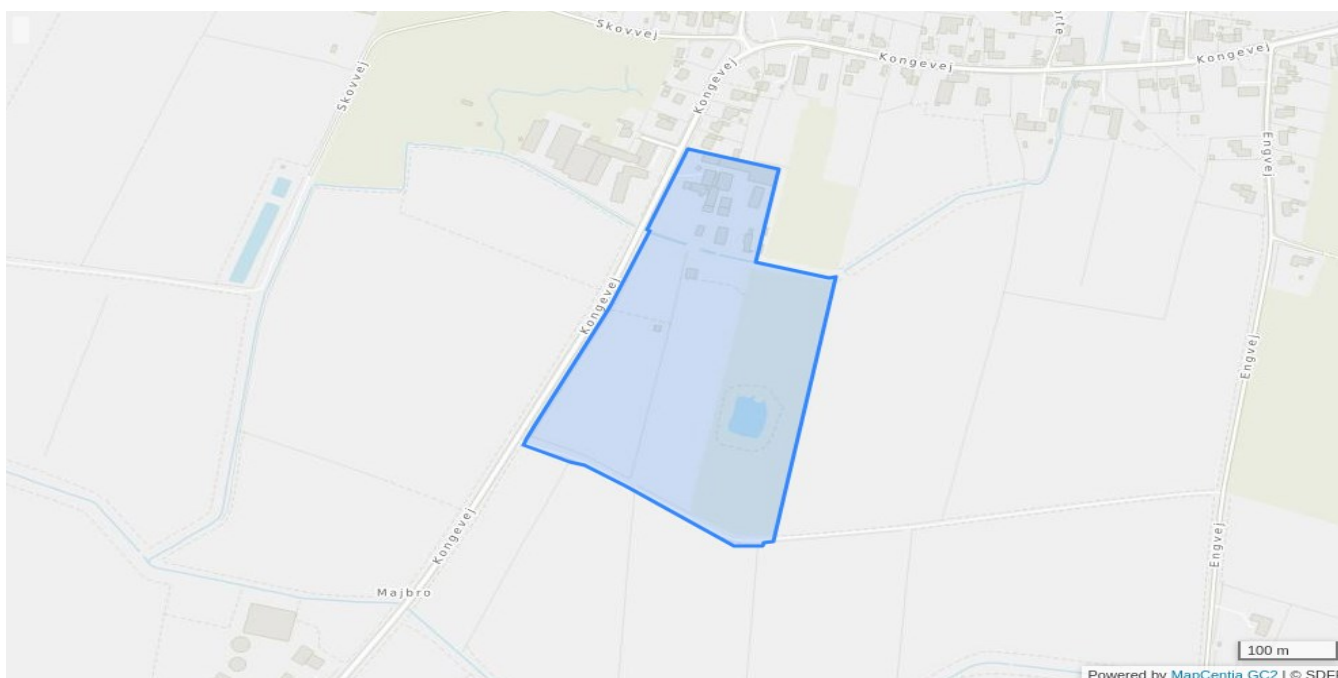


Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Kongevej
Plannummer	12.22.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelseprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - herunder detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30. Bebyggelsesprocent for tæt-lav maks. 40. Anden bebyggelse maks. 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.

Særlige bestemmelser

Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

Erhvervsområde Kongevej



Plannavn	Erhvervsområde Kongevej
Plannummer	12.22.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	40% 0
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Det er ikke tilladt at etablere virksomheder eller anlæg, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet.
Områdets anvendelse	Savværk i form af eksisterende virksomhed. Kontor og service, produktion, oplag og udstilling i forbindelse med savværket. Tekniske anlæg til savværkets forsyning, herunder solenergianlæg.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse til erhvervsformål. Ingen former for bebyggelse må gives en højde der overstiger 8,5 meter. Tekniske anlæg må ikke overstige en højde på 4,5 meter. Skorstene, ventilationsafkast og lignende som er nødvendige i forbindelse med virksomhedens drift, må kun placeres nord for Tiset Bæk, og må ikke overstige en højde på 12 meter. Pyloner, flagstænger og lignende må kun placeres nord for Tiset Bæk. Pyloner må ikke overstige en højde på 6 meter. Flagstænger må ikke overstige en højde på 18 meter. Der må placeres ét henvisningsskilt syd for Tiset Bæk. Skiltet skal placeres i tilknytning til Kongevej. Skiltets højde må ikke overstige 3 meter og skiltets areal må ikke overstige 2 x 2 meter.

Opholds- og friarealer

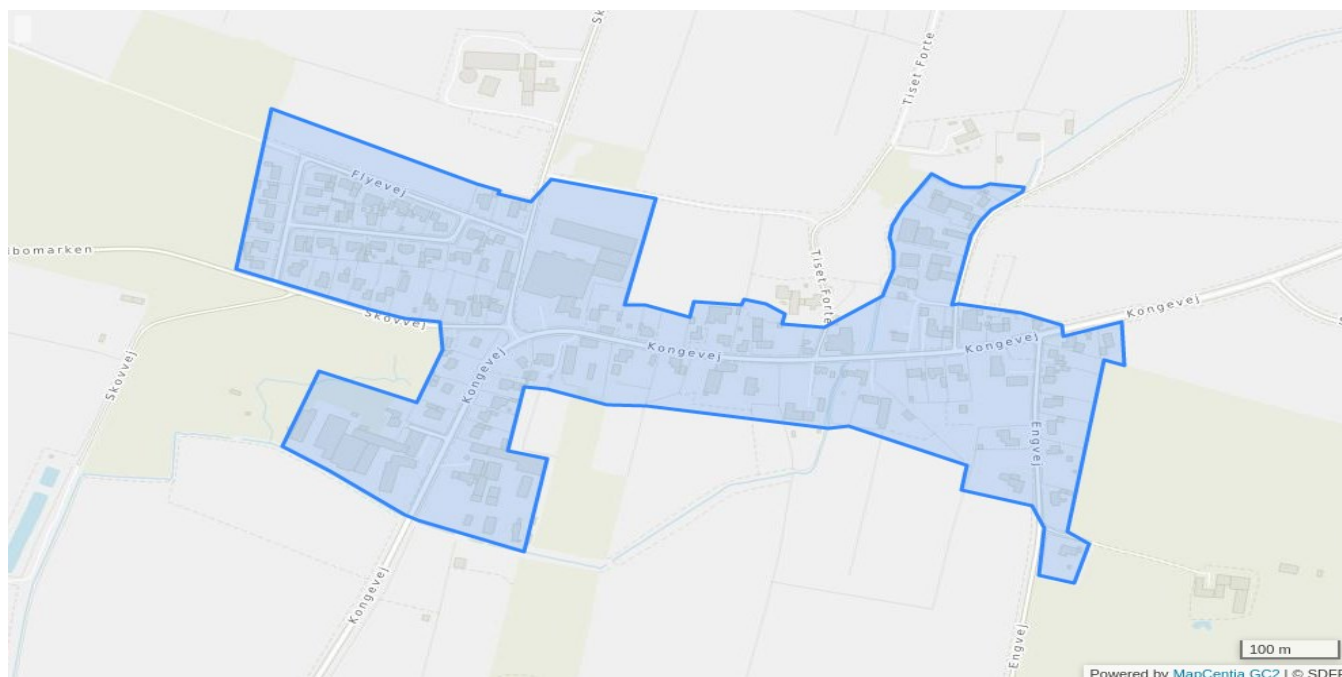
Der skal tilvejebringes nødvendige opholdsarealer til personale og kunder

Særlige bestemmelser

Karakteristisk beplantning der omkranser området skal bevares. Beplantningen skal suppleres og udvides til et tæt plantebælte i mindst 10 meters bredde. Plantebæltet skal inden for 10 år opnå en højde på mindst 8,5 meter. Mindst halvdelen af plantebæltet skal bestå af stedsegrønne arter. Plantebæltets artssammensætning og tæthed fastlægges i forbindelse med lokalplanlægning, hvor der også tages stilling til ammetræer. Plantebæltet skal fungere som visuel afskærmende beplantning året rundt. Der må etableres jordvold i forbindelse med plantebæltet. Jordvold må ikke overstige en højde på 5 meter.

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

12.22.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Kongevej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Kongevej
Plannummer	12.22.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelseprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - herunder detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30. Bebyggelsesprocent for tæt-lav maks. 40. Anden bebyggelse maks. 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.

Opholds- og friarealer

Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.

Særlige bestemmelser

Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.