



Kommuneplantillæg 3-2021 Centerområde mellem Jomfrustien og Østergade, Haderslev



Haderslev Kommune

3-2021 Centerområde mellem Jomfrustien og Østergade, Haderslev

Baggrund og formål

Formålet med dette kommuneplantillæg er at give mulighed for at udvikle området mellem Jomfrustien og Østergade i Haderslev med etagebebyggelser i op til fem etager og maks. 17 m. Dette område ligger indenfor kommuneplanramme 10.10.CE.10. Indenfor ramme 10.10.CE.10 må der kun opføres bebyggelse i op til fire etager og 15 meter med en maksimal bebyggelsesprocent på 90. Formålet med dette kommuneplantillæg er at foretage en geometrisk justering af kommuneplanrammeområde 10.10.CE.10 og en mindre fejlrettelse i rammeteksten og i retningslinje 2.1.1 samt udlæg af et nyt rammeområde 10.10.CE.23, så det ønskede ikke er i strid med kommuneplanen.

Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Kommuneplantillægget er foranlediget af udarbejdelsen af lokalplan 10-52 Centerområde mellem Jomfrustien og Østergade.

Området er beliggende centralt i Haderslev by og udgør ca. 2.900 m². Planområdet udgør den vestlige del af matr.nr. 9 Haderslev ejerlav, Haderslev, som er afgrænset mod nord af Jomfrustien og mod syd af Østergade.

Mod vest afgrænses planområdet af baggårde til en række bebyggelser langs Allégade, herunder en børnehave. Øst for området ligger det nuværende fælles parkeringsareal, som planområdet tidligere har været en del af. Parkeringsarealet hører til en række erhvervslejemål, herunder COOP-dagligvarebutikken vest for Toldbodgade.

Midt på parkeringsarealet lige umiddelbart øst for planområdet, er placeret en ubemandet tankstation.

En del af planområdet mod nord er støjbelastet af vejstøj fra Jomfrustien.

Indhold

Planområdet er omfattet af kommuneplanramme 10.10.CE.10 Centerområde Jomfrustien Vest og ligger i byzone. Rammeområdet er udlagt til centerområde til boliger, erhverv og privat og offentlig service, som naturligt hører til det centrale byområde. Med kommuneplantillægget ændres geometrien for ramme 10.10.CE.10 ved at der udlægges et nyt rammeområde med nummer 10.10.CE.23 i den vestlige del af rammeområdet. Der foretages en mindre fejlrettelse i ramme 10.10.CE.10, hvor der under uddybende rammetekster rettes i afsnittet - Uddybende beskrivelse af bebyggelsens omfang og udformning, hvor bebyggelsens max. højde ændres fra 4 etager og 10 m til 4 etager og 15 m, hvilket er i overensstemmelse med de generelle byggeretslige bestemmelser for rammeområde 10.10.CE.10. Planområdet udlægges til et nyt centerområde med den hidtidige anvendelse. Rammebestemmelser og geometrisk afgrænsning for de omtalte rammeområder fremgår af de følgende sider.

Anden planlægning

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen fastlægger de overordnede rammer og retningslinjer for området.

Hovedstruktur og retningslinjer

Området er omfattet af Kommuneplan 2021's retningslinjer vedrørende:

2. Byerne - drivkraften for udviklingen

2.1.1 Arealer til byudvikling

2.3 Bosætning - Haderslev Kommune

6.1.1 Støjkonsekvenszone

6.1.2 Arealer til støjfølsom anvendelse

7.1.2 Oversvømmelse og erosion

I forbindelse med videre detailplanlægning for området skal de omtalte retningslinjer overholdes.

Retningslinje 2 Byerne - drivkraften for udviklingen

Retningslinjen har formål til at sikre, at der i Trekantområdet skal arbejdes målrettet med byfortætning af hensyn til den samlede arealanvendelse, bæredygtighed og byudvikling. I byernes udvikling skal der arbejdes for synergi mellem fortætning, blanding af byfunktioner, byrum og trafikale knudepunkter. Det vil fremme kollektive og ressourcebesparende løsninger på områder såsom den kollektive trafik, varmeforsyning, affaldshåndtering og genbrug.

Den videre planlægning for området skal derfor understøtte kommuneplanens intensioner om synergi mellem byfortætning og blanding af byfunktioner for en bæredygtig byudvikling.

Retningslinje 2.1.1 Arealer til byudvikling

Retningslinjen udlægger planområdet til fremtidigt boligområde. Dette vil være i uoverensstemmelse med planlægning for støjfølsom anvendelse i området, da arealet er støjbelastet og støjbelastningen over grænseværdierne forventes ikke at ophøre senest 8 år efter vedtagelsen af plangrundlaget, som er forudsætningen for, at planlovens § 15a, stk. 2, kan finde anvendelse. Planområdet er ikke udpeget som et byomdannelsesområde i Kommuneplan 2021-33. Der skal derfor indarbejdes en mindre rettelse i kommuneplanens nærværende retningslinje ved at ændre fremtidigt arealudlæg for området fra et fremtidigt boligområde til et centerområde, dvs. område med blandede byfunktioner, så planområdet kan udlægges til støjfølsom anvendelse. Med kommuneplantillægget ændres kortudpegningen til retningslinje 2.1.1.

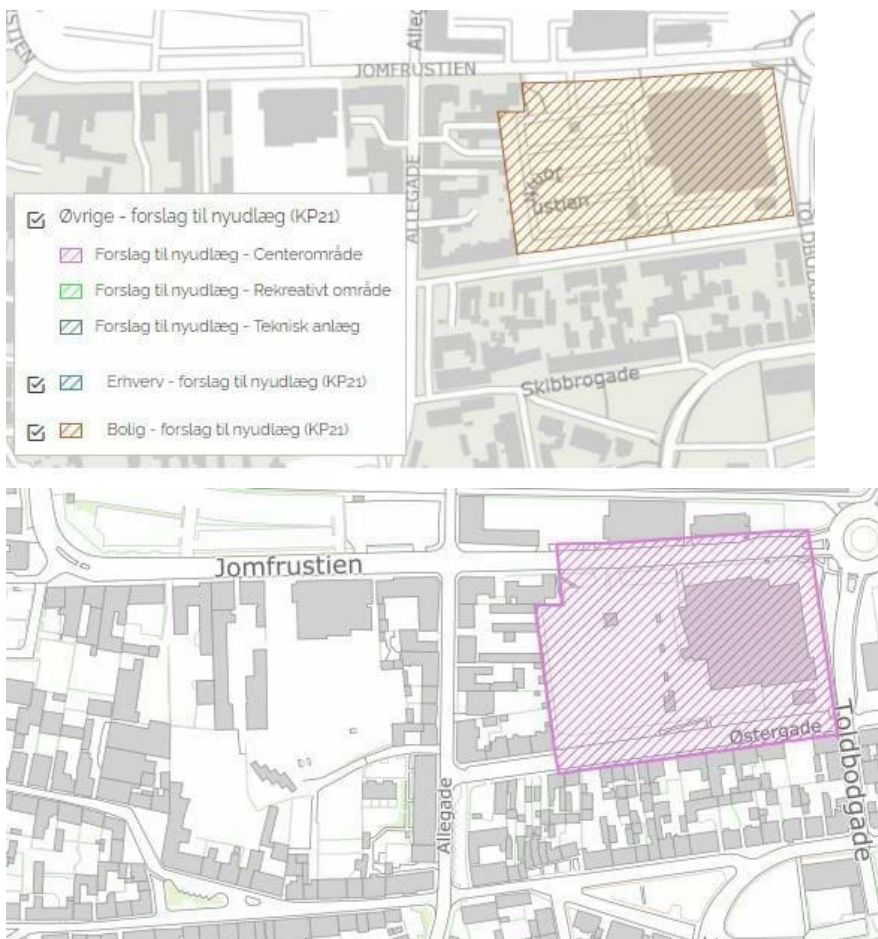


Fig. 1 - Øverst: Kortbilag fra retningslinje 2.1.1 fra KP21, hvoraf det fremtidige arealudlæg fremgår: Bolig - forslag til nyudlæg (brun skravering). Fig. 2 - Nederst: Kortbilag til ændring af retningslinje 2.1.1 i Kommuneplantillæg 3-2021, hvoraf det fremtidige arealudlæg ændres til centerområde (lilla skravering).

Retningslinje 2.3 Bosætning - Haderslev Kommune

Retningslinjen har til formål at sikre, at den fremtidige byudvikling understøtter befolkningsudviklingen i kommunen og imødekommer den forventede bolig efterspørgsel og bosætningsmønster. I Haderslev by prioriteres byfortætning, som kan styrke bymidten, herunder Jomfrusti-projektet, som skal understøtte forbindelsen mellem bymidten og havneområdet.

Den videre planlægning for området skal muliggøre byfortætning med etagebyggeri i et område, der i dag anvendes til parkering. Dette vil kunne bidrage med moderne og tidssvarende boliger centralt i Haderslev by.

Retningslinje 6.1.1 Støjkonsekvenszone

Formålet med retningslinje 6.1.1 er at sikre, at støjforholdene undersøges ved planlægning af nye støjfølsomme områder nær aktiviteter eller anlæg, der kan være støjende.

Da planlægning for området udlægger støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, skal planerne med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15a, stk. 1.

Området er udlagt til støjkonsekvenszoner for skydebane og overordnede veje (Jomfrustien). Der er i forbindelse med planlægningen og miljøscreeningen udarbejdet støjberegninger, hvor der konkluderes, at de vejledende grænseværdier for trafikstøj overskrides på facaden tættest på Jomfrustien. I den videre planlægning for området skal der derfor stilles krav om, at grænseværdierne for støj skal overholdes i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer samt på de udendørs opholdsarealer. Ifm. støjkonsekvenszonen for skydebanen antages det i rapporten, at skydebanerne overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj ved de eksisterende boliger, og det vurderes således ikke sandsynligt, at skydebanerne vil medføre overskridelser af grænseværdien ved nybyggeriet.

Retningslinje 6.1.2 Arealer til støjfølsom anvendelse

Formålet med retningslinje 6.1.2 er at sikre, at der ved planlægning af byfornyelse og vitalisering af eksisterende, tætte boligområder i byerne samt ved huludfyldning, hvor vil der være risiko for støjgener, skal tages særlige støjforanstaltninger. En forudsætning for at etablere boliger og andre tilsvarende støjfølsomme anvendelser her er, at der tages særlige støjforanstaltninger: Det skal sikres, at alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligen, overholder den vejledende grænseværdi for den pågældende områdetype. Endvidere kan det accepteres, at støjgrænserne ikke overholdes på boligens facader, når blot facaderne udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs overholdes for den pågældende områdetype. Overholdelse af værdierne kan eksempelvis sikres ved særlig afskærmning uden for vinduerne eller ved særligt støjisolerende konstruktioner. Da planforslagene udlægger støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, skal lokalplanen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15a, stk. 1.

I den videre detailplanlægning for området skal der redegøres for, om forudsætningerne for anvendelse planlovens § 15, stk. 2, nr. 26, er opfyldt, for at de lempede støjgrænser for byfornyelse, huludfyldning eller lignende i eksisterende støjbelastede områder, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007, kan anvendes. Der skal derudover stilles krav om, at grænseværdierne for vejstøj skal overholdes i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer samt på udendørs opholdsarealer.

Retningslinje 7.1.2 Oversvømmelse og erosion

Planlægning for byudvikling, herunder fortætning af eksisterende byområder inden for områder, som er udpeget med risiko for oversvømmelse og erosion, må kun ske under hensyntagen til anvendelsen af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod disse. Området omkring Jomfrustien, særligt de vestligste arealer, hvor Jomfrustien og Teaterstien mødes, er udpeget som arealer med risiko for oversvømmelse eller erosion. Inden for området er der ikke nogen konkrete udpegninger, men både øst og vest for området er der udpeget risikoområder. I en helhedsbetragtning ligger planområdet derfor i et område med vanskeligheder ved ekstremregnhændelser. En del af områdets udfordringer forventes løst gennem realiseringen af Jomfrustiens omdannelse til en klimapark.

Den kystnære del af byzonen

Planområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen. I redegørelsen til planforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen af kysten. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en

begrundelse herfor.

Planområdet er beliggende ca. 190 m fra kystområdet ved Haderslev Fjord. Der planlægges for et nyt centerområde, som ligger i den eksisterende byzone og bagved bymæssige bebyggelse, så kyststrækningen og kysten generelt ikke påvirkes af planlægningen. Planområdet kobler sig på eksisterende infrastruktur og den nye bebyggelse afviger ikke i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i Haderslev og planområdets nærområde set fra kysten. Områdets bebyggelser tilpasses så vidt muligt landskabets naturlige terræn og udføres med saddeltage, så det skaber sammenhæng til den bymæssige bebyggelse og binder området sammen til en helhed.

Det eksisterende bymiljø vil således skærme for planområdet i retning mod kysten, og den relativt store afstand til kysten gør yderligere, at planområdet ikke har visuel indvirkning på kystlandskabet. Planlægningen ændrer ikke på offentlighedens adgang til kysten.

Samlet vurderes planernes virkeliggørelse derfor ikke til at have nogen indvirkning på kystlandskabet, og de er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens udpegning til den kystnære del af byzonen.

Anvendelse og rammer for lokalplanlægningen

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål. Rammer for lokalplanlægningen fremgår af dette kommuneplantillægs rammeafsnit vedrørende byggeretslige bestemmelser.

Miljøvurdering

Der er gennemført en screening for miljøvurdering iht. bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 973 af 25.06.2020, § 8 pkt. 3, jævnfør stk. 2 og det er vurderet, at planen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet.

Screeningsresultat

Screening for miljøvurdering af kommuneplantillæg 3-2021.

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 følgende forhold har særlig relevans for lokalplanens indvirkning på miljøet.

Her beskrives meget kort de emner der er påvirkning på, og hvorfor de ikke påvirker miljøet væsentligt:

Kulturhistoriske værdier (herunder arkæologisk arv)

Det er af Museum Sønderjylland vurderet, at der er en meget høj risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde inden for det pågældende areal. For at afhjælpe dette, anbefaler Museum Sønderjylland en frivillig forundersøgelse forud for anlægsarbejde inden for den berørte del af matriklerne.

Støj

Der er i KP21 udpeget en støjkonsekvenszone for vejstøj fra overordnede veje (Jomfrustien). Der er udarbejdet en støjrapport, hvor der konkluderes, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj overskrides på facaderne nærmest Jomfrustien og delvist de nærmeste facader vinkelrette herpå. Der skal derfor jf. planlovens § 15a, stk. 1 og § 15, stk. 2, nr. 26, i lokalplanen indarbejdes bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv., som kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Følgende støjkilder, som kan påvirke over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i planområdet, er blevet bemærket ifm. screeningen: Transformerstation på Gasværksvej 2, støj fra butikscntret (ventilation, varekørsel, parkeringsplads, tankstation m.v.), legepladsen ved børnehaven på Allégade 6, Haderslev Skyttekreds på Fjordagervej 15. I den udarbejdede støjberregning antages det, at transformerstationen overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for ekstern støj ved de eksisterende boliger, og det vurderes således ikke sandsynligt, at transformerstationen vil medføre overskridelser af grænseværdien ved nybyggeriet. Ift. butikscntret konkluderes det på baggrund af støjberregningen, at den samlede støjbelastning fra SuperBrugsen vil kunne overholde de vejledende støjvilkår ved de nye etageboliger med de ovennævnte kilder og deres driftstider. Ift. støj fra parkeringsområdet ved butikscntret konkluderes det, at denne skal betragtes som offentligt tilgængeligt areal, og at støjen fra aktiviteter på den offentlige parkeringsplads medregnes som vejstøj. Ift. tankanlægget konkluderes det, at idet parkeringspladsen betragtes som offentlig, indgår støjbelastningen i beregningen for vejstøj. Ift. børnehaven konkluderes der, at der må forventes, at støjbidraget mod det nye byggeris vestvendte altaner vil være sammenligneligt med det, de nuværende boliger syd for børnehaven udsættes for på deres altaner, og/eller med åbent vindue. Det må desuden forventes, at støjniveauet indendørs med lukkede vinduer i det nye byggeri vil være lavere end i de eksisterende boliger syd for børnehaven, idet der i nybyggeriet forudsættes anvendt mere lydisolerede vinduer. Ift. skydebanen antages det, at skydebanerne overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj ved de eksisterende boliger, og det vurderes således ikke sandsynligt, at skydebanerne vil medføre overskridelser af grænseværdien ved nybyggeriet.

Forurenede jord

Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 1 på baggrund af områdets tidligere anvendelse. Eventuel forurening på arealet kan derfor have indflydelse på projektet. I forbindelse med opførelse af boliger kræves der en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven.

Der er på den baggrund vurderet, at det projekt, som planlægningen 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 lokalplan 10-52 med tilhørende kommuneplantillæg 3-2021. Beslutningen er offentliggjort den 17. jan. 2024.

Habitatscreening

Der er foretaget en foreløbig vurdering i henhold til EU-habitatdirektivet og til bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bek. 1383 af 23. nov. 2016). Ifølge EU-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 planens aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-områder, da nærmeste Natura 2000-område Pamhule Skov og Stevning Dam (H81, F59), ligger ca. 5 km fra projektet.

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 planområdets nuværende anvendelse som parkeringsarealer og fremtidige 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:

10.10.CE.10 - Centerområde Jomfrustien Vest

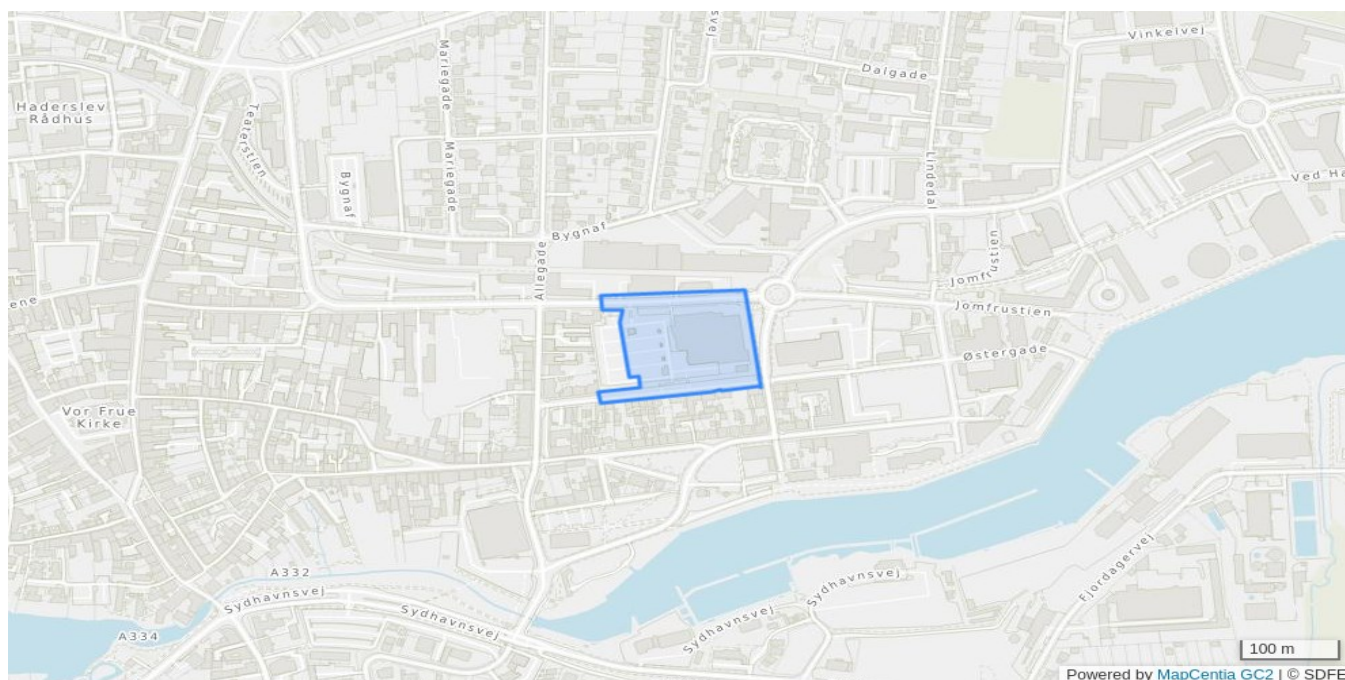
10.10.CE.23 - Centerområde mellem Jomfrustien og Østergade

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

10.10.CE.10 - Centerområde Jomfrustien Vest

Rammer

Centerområde Jomfrustien Vest



Plannavn	Centerområde Jomfrustien Vest
Plannummer	10.10.CE.10
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Bymidte Butikker
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	90% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	4
Max. bygningshøjde (m)	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boliger, erhverv og privat og offentlig service, som naturligt hører til det centrale byområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse. Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden byrådets tilladelse. Arealrammen til detailhandel er 500 m ² fordelt med 0 m ² på dagligvarer og 500 m ² på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for udvalgsvarerbutikker 500 m ² . Facade bebyggelse skal tilpasses nabobebyggelsen og må ikke opføres med mere end 4 etager og højere end 15 m. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor helhedshensynet taler for det. Eventuelle sidehus- og baghusbebyggelser må ikke gives en større højde end facadebebyggelsen. Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden (fagdeling, vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer

Opholds- og friarealer

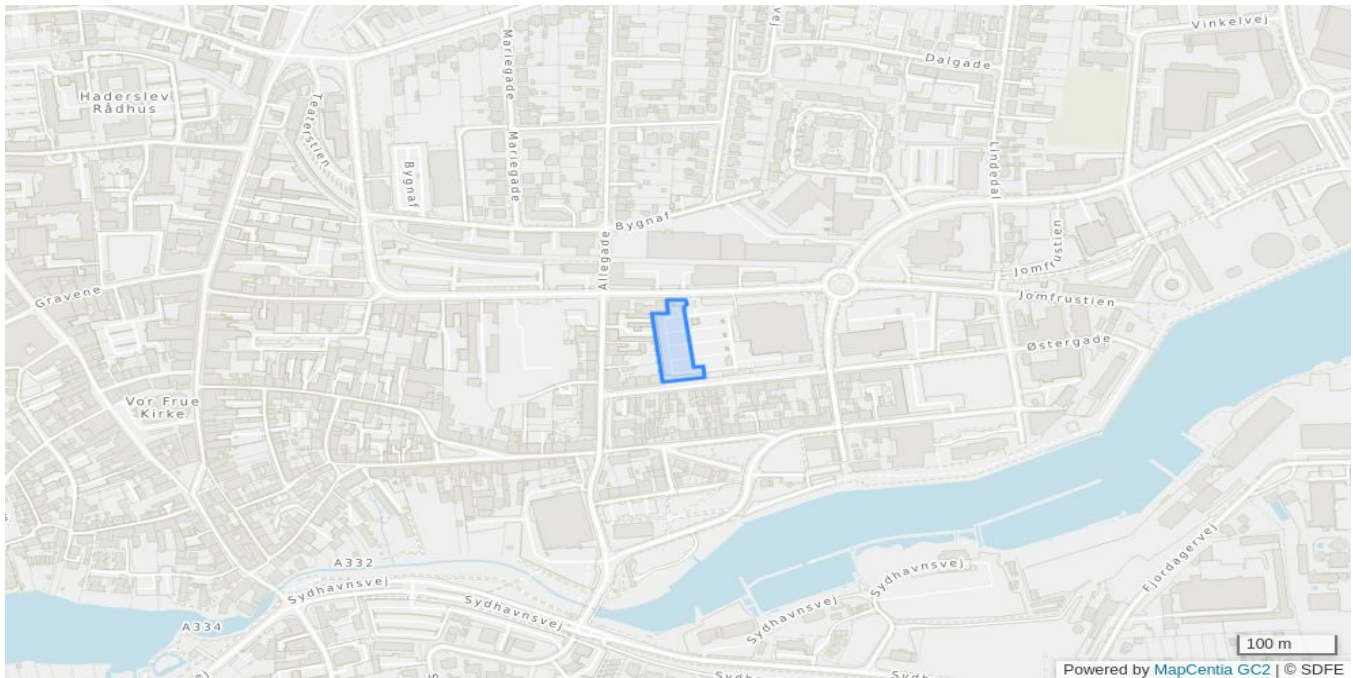
m.v.) ikke ændres uden byrådets tilladelse.

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

Særlige bestemmelser

Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. Antallet af boliger skal søges fastholdt. Store og trafikunge egnscenterfunktioner bør placeres i tilknytning til centerringen. Enkelte steder kan etageantal og bygningshøjde fraviges efter principperne i masterplanen for Jomfrustien. Ved lokalplanlægning skal der fastlægges en facadebyggelinje så placering af ny bebyggelse danner bykant mod Jomfrustien.

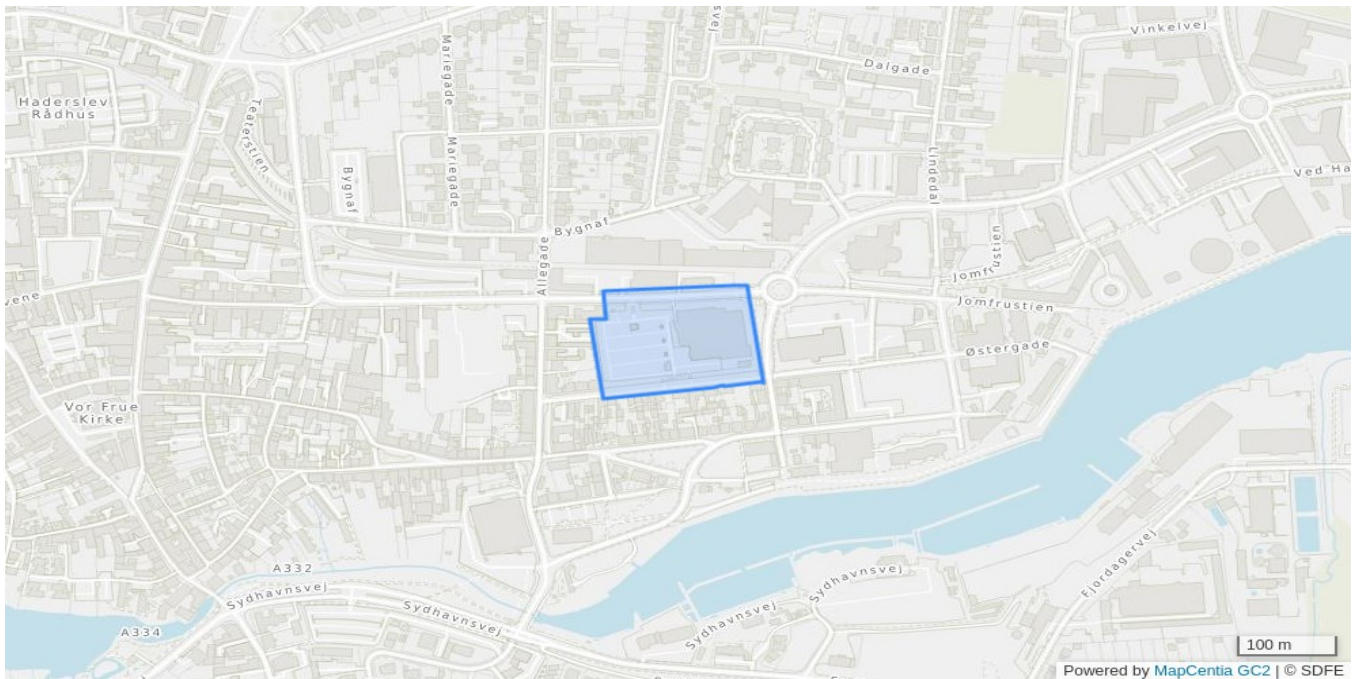
Centerområde mellem Jomfrustien og Østergade



Plannavn	Centerområde mellem Jomfrustien og Østergade
Plannummer	10.10.CE.23
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Etageboligbebyggelse Almene bolige Kontor- og serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	175% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	5
Max. bygningshøjde (m)	17
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boliger, erhverv og privat og offentlig service, som naturligt hører til det centrale byområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Etagebebyggelse
Særlige bestemmelser	Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. Det nødvendige antal p-pladser skal etableres indenfor rammeområdet. Etagebebyggelsen kan placeres med en tilbagetrukket facadelinje i forhold til Jomfrustien. De støjbelastede arealer må kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis der ifm den videre detailplanlægning indarbejdes bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv., som kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

10.10.CE.10 - Centerområde Jomfrustien Vest



Plannavn	Centerområde Jomfrustien Vest
Plannummer	10.10.CE.10
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Bymidte Butikker
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	90% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	4
Max. bygningshøjde (m)	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boliger, erhverv og privat og offentlig service, som naturligt hører til det centrale byområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse. Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden byrådets tilladelse. Arealrammen til detailhandel er 500 m ² fordelt med 0 m ² på dagligvarer og 500 m ² på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for udvalgswarebutikker 500 m ² . Facade bebyggelse skal tilpasses nabobebyggelsen og må ikke opføres med mere end 4 etager og højere end 10 m. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor helhedshensynet taler for det. Eventuelle sidehus- og baghusbebyggelser må ikke gives en større højde end facadebebyggelsen. Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden (fagdeling,

Opholds- og friarealer

vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer m.v.) ikke ændres uden byrådets tilladelse.

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

Særlige bestemmelser

Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. Antallet af boliger skal søges fastholdt. Store og trafiktunge egnscenterfunktioner bør placeres i tilknytning til centerringen. Enkelte steder kan etageantal og bygningshøjde fraviges efter principperne i masterplanen for Jomfrustien. Ved lokalplanlægning skal der fastlægges en facadebyggelinje så placering af ny bebyggelse danner bykant mod Jomfrustien.