



Haderslev Kommune





10-2021 Boligområde P. N. Lagonis vej, Vojens

Høring

Forslag til kommuneplantillæg 10-2021 Boligområde P. N. Lagonis vej, Vojens, er i offentlig høring i perioden den 19. 08. 2024 til den 16. 09. 2024.

Indsigelser og bemærkninger til forslaget kan sendes til Haderslev Kommune via høringsportalen www.blivhoerthaderslev.dk.

Baggrund og formål

Formålet med kommuneplantillæg 10-2021 er at muliggøre opførelse af nye boliger, i form af tæt-lav bebyggelse. Anvendelsen af området ændres dermed fra offentlige formål til boligformål. De nye boliger skal tilpasses det eksisterende bebyggede miljø.

Planlægningen er igangsat på baggrund af et projekt fra en privat grundejer om opførelse af rækkehuse i området. Det fremsendte projekt rummer tre rækkehusbebyggelser samt befæstede parkeringsarealer, beplantning og opholdsarealer.

Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet er beliggende indenfor byzonen, i den østlige del af Vojens by på den tidligere børnehavegrund. Planområdet omfatter matrikel nummer 198, Vojens ejerlav, Vojens, ved P. N. Lagonis Vej 1, 6500 Vojens.

Arealet grænser op til øvrig boligbebyggelse mod alle sider. Nabolaget er præget af variation med en miks af både nyere og ældre etagebyggeri, tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Mod nord ligger en karrébebyggelse med lejlighedsbyggeri i 2 etager.

Planområdet omfatter hele rammeområde 11.10.OF.03 Område til offentlige formål Præstegårdsvej. Der er ingen eksisterende bebyggelse i planområdet, som i dag består af et grønt område med en stor græsflade og en afskærmende beplantning i varierende højde, beliggende tæt på skel. Dele af området er befæstet og anvendes til offentligt vejareal samt til offentlig parkering. Området vejbetjenes i dag fra P. N. Lagonis vej via Præstegårdsvej i vest. P. N. Lagonis Vej bruges primært til adkomst til boligerne nord for planområdet.

Indhold

Planområdet har et areal på ca. 3962 m². Derudover er der 556 m² offentligt vejareal inkl. offentlige p-pladser i området.

Nærværende kommuneplantillæg 10-2021 har til formål:

- at aflyse 11.10.OF.03 Område til offentlige formål Præstegårdsvej i sin helhed
- at aflyse 11.10.BO.11 Boligområde Smedevænget

- at vedtage 11.10.BO.11 Boligområde Smedevænget, gældende bestemmelser for 11.10.BO.11 videreføres uændret, under en ny rammeafgrænsning.

Kommuneplan 2021-2033 for Haderslev Kommune

Hovedstruktur og retningslinjer

Planområdet ligger indenfor følgende udpegninger:

- Arealer til byudvikling - Haderslev Kommune
- Bosætning - Haderslev Kommune
- Områder, hvor skovrejsning er uønsket
- Turismeområder - Haderslev Kommune
- Støjforhold
- Klimatilpasning

Retningslinje 2.1 Arealer til byudvikling - Haderslev Kommune

Retningslinjen udpeger områder til byudvikling, og der fremgår blandt andet ønske om, at kommunens vækst og udvikling fordeles på kommunens byer med hensyn til at, der fortsat skal være udviklingsmuligheder i kommunens landsbyer. Retningslinjen kræver bl.a., at nye arealudlæg skal ske i umiddelbar nærhed til eksisterende by og efter princippet "indefra og ud", og hvor der er god tilgængelighed til infrastruktur og stisystemer. Planområdet er beliggende centralt i Vojens i et eksisterende boligområde og er derfor i overensstemmelse med retningslinjen.

Derudover skal byudviklingen bygge på stedbundne kvaliteter - de kulturhistoriske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter skal bruges aktivt til at skabe kvalitet i eksisterende byområder. I den efterfølgende detailplanlægning skal der derfor stilles krav om at bygge videre på de stedbundne kvaliteter i området.

Retningslinje 2.3 Bosætning - Haderslev Kommune

Af retningslinjen fremgår det, at der i Vojens kan prioriteres tilvejebringelse af plangrundlag, der muliggør byfortætning og etablering af tæt-lav bebyggelse. Planlægningen åbner mulighed for tæt-lav bebyggelse inden for eksisterende byzone og er således i overensstemmelse med retningslinjen.

Retningslinje 3.2.2 Områder, hvor skovrejsning er uønsket

Af retningslinjen fremgår områder, hvor skovrejsning er uønsket, da skovrejsning er uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn. Planlægningen fremmer ikke skovrejsning, og er således i overensstemmelse med denne retningslinje.

Retningslinje 4.1.4 Turismeområder - Haderslev Kommune

Retningslinjen fastsætter, at fremtidig udvikling og placering af turismefaciliteter skal tage sit udgangspunkt i Haderslev Kommunes oplevelsesstrategi og dermed i en eller flere af de udpegede temaområder. Retningslinjen har ingen direkte indvirkning på planområdet.

Retningslinje 6.1 Støjforhold

Retningslinjen fastlægger, at hvis der indenfor en støjkonsekvenszone skal udlægges områder til støjfølsom anvendelse (fx boliger), så skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes. Planområdet ligger indenfor støjkonsekvenszone for jernbane og for motorbaner. De på tidspunktet gældende grænseværdier kan findes i Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" og vejledning nr. 2/2005 "Støj fra motorsportsbaner". Overholdelse af retningslinjen skal sikres i den efterfølgende detailplanlægning.

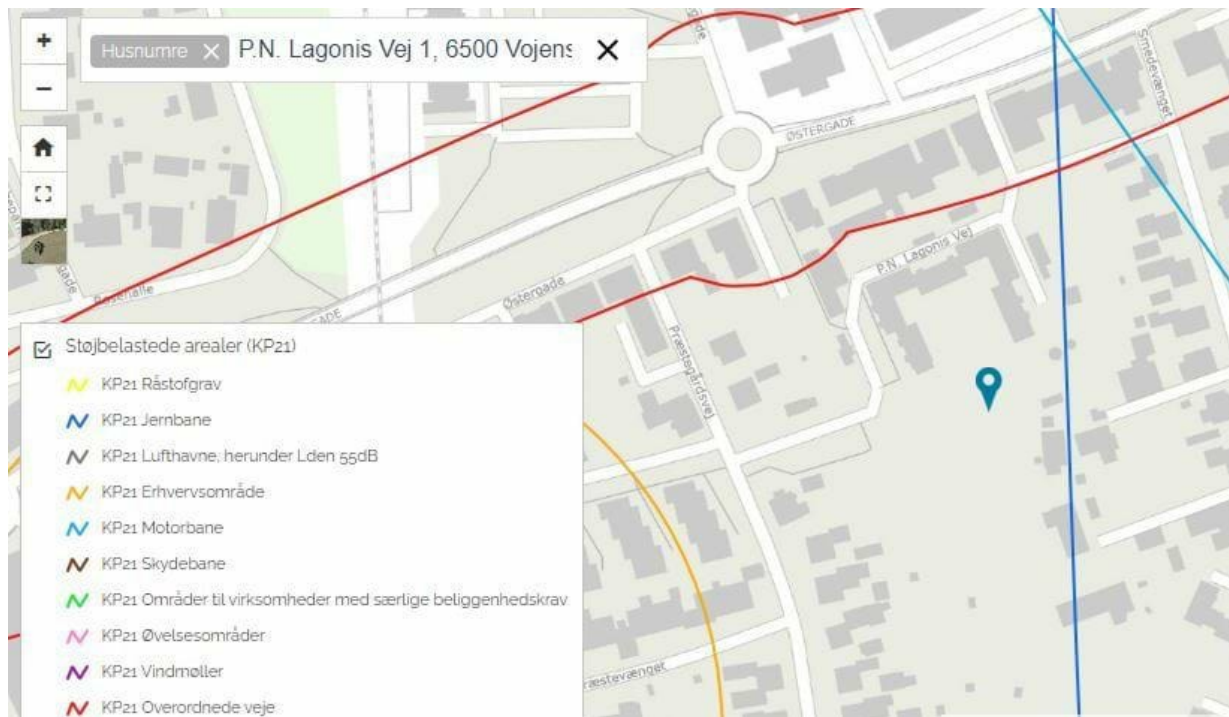


Fig. 1 - Støjkonsekvenszoner gældende for planområdet - jernbane og motorbane

Retningslinje 7.1 Klimatilpasning

Af retningslinjen fremgår det bl.a. at, planlægning af fortætning af eksisterende by inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion kun må ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion. Planområdet er markeret som 'under risiko for oversvømmelse fra kloak'. Den efterfølgende detailplanlægning skal sikre områdets grønne præg ved at fastlægge en maksimum befæstelsesgrad og bebyggelsesprocent. Derudover skal der i efterfølgende detailplanlægning stilles krav om etablering af LAR-anlæg og fald mod afløb samt ubefæstede arealer.



Fig. 2 - Risiko for oversvømmelse fra kloak



Fig. 3 - Oversvømmelse ved 20 års hændelse



Fig. 4 - Oversvømmelse ved 100 års hændelse



Fig. 5 - Højdekort (blå - lavest, brun - højest)

Anvendelse og rammer for lokalplanlægningen

Planområdet er i Haderslev Kommuneplan 2021-2033 omfattet af kommuneplanramme 11.10.OF.03 Område til offentlige formål Præstegårdsvej, hvori det er udlagt til offentlige formål, herunder daginstitutioner. Kommuneplanrammen stiller krav til 40% bebyggelse, opholdsareal på mindst 50% af etagearealet og maksimum 2 etagers bebyggelse. Derudover er der særlige bestemmelser om bevaring af karakteristisk beplantning og plantning af mindst 1 træ for hver tredje anlagte parkeringsplads. Området udlægges i lokalplanen til boligområde og er derfor ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2021-2033 for Haderslev Kommune. Med tillægget aflyses kommuneplanramme 11.10.OF.03 Område til offentlige formål Præstegårdsvej og samtidig udvides kommuneplanramme 11.10.BO.11 Boligområde Smedevænget til at omfatte planområdet.

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 10-2021.

Haderslev Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

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 lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Haderslev Kommunalbestyrelse har derfor besluttet jf. § 10, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplan nr. 11-13. Beslutningen er offentliggjort den XX.XX.xxxx

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

11.10.BO.11 - Boligområde Smedevænget

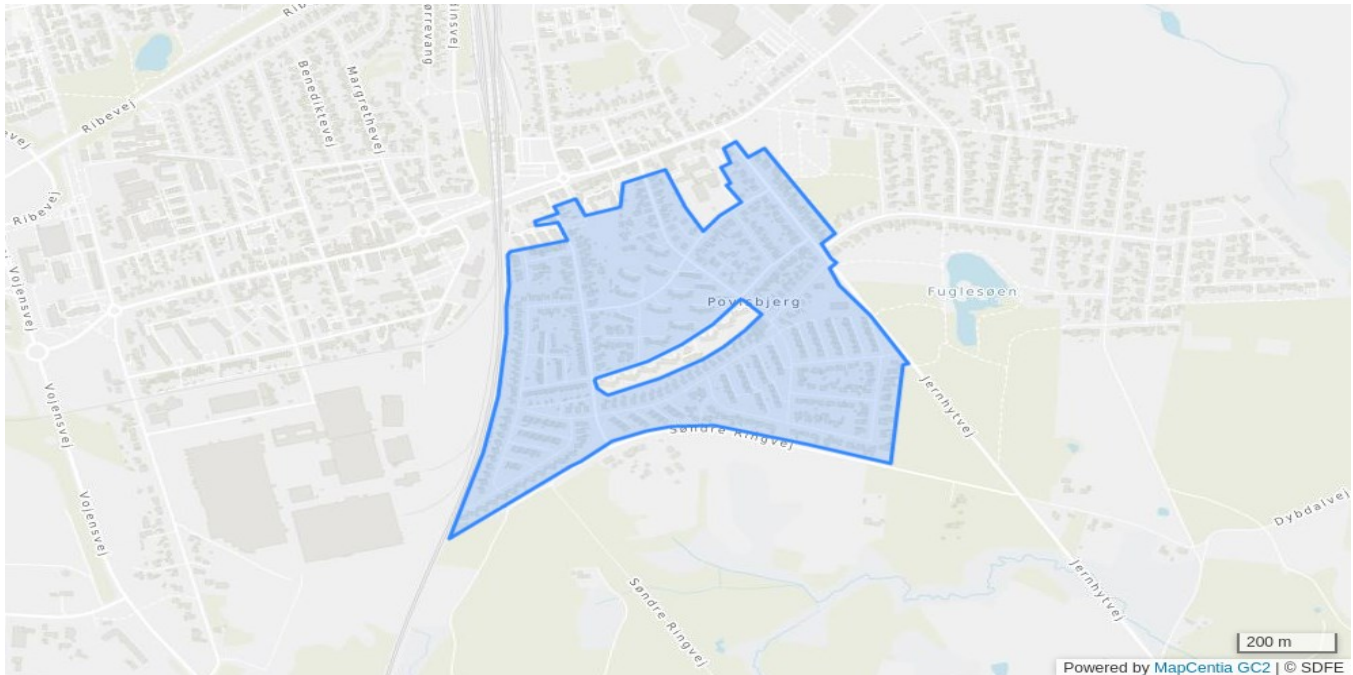
Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

11.10.BO.11 - Boligområde Smedevænget

11.10.OF.03 - Område til offentlige formål Præstegårdsvej

Rammer

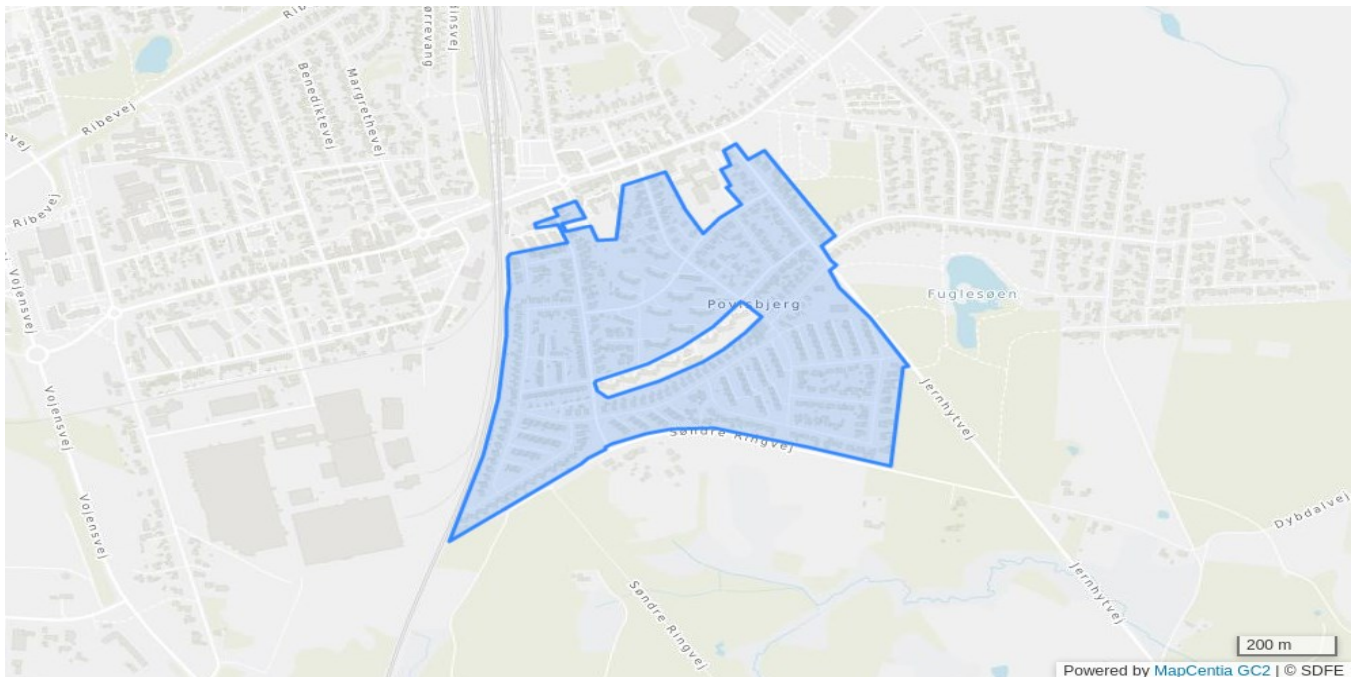
Boligområde Smedevænget



Plannavn	Boligområde Smedevænget
Plannummer	11.10.BO.11
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende grønne områder i boligområderne skal friholdes for bebyggelse. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

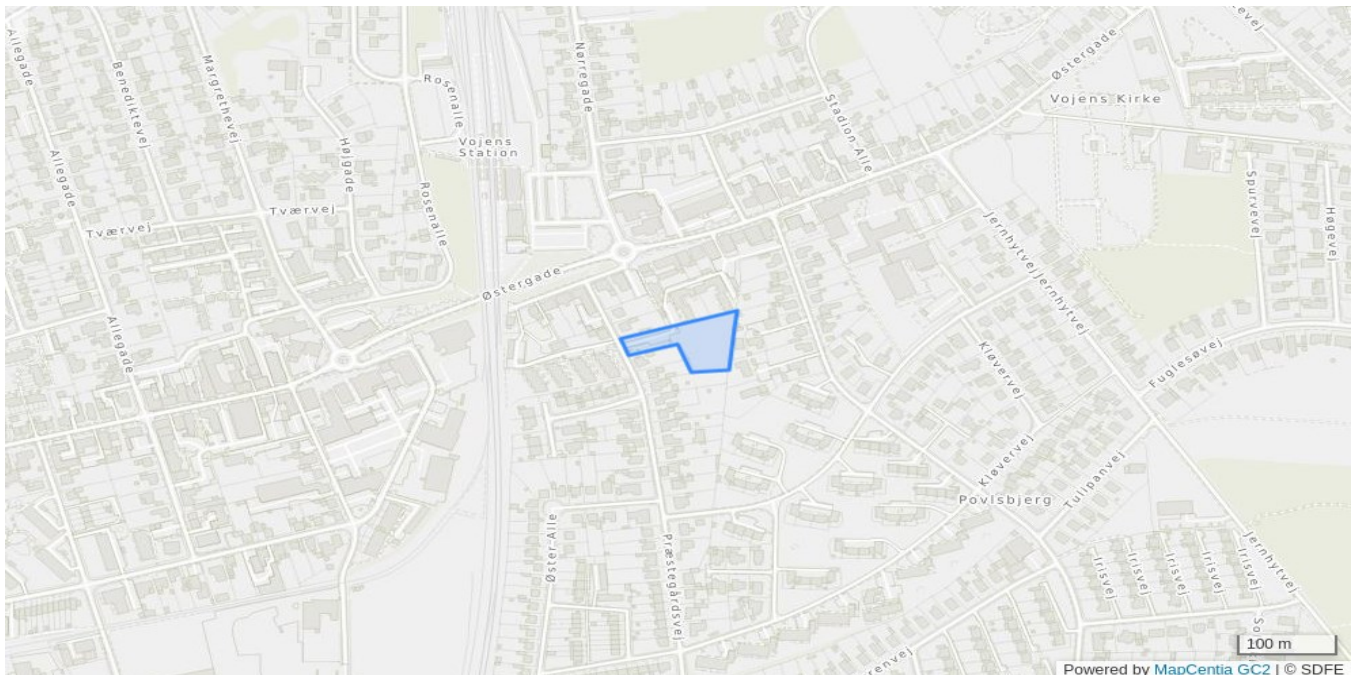
11.10.BO.11 - Boligområde Smedevænget



Plannavn	Boligområde Smedevænget
Plannummer	11.10.BO.11
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende grønne områder i boligområderne skal friholdes for bebyggelse. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.OF.03 - Område til offentlige formål

Præstegårdsvej



Plannavn	Område til offentlige formål Præstegårdsvej
Plannummer	11.10.OF.03
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål Daginstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til offentlige formål i form af børneinstitution og lignende.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelserne undgås.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal svare til mindst 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal udlægges parkeringspladser efter byrådets nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.