

Supplerende rettelse til bekendtgørelsen af lokalplan 10-31 Centerområde-Aastrupvej- Haderslev.

I forbindelse med udsendelsen af den endelige lokalplan 10-31 har det vist sig at der er en uoverensstemmelse imellem den udsendte lokalplan og byrådets beslutning fra det ekstraordinære byrådsmøde den 10. marts 2017. Lokalplanen genudsendes derfor i en ny version, der er i overensstemmelse med byrådets beslutning. Der vil være en 4 ugers klagefrist i forhold til den genudsendte lokalplan, gældende fra datoen for offentliggørelse. Rettelsen i lokalplanen drejer sig om muligheden for placering af altaner på den kommende bygning i byggefelt A (byggefeltet langs det vestlige naboskel). Den tilrettede lokalplan giver mulighed for placering af altaner mod syd, nord og vest i dette byggefelt.

Byrådets beslutning indsættes i lokalplanen som nedenstående:

6.3 Karnapper og altaner i kan uanset facadens afgrænsning have et fremspring fra facaden på op til 2,5 meter, undtaget byggefelt A hvor altaner og karnapper maksimalt må have et fremspring fra facaden på 2,10

I byggefelt A må der alene etableres altaner og karnapper mod syd, vest og nord.
I byggefelt C må der alene etableres altaner og karnapper mod syd, vest og nord.

Facaderne er markeret på kortbilag 2.

Der er yderligere lavet enkelte administrative rettelse.

Der vedlægges klagevejledning og materialet udsendes til alle indsigere fra offentlighedsperioden der har modtaget materialet i første udsendelse.

Retsvirkninger

Vedtagelsen af planmaterialet betyder, at ejendomme, der er beliggende indenfor lokalplanens afgrænsning, ikke må udnyttes eller bebygges i strid med planens bestemmelser, med mindre Byrådet meddeler dispensation efter reglerne i Lov om Planlægning.

KLAGEVEJLEDNING**Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævn.**

Hvis du vil klage over retlige forhold i forbindelse med en afgørelse, truffet af Haderslev Kommune, kan du klage til Planklagenævnet via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes via Klageportalen til Haderslev Kommune.

På Miljø- og Fødevareklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk er der en vejledning til, hvordan man klager.

Klagefrist

En klage skal være indgivet inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. (privatperson) eller 1800 kr. (for virksomheder og organisationer). Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Et indbetalt gebyr tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet

af Planklagenævnet`s kompetence.

Når kommunen har modtaget klagen via Klageportalen, videresender kommunen som udgangspunkt senest 3 uger senere klagen til Planklagenævnet med en udtalelse. Du og eventuelt øvrige involverede får meddelelse om evt. bemærkninger og en frist på 3 uger til at fremsætte bemærkninger til kommunens udtalelse. Disse eventuelle bemærkninger skal sendes til Planklagenævnet via Klageportalen.

Planklagenævnet kan, hvis klagen indeholder flere klagepunkter, begrænse sin efterprøvelse til de væsentligste klagepunkter.

Hvad kan der klages over

Der kan kun klages over retlige forhold, som bl.a. kan være:

- om planen er tilvejebragt i overensstemmelse med planlovens procedureregler om borgerinddragelse mv.
- om der er uoverensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan
- om planloven, kommuneplanen og lokalplanen er fortolket korrekt
- om et byggeprojekt er lokalplanpligtigt
- om et anlæg forudsætter en VVM-vurdering
- om en dispensation fra en lokalplan er lovlig
- om almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende habilitet, partshøring, ligebehandling m.m. er fulgt.

Klageberettigede

Du skal have en retlig interesse i sagens udfald for at være berettiget til at klage. Det betyder, at hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, har Planklagenævnet ikke mulighed for at behandle klager over indholdsmæssige spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

Klageberettigede er:

- enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker,
- landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.
- Erhvervs- og vækstministeren

Fritagelse for at bruge Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Eventuel domstolsprøvelse

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.

Uanset om der anlægges retssag, er man forpligtet til at rette sig efter Planklagenævnets afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme noget andet.

Der henvises i øvrigt til Planklagenævnets hjemmeside Nævneshus.dk

Lovtekst

§ 60. Klage skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke meddeles eller offentliggøres, regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Stk. 2. Klage til Planklagenævnet indgives skriftligt til den myndighed, der har truffet afgørelsen, ved anvendelse af digital selvbetjening, jf. dog § 18 b, stk. 2-4, i lov om Planklagenævnet. Endvidere skal efterfølgende kommunikation om klagesagen ske ved anvendelse af digital selvbetjening. En klage anses for indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden. Myndigheden skal, hvis den vil fastholde afgørelsen, snarest og som udgangspunkt ikke senere end 3 uger efter klagefristens udløb videresende klagen til Planklagenævnet, jf. dog stk. 5. Klagen skal ved videresendelsen være ledsaget af den påklagede afgørelse, de dokumenter, der er indgået i sagens bedømmelse, og en udtalelse fra myndigheden med myndighedens bemærkninger til sagen og de anførte klagepunkter.

Stk. 3. Når myndigheden videresender klagen til Planklagenævnet, sender den samtidig en kopi af sin udtalelse til de i klagesagen involverede med en frist for at afgive bemærkninger til Planklagenævnet på 3 uger fra modtagelsen.

Stk. 4. Myndigheden skal straks underrette Planklagenævnet, hvis den, efter at klagen er videresendt til nævnet, inddrages i forhandlinger med adressaten for afgørelsen og klageren om tilpasninger af det ansøgte projekt, der er af betydning for klagen. Planklagenævnet kan sætte behandlingen af sagen i bero, indtil forhandlingerne er afsluttet. Myndigheden underretter nævnet om resultatet af forhandlingerne, når de er afsluttet.

Stk. 5. Ved klage over afgørelse om endelig vedtagelse af en lokalplan efter § 27, stk. 1, hvor kommunalbestyrelsen vil igangsætte proceduren efter §§ 24-27 med henblik på vedtagelse af en ny lokalplan, skal kommunalbestyrelsen snarest videresende klagen vedlagt afgørelsen til Planklagenævnet. I sådanne tilfælde finder stk. 2, 5. pkt., og stk. 3 og 4 ikke anvendelse. Kommunalbestyrelsen underretter Planklagenævnet om vedtagelse af den nye lokalplan.

Stk. 6. Myndighedens videresendelse af klage til og efterfølgende kommunikation om klagesagen med Planklagenævnet skal ske ved anvendelse af digital selvbetjening. Det samme gælder sager, hvor klage ikke er indgivet ved anvendelse af digital selvbetjening, men hvor Planklagenævnet har truffet afgørelse om, at klagen ikke afvises.

Stk. 7. Indgives en klage ikke ved anvendelse af digital selvbetjening, skal myndigheden snarest videresende klagen til Natur- og Miljøklagenævnet. I sådanne tilfælde finder stk. 2, 4. og 5. pkt., og stk. 3 ikke anvendelse.

Stk. 8. Ved rettidig klage efter § 58, stk. 1, nr. 3, 4 og 5, kan Planklagenævnet bestemme, at en af kommunalbestyrelsen eller erhvervs- og vækstministeren meddelt tilladelse eller godkendelse ikke må udnyttes, og at et påbud ikke skal efterkommes. Er et bygge- eller anlægsarbejde iværksat, kan nævnet påbyde dette standset.

Stk. 9. En tilladelse efter § 35, stk. 1, må ikke udnyttes før klagefristens udløb. Rettidig klage efter § 58, stk. 1, nr. 1 og 2, har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Stk. 10. Planklagenævnet påser, at den, som har modtaget en tilladelse, underrettes om klagen. Når klage indgives til kommunalbestyrelsen, underretter kommunalbestyrelsen straks den, der har modtaget en tilladelse, om klagen.

§ 61. Når det er foreneligt med planlægningsmæssige hensyn og med hensynet til offentlighedens medvirken i planlægningen, kan Planklagenævnet i forbindelse med afgørelse af en klagesag efter § 58, stk. 1, se bort fra reglerne om tilladelse efter § 35, stk. 1, lokalplaner og dispensationer, når klagen vedrører en foranstaltning, der er udført.





Lokalplan 10-31

Centerområde - Aastrupvej- Haderslev

April 2017



Haderslev

Lokalplan nr. 10-31 Centerområde - Aastrupvej
Udarbejdet af Haderslev Kommune, Teknik og Miljø i samarbejde med
A78 Arkitekter.
Offentliggjort d. 6. april 2017

Tryk: Haderslev Kommune
Kort: Copyright Haderslev Kommune - GDS - COWI

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved
henvendelse til:

Haderslev Kommune,
Teknik og Miljø,
Simmerstedvej 1A, 1
6100 Haderslev
Tlf. 74 34 34 34
E-mail: plan@haderslev.dk

INDHOLD

INDLEDNING	8
REDEGØRELSE	9
Lokalplanområdets beliggenhed	10
Baggrund og formål	10
Eksisterende forhold	11
Lokalplanens indhold	12
Forhold til anden planlægning og lovgivning	14
Miljøvurdering	20
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	21
LOKALPLANBESTEMMELSER	23
1. Lokalplanens formål	23
2. Område og zonestatus	23
3. Områdets anvendelse	23
4. Udstykninger	24
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	24
6. Bebyggelsens omfang og placering	25
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	26
8. Ubebyggede arealer	27
9. Ledningsanlæg og tekniske anlæg	28
10. Bevaring af bebyggelse og beplantning	28
11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	29
12. Grundejerforening	29
Lokalplanens retsvirkninger	29
Vedtagelsespåtegning	31
BILAG	
Kortbilag 1: Lokalplanområde	
Kortbilag 2: Oversigtskort bebyggelse	
Kortbilag 3: Oversigtskort ubebyggede arealer	
Kortbilag 4: Bevaringsværdige bygninger og arealer	
Kortbilag 5: Illustrationsplan - muligt boligprojekt	
Kortbilag 6-8: Visualiseringer	
Kortbilag 9: Opstalt	
Om lokalplaner	

INDLEDNING

Dette hæfte indeholder lokalplan nr. 10-31 Centerområde - Aastrupvej

Hæftet er opdelt i følgende hovedafsnit:

Redegørelse

Indledes med en beskrivelse af lokalplanområdets beliggenhed, lokalplanens baggrund og formål, lokalplanområdets eksisterende forhold og lokalplanens indhold.

Herefter følger en redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning, en miljøvurdering/screening af planen og en opsummering af de tilladelser og dispensationer, der er påkrævet fra andre myndigheder.

Lokalplanbestemmelser

Omfatter bestemmelser om lokalplanens formål, områdets fremtidige anvendelse, ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden samt bestemmelser for øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Afsnittet afsluttes med lokalplanens retsvirkninger for ejere og brugere.

Bilag

Kortbilag, hvortil der henvises i lokalplanbestemmelserne, viser lokalplanområdets afgrænsning, områdets disponering og andre forhold der kan visualiseres. Andre bilag kan f.eks. være visualiseringer og bevaringsvejledning.

Offentlighedsperiode

Forslaget til lokalplan nr. 10-31 var fremlagt i offentlig høring fra den 10. nov. 2016 til den 5. jan. 2017.

REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er identisk med matr.nr. 1305, Haderslev ejerlav, Haderslev, beliggende på adressen, Aastrupvej 13, 6100 Haderslev. Se kortbilag 1.

Lokalplanområdet er beliggende i den centrale del af Haderslev by i et kvarter præget af historiske villaer fra perioden omkring 18 - 1900-tallet. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Aastrupvej, mod øst og vest af naboejendomme og mod nord af parkområdet, "Kløften".



Fig. 1. Lokalplanområdets beliggenhed.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet med baggrund i et konkret ønske fra investor om at kunne etablere et bynært attraktivt boligområde bestående af en kombination af erhverv og boliger.

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for en udbygning af området med ca. 30 nye boliger og mulighed for nedrivning af eksisterende garage i den vestlige del af lokalplanområdet, samt dele af det østlige bygningskompleks, som ikke er bevaringsværdigt.

Det er ønsket med projektet at skabe et bynært attraktivt boligområde med kvalitet, æstetik, funktionalitet og fællesskab som bærende elementer. Det gamle smukke og fredede hovedhus, kommer til at danne rammen om de kommende punkthuse, således arkitektur og materialevalg er afstemt med det fredede hovedhus.

Det fælles haveanlæg anlægges således, at de nuværende karakteristika og den nære tilknytning til Kløften Park bevares.



Fig. 2. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på luftfoto med hvid streg.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 9.800 m², beliggende på adressen, Aastrupvej 13, 6100 Haderslev. Området er beliggende indenfor Kommuneplanramme 10.10.CE.05 område til centerformål, og anvendes i øjeblikket til erhverv. Hele ejendommen har tidligere været anvendt til blandet bolig og erhverv.

På grunden er i dag beliggende 6 bygninger, hvoraf bygning 1 fra 1830 er fredet, bygning 2 fra 1830 er bevaringsværdi 2, bygning 3 fra 1930 er bevaringsværdi 3 og bygning 4 fra 1934 er bevaringsværdi 4. Bygningerne er vist på kortbilag 4.

Området er anlagt med et naturligt og frodigt haveanlæg som er vigtigt for bebyggelsens samlede karakter samt dennes tilknytning til omgivelserne, særligt parkområdet "Kløften" mod nord.

Ankomst til området sker fra Aastrupvej. Fra den tilstødende park, "Kløften" er der desuden adgang via stiforbindelse.



Fig. 3. Eksisterende forhold set fra Aastrupvej.



Fig. 4. Eksisterende forhold set fra parkområdet Kløften.

Lokalplanens indhold

Områdets afgrænsning, opdeling og zonestatus

Lokalplansområdet afgrænses og opdeles som vist på kortbilag 2 og 3. Kortene definerer udlægning af arealer til byggefelter, p-arealer samt arealer til vejadgang, herunder adgang for redningskøretøjer. Området er beliggende i byzone.

Områdets anvendelse

Lokalplanen fastlægger at området må benyttes til opførelse af boliger samt erhverv med mulighed for kontor og service.

Udstykninger

Der kan fortages udstykninger af lokalplansområdet. I den forbindelse stilles der krav om at området stadig fremstår som et samlet bygnings- og haveanlæg.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplansområdet vejbetjenes fortsat fra Aastrupvej.

Der er i planen udlagt 3 mulige overkørsler. se kortbilag 3. Det er dog for området alene kun tilladt at realisere 2 overkørsler.

Placeringen af de 2 overkørsler er overensstemmende med eksisterende forhold. Den østlige overkørsel er et ekstra udlæg.

I den vestligste overkørsel, er der også mulighed for at etablere sti forbeholdt gående trafik

Fra den tilstødende park, "Kløften" er der desuden adgang via stisystem.

Parkering udlægges fortrinsvis nær boligerne dels i terræn, dels indbygget i den ene del af bygningskroppen. Eksisterende parkering ved bygning ud mod Aastrupvej bibeholdes.

Lokalplanen fastsætter antal og placering af parkeringspladser, herunder skal der efter Haderslev parkeringsnorm afsættes plads til indvalidebiler.

Bebyggelsens omfang, placering og udformning

Hensigten er at man med udgangspunkt i den eksisterende fredede bebyggelse vil opføre 5 punkthuse, der opføres på grunden, således arkitektur og materialevalg er afstemt. De ca. 30 nye boliger er i størrelser fra ca. 100 til 140 m². og har et etageareal på i alt ca. 3.380 m².

Herudover ønskes der boliger i den fredede bygning (bygning nr.1) Dette skal udføres i en dialog med Slots- og Kulturstyrelsen.

De resterende eksisterende bygninger i området udlægges med mulighed for både at indrette erhverv og boliger. Der er mulighed for at nedrive dele af de ikke bevaringsværdige bygninger og den bevaringsværdige garage (bygning nr. 3.) mod vest. Se kortbilag 4

De nye bygninger mod syd placeres så disse bidrager med at definere facaderækken mod Aastrupvej.

Mod nord placeres en række punkthuse med visuel kontakt til parken "Kløften".

Grunden må bebygges med yderligere m² indenfor de angivne byggefeltet. Bygningen må ikke opføres i mere end 3 etager med en maksimal højde på 12 meter.

Områdets bebyggelse skal opføres gedigent såvel i byggestil som materialevalg. Byggeriets arkitektur skal harmonere med den eksisterende bebyggelse på Aastrupvej 13.

Derfor skal materialevalget til den nye bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelses udtryk. Facaderne fremstår med tegl blank, med vandskuring, puds eller lignende i hvide nuancer. Mindre partier kan være beton eller lette partier. Vinduer og døre i mørk farvetone afstemt efter eksisterende bebyggelse. Tagbeklædning skal være i røde tegl. Altaner i beton, glas, stål og træ.

Der er lavet visuliseringer af bebyggelsen som ses på kortbilag 6-8.

Bevaringsværdig bebyggelse og beplantning

Den fredede bygning og de bevaringsværdige bygninger nr. 1-4, samt de 2 bevaringsværdige egetræer ud mod Aastrupvej må ikke ændres eller fjernes uden byrådets tilladelse, herved skal Haderslev Kommunes ansøges. I lokalplanen er der fastsat bestemmelser om vedligeholdelse af både bygninger og beplantning.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer i terræn kan anvendes og indrettes til parkering, ophold, beplantning, veje og stier. De ubebyggede fælles arealer skal fremstå som et samlet anlæg og der må ikke være synlige skel.

De ubebyggede arealer imellem bebyggelsen etableres som grønne opholdsområder med parklignende karakter, bestående af klippet græs, enkle solitære træer og mindre grupper af buske.

Den fredede bygnings forarealer friholdes for bebyggelse, og man sikrer de store egetræer som står i den østlige del af grunden, for at sikre det grønne udtryk som Aastrupvej har i dag.

Hvor der etableres flere parkeringspladser samlet, skal der plantes og vedligeholdes mindst 1 træ for hver 3. parkeringsplads.

Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der, for den pågældende bebyggelse er etableret:

- tilslutning til kollektiv varmforsyning samt spildevandsafledning.
- sti- og vejadgang samt belysning.
- parkeringsarealer.

Grundejerforening

Ved udstykning indenfor lokalplanområdet skal der oprettes en grundejerforening, som skal varetage områdets drift og vedligeholdelse af fællesarealer.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2013 for Haderslev Kommune

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan for Haderslev Kommune 2013 og er udlagt som område med butikker, boliger, erhverv og privat og offentlig service, som naturligt hører til det centrale byområde.

Kommuneplan 2013

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet omfatter kommuneplanens område 10.10.CE.05.

Anvendelse:

Centerområde med butikker, boliger, erhverv og privat og offentlig service, som naturligt hører til det centrale byområde.

Bebyggelsesprocent: 50%

Etageantal: max. 2½

Bygningshøjde: max. 13 meter

Bebyggelsens omfang og placering: *Åben-lav, tæt-lav etagebebyggelse og fritliggende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden byrådets tilladelse. Den samlede ramme for bruttoetageareal til nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikksformål er for dagligvarebutikker 1.500 m² og for udvalgsvarebutikker 2.000 m². For de enkelte butikker er rammen for det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 3.500 m² og for udvalgsvarebutikker 2.000 m². Facade bebyggelse skal tilpasses nabobebyggelsen og må ikke opføres med mere end 2 1/2 etage og højere end 13 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 m.v.) ikke ændres uden byrådets tilladelse.*

Opholds- og friarealer: *Der skal tilvejebringes nødvendige opholdsarealer i forhold til den enkelte ejendoms anvendelse. Opholdsarealet skal etableres forud for parkeringspladser.*

Trafikbetjening og parkering: *Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig, 1 parkeringsplads pr. 20 m² butikksareal ved dagligvarebutikker og 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal i øvrigt. Byrådet kan ændre kravet til parkeringspladser. For en del af området kan Byrådet kræve manglende parkeringspladser erstattet af indbetaling til parkeringsfond.*

Særlige bestemmelser: *Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkerings-*

plads plantes mindst 1 træ. Antallet af boliger skal søges fastholdt. Store og trafik tunge egnscenterfunktioner bør placeres i tilknytning til centerringen.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 for Haderslev Kommune. Lokalplanen åbner mulighed for byggeri i 3 etager, dog fastholdes den samlede bygningshøjde på maksimalt 13 meter. Bebyggelsesprocenten fastholdes på de 50%, byrådet har ikke i sinde at øge bebyggelsesprocenten yderligere.

Der er vedtaget et tillæg nr. 21-2013 til Kommuneplan 2013 for Haderslev Kommune.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplansområdet er hverken omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Servitutter

Der er tinglyst 3 servitutter i lokalplanområdet. De 2 af servitutterne findes ikke at være i uoverensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den sidste servitut angiver at der i bygningens tagetage kun må bo en person pr. værelse. Det formodes at denne deklaration tilknyttes den fredede hovedbygning. Deklarationen bør søges afklaret /aflyst i forbindelse med ansøgningen om bygningsændringer hos fredningsmyndigheden. Påtaleberettiget iflg. deklarationen er Bygningskommissionen for Haderslev købstad (i dag Haderslev Kommune) og Boligministeret (i dag Slots- og Kulturstyrelsen).

Kulturmiljøer

Fortidsminder

Lokalplanområdet er beliggende et godt stykke nord for middelalderbyen. Der er ikke registreret fortidsminder indenfor eller nær planområdet, der desuden allerede for størstedelen er planeret og bebygget. Evt. fortidsminder må derfor formodes at være destrueret ved tidligere anlæg på området. På den baggrund vurderer museet, at der ikke er risiko for at støde på arkæologiske fortidsminder. Forundersøgelser er ikke nødvendige.

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslov §27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev adviseres.

Bygherre vil i givet fald ikke skulle udrede udgifter til eventuel arkæologiske undersøgelse.

Bevaringsværdige bygninger

Der er i lokalplanområdet registreret 3 bevaringsværdige bygninger, samt 1 fredet ved Slots- og Kulturstyrelsen. Der er foretaget SAVE undersøgelse i 1989.

Bygning nr. 1 på kortbilag 4, fredet.

Bygning nr. 2 på kortbilag 4, bevaringsværdigt. 249 m² bygning til kontor, handel, lager herunder offentlig administration opført i 1830 og ombygget i 1986. Er d. 01.07.1989 registreret, bevaringsmæssig værdi 2.

Bygning nr. 3 på kortbilag 4, bevaringsværdig. 107 m² bygning med garage til 1 eller 2 biler opført i 1930 og ombygget i 1977. Er d. 01.07.1989 registreret, bevaringsmæssig værdi 4.

Bygning nr. 4 på kortbilag 4, bevaringsværdig. 154 m² bygning til kontor, handel, lager herunder offentlig administration opført i 1934 og ombygget i 1995. Er d. 01.07.1989 registreret, bevaringsmæssig værdi 4.

Lokalplanen giver mulighed for nedrivningen af den sekundære garagebygning i den vestlige del af lokalplanområdet. Garagen er registreret med bevaringsværdi på 4. Dette medfører, at bygningen er bevaringsværdig i henhold til §17 i Lov om Bygningsfredning og Bevaring af Bygninger og Bymiljøer. Bygningen må ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentlig bekendtgjort.

Haderslev Kommune har sendt ansøgningen om tilladelse til nedrivningen af den bevaringsværdige garage i høring (jf. §18 i Lov om Bygningsfredning og Bevaring af Bygninger og Bymiljøer). Der er ikke indkommet indsigelser i forbindelse med høringsfristen. Lokalplanen indeholder muligheden for nedrivningen af garage. Bygning nr. 3 på kortbilag 4.

Fredede bygninger

Der er tinglyst fredning i området omhandlende Hovedbygningen Aastrupvej 13, bygning med F jf. kortbilag 4. Bygningen er opført i 1930 og har i mange år været anvendt som bank og bankdirektørbolig. Bygningen har gennemgået ombygninger i både 1984 og 2005.

Den miljømæssige værdi knytter sig til bygningens tilbagetrukne placering, der giver mulighed for den store græsplæne, der omkranser et springvand. Dette skaber sammen med flere høje træer langs vejen en storslået ankomst, som dels styrker bygningens herskabelige fremtræden, dels indskrives sig i den lignende bebyggelsesstruktur på vejen.

De bærende fredningsværdier for hovedbygningen knytter sig i det ydre til den fritstående form med hvidmalede mure og næsten ubrudte afvalmede tag af røde tegl, tårnet og tilbygningen mod øst samt træbeklædningen af vestgavlen. Hertil kommer de ældre og traditionelle bygningsdele som skorstenspiber, vinduer, døre og trapper samt den traditionelle materialeholdning.

De bærende fredningsværdier knytter sig i bygningens indre til den delvist bevarede grundplan, herunder særligt de store stuer, en suite på første etage og forstuen med den store trappe. Hertil kommer den

traditionelle materialeholdning og de bevarede bygningsdetaljer, herunder fyldingsdøre med gerichter, vinduespaneler og stuk samt kælderens ældre gulv af ølandssten og de kraftige bankboks døre.

Miljø

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening i området.

Hvis der registreres jordforurening i området efter lokalplanens vedtagelse, kræver byggeri, terrænregulering eller ændret arealanvendelse særlig tilladelse fra Haderslev Kommune, der bl.a. vurderer om den ønskede anvendelse medfører øget risiko for sundhed eller miljø.

Støj og luftforurening fra virksomheder

Lokalplanområdet ligger indenfor KP13 konsekvensområde for skydebaner. Lokalplanen er ikke i strid hermed, da der ikke foretages udlæg af arealer og ændring af areal anvendelse eller spredt bebyggelse inden for konsekvensområderne.

Trafikstøj

Dele af lokalplanområdet ligger indenfor, KP13 konsekvenszone for veje. Lokalplanen er ikke i strid hermed, da der ikke foretages udlæg af arealer og ændring af arealanvendelse inden for konsekvensområdet.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af den til enhver tid gældende varmeforsyningsplan for Haderslev Kommune, og er udlagt til forsyning med fjernvarme.

I henhold til varmeplanen er der tilslutningspligt til fjernvarmeforsyningen for ny bebyggelse. For eksisterende bebyggelse er der tilslutningspligt i forbindelse med udskiftning af eksisterende varmeanlæg.

Der er forbud mod elopvarmning i området.

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelse om, at ny bebyggelse ved ibrugtagning skal være tilsluttet fjernvarmeforsyningen.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af den til enhver tid gældende vandforsyningsplan for Haderslev Kommune. Området forsynes med drikkevand fra Provas.

Der gøres opmærksom på at der med stor sandsynlighed skal ske en udskiftning af stikket til vandforsyningen. Ved udskiftning bør man indarbejde en lukkemulighed for vandet til den enkelte forbruger.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af den til enhver tid gældende spildevandsplan for Haderslev Kommune. Området er kloakeret med fællesledning for regn- og spildevand. Fremtidig kloakering i lokalplanområdet udføres som separatledninger.

Den regnmængde, der tillades afledt fra den enkelte grund til forsyningsselskabets regnvandssystem, er den totale mængde der falder på det areal, der tillades bebygget, når arealet har en tæt belægning som eksempelvis en tagflade.

Såfremt der udover den tilladte bebyggelsesprocent etableres befæstede arealer, f.eks. arealer belagt med fliser, skal regnvandet som udgangspunkt nedsives på egen grund. Hvis nedsivning af regnvand ikke er muligt, og det derfor skal afledes til forsyningsselskabets regnvandssystem, skal regnvandet forsinkes på egen grund.

Den beregnede afløbsmængde fastsættes ud fra lokalplanens bebyggelsesprocent.

Ved nedsivning af regnvand, skal miljømyndigheden på nærmere vilkår give en tilladelse til nedsivning af regnvand fra tage og overfladevand fra befæstede arealer. Tilladelsen kan som hovedregel kun gives, hvis nedsivningen kan ske uden risiko for grundvand, hvis det geoteknisk er muligt, og hvis det kan ske uden gener for naboer.

Affald

Lokalplanområdet er omfattet af den til enhver tid gældende affaldsregulativ for Haderslev Kommune.

Ved etablering af ny bebyggelse skal placering af affaldscontainere, samt etablering af adgangsveje og vendepladser godkendes af Provas.

Antenneforhold

Lokalplanområdet forsynes i dag med bredbånd.

I Kommuneplan 2013 er fastlagt følgende generelle rammebestemmelser:

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser om opsætning af paraboler og antenner. Lokalplanen tillader ikke opsætning af udvendige antenner til radio og tv, eller parabolantennener i noget omfang, da det anses for værende skæmmende for bebyggelsen og området.

Vej-, sti- og parkeringsforhold**Vejbetjening**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Aastupvej, som er primær lokalvej.

Vejmyndigheden skal give tilladelse til etablering af nye overkørsler og udvidelse af de eksisterende. Der vil i den forbindelse blive stillet nærmere krav til placering, udformning og benyttelse af overkørslerne.

Vejmyndigheden skal endvidere i henhold til lov om offentlige veje §49 give tilladelse til tilslutning til den offentlige vej Aastrupvej. I forbindelse med tilladelsen vil der blive stillet krav til udformningen af vejtilslutningen.

Trafiksikkerhed

Lokalplanens indhold vil ikke have indflydelse for trafiksikkerheden.

Stier

Der etableres 2 stiadgange fra lokalplanområdet mod parken "Kløften", samt mod Aastrupvej. Udlæg til stiforbindelser fremgår af lokalplanens kortbilag 3.

Miljøvurdering

I henhold til § 3 i lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der udarbejdes en miljøvurdering af:

1. Lokalplaner som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4.
2. Andre lokalplaner, som kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.
3. Andre lokalplaner, som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som kommunen vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanen 10-31 samt kommuneplan tillæg 21-2013 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, der er udført i henhold til lovens § 4, stk. 2, jf. bilag 2. Screeningen er beskrevet i et notat:

“Miljøvurdering af kommuneplantillæg 21-2013 og lokalplan 10-31 Centerområde- Aastrupvej, Haderslev.”

Screeningsresultat

I forbindelse med screeningen er der screenet for befolkning og sundhed, biologisk mangfoldighed, landskab og jordbrug, vand, luft, støj, trafik, klimatiske faktorer, kulturarv, ressourcer og affald, visuel effekt, sikkerhed og socialøkonomiske effekter.

Det er på baggrund af screeningen vurderet, at lokalplan 10-31 og kommuneplantillæg 21-2013 ikke fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Det medfører, at planen ikke er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 i lov om miljøvurdering af planer og programmer, og at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

I forbindelse med etableringen af flere boliger i området, vil der være et ressourceforbrug. Dog er der en større udnyttelse af arealerne indenfor den eksisterende byzone. Man genbruger allerede etableret infrastruktur.

Det er vurderet, at lokalplanens indvirkning på miljøet er af begrænset størrelsesorden, og at indvirkningens rumlige udstrækning er begrænset til lokalplanområdet og de nærmeste omgivelser.

Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplan 10-31. Beslutningen er offentliggjort den 10. nov. 2016. Klagefristen er på 4 uger.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Tilladelse efter museumsloven

Findes der i forbindelse med anlægsarbejde spor af fortidsminder, f.eks.stensamlinger eller mørke spor i undergrunden skal den del af arbejdet, der berører fortidsmindet straks indstilles, og Haderslev Museum kontaktes. Efter indstilling fra museet vurderer Slots- og Kulturstyrelsen, hvorvidt der skal foretages en arkæologisk undersøgelse, eller om byggeriet kan fortsætte. Udgiften til denne undersøgelse afholdes af bygherre. Udgifterne afholdes dog af Slots- og Kulturstyrelsen, hvis det lokale museum i en forud for projektet bestilt udtalelse har meddelt, at der ikke var fortidsminder af væsentlig interesse på arealet.

I særlige tilfælde kan Slots- og Kulturstyrelsen yde tilskud til privates udgifter til større forundersøgelser og arkæologiske udgravninger.

Meromkostninger i forbindelse med anlægsforsinkelser, som de arkæologiske undersøgelser kan påføre bygherre, dækkes ikke af museumslovens bestemmelser.

Tilladelse efter bygningsfredningsloven

Der er indenfor lokalplanområdet 1 fredet bygning.

I henhold til bygningsfredningslovens § 10, stk. 1 kræver alle bygningsarbejder vedrørende en fredet bygning tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen, hvis arbejderne går ud over almindelig vedligeholdelse. Det samme gælder opsætning af lysinstallationer, antenner, parabolantenner og lignende samt skiltning på facader herunder tagflader.

I henhold til bygningsfredningslovens § 11, stk. 1 kræver nedrivning af en fredet bygning tilladelse af Slots- og Kulturstyrelsen.

LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplan 10-31

Centerområde - Aastrupvej

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i bestemmelse 2 beskrevne område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for nyopførelse af boliger, samt muligheden for indretning af eksisterende bygninger til boliger og erhverv, i form af kontor og service.

at give mulighed for nedrivning af den bevaringsværdige garage, samt dele af de eksisterende bygninger som ikke er bevaringsværdige.

at sikre at bygning nr. 1, 2 og 4 på kortbilag 4, ikke kan nedrives, samt de bevaringsværdige træer bevares.

at udlægge arealer til byggefeltet og opholdsarealer indenfor lokalplanområdet.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

Området omfatter følgende matrikler:
Ejerlav: Haderslev ejerlav, Haderslev
Matr. nr. 1305

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone, og der ændres ikke på zonerforholdene.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder som vist på kortbilag 2

Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af tæt/lav byggeri eller etagebyggeri.

Delområde II må kun anvendes til erhvervsformål i form af kontor og service, samt boligformål med tilhørende fælles faciliteter for lokalplanområdets beboere.

Delområde III må kun anvendes til boligformål, samt erhvervsformål i form af kontor og service.

4. Udstykninger

- 4.1 Lokalplanområdet må udstykkes efter en samlet plan godkendt af Haderslev Kommune. Udstykning skal ske som vist på illustrationsplanen på kortbilag 5.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til området skal ske fra Aastrupvej, som vist på kortbilag 3. Der må kun etableres 2 ud af de 3 viste muligheder for vejadgang.
- 5.2 Der skal udlægges areal til intern fordelingsvej med en vejbredder på minimum 3,5 meter. Vejarealet udlægges som vist på kortbilag 3.
Vejarealer skal udføres med kørefast belægning som enten asfalt, belægningssten, granit eller grusmateriale såsom stenmel.
- 5.3 Der skal sikres stiforbindelse mellem lokalplanområdet og parken "Kløften", og Aastrupvej, som vist på kortbilag 3.
Stiforbindelserne udføres med en belægning af enten granit, belægningssten, eller grusmateriale såsom stenmel.
Dog på kortbilag 4 angivne eksisterende belægninger skal enten nedlægges til grønne områder, bevares eller udføres i naturmaterialer som granit, og belægning som fremstår som grus.
- 5.4 Parkeringspladserne må kun etableres indenfor de anviste parkeringsfelter, som vist på kortbilag 3
- Der skal etableres parkeringspladser i overensstemmelse med Haderslev Kommunes parkeringsnorm som siger, at der skal anlægges
- 1 parkeringsplads pr bolig i etageejendomme
 - 1½ parkeringsplads pr. tæt/lav boliger (rækkehuse)
 - 2 parkeringspladser pr. 100m² kontor og service
- I overensstemmelse med Haderslev Kommunes parkeringsnorm skal der også anlægges handicap parkeringspladser.
- Såfremt antallet af parkeringspladser kan reduceres med henvisning til dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne skal der tinglyses deklaration, således at de ikke anlagte pladser til enhver tid kan kræves anlagt ved ændrede forudsætninger eller hvis Haderslev kommune skønner det nødvendigt. Der skal i den forbindelse reserveres areal til de ikke anlagte pladser.
- 5.5 Parkeringsarealerne anlægges med kørefast belægning som enten asfalt, granitbelægning, belægningssten eller græsbelægningssten. Parkeringsarealer ud mod Aastrupvej skal mod Aastrupvej omgives af 80 cm høj beplantning.
- 5.7 Hvor der etableres flere parkeringspladser samlet, skal plantes

mindst 1 træ for hver 3. parkeringsplads.

- 5.8 Ved projektering af adgangs- og fællesarealer skal der tages hensyn til anvisninger for planlægning af udendørs områder med henblik på handicappedes færden, DS Håndbog 105 "Udearealer for alle - anvisning med henblik på handicappedes færden".

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for hele lokalplanområdet under et er maksimalt 50%.

Delområde I

- 6.2 Der må indenfor delområde I ialt nyopføres op til 3380 etagemeter boligbebyggelse. Boligbebyggelsen må kun opføres indersider de anviste byggefelt (A-C). som vist på kortbilag 2. Ved udstykning af delområde I, må den samlede etagemeter pr udstykning ikke overstige 2100 m² pr. matrikel areal.
- 6.3 Karnapper og altaner i kan uanset facadens afgrænsning have et fremspring fra facaden på op til 2,5 meter, undtaget byggefelt A må altaner og karnapper have en fremspring fra facaden på 2,10 m
- I byggefelt A må der alene etableres altaner og karnapper mod syd, vest og nord.
I byggefelt C må der alene etableres altaner og karnapper mod syd, vest og nord.
- Facaderne er markeret på kortbilag 2.
- 6.4 Bebyggelsen må kun opføres i op til 3 etager, med en samlet bygningshøjde på maksimalt 12 meter. Bebyggelsen skal udføres med sadeltag, med en taghældning på mellem 25-45 grader.
- Bebyggelsens beliggende i det nordlige byggefelt (byggefelt B) skal opføres i samme bygningshøjde som i hele byggefeltet.
- 6.5 Gulvkote på ny opført bebyggelse skal etableres i eksisterende terrænkote +/- 0,50 meter.
- 6.6 Bebyggelsen i byggefelt B skal adskilles fra andre bygninger med minimum 5 meter, som vist på kortbilag 2. Ved udstykning af delområde I, skal bebyggelsen placeres minimum 6 meter fra naboskel.

Delområde I - III

- 6.7 Der må ikke ske yderligere tilbygning, end enkle mindre skure og sekundære bygninger. Se også bestemmelser 8.5

-8.6. Skure og sekundære bygninger må ikke sammenbygges med eksisterende bygninger.

- 6.8 Lokalplanen giver mulighed for at nedrive bygning nr. 3, og bygninger indenfor de skravende felter på kortbilag 4. Andre eksisterende bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med mindre Byrådet giver tilladelse hertil. Vedligeholdes skal ske Jf. bestemmelser 10.1 -10.3.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde I

- 7.1 Bebyggelse skal tilpasses de eksisterende bevaringsværdige bygningers volumen og proportioner. Arkitekturen skal fremstå symmetrisk og med en markering af indgangspartiet.
- 7.2 Bebyggelsens facader skal opføres i hvide nuancer og fremstå i blank, pudset, filset eller vandskuret teglmur. Facaden kan have mindre facadepartier (maksimal 10 % af facade area let) i andre materialer som beton, træ, kobber, zink, stål, andre typer metal og glas . Metaloverflader må, når de er patineret, ikke være reflekterende. Overfladers glansværdi må ikke overstige 30.
- 7.3 Altaner skal udføres i lette konstruktioner og materialer, såsom metaller og glas.
- 7.4 Vinduer og døre skal udføres i træ, træ/alu eller aluminium. Vinduerne skal udføres med sprosser. Farver skal være afstemt efter eksisterende bebyggelse.
- 7.5 Tage skal etableres med tegl i rødlige nuancer. Mindre bygningsdele såsom kviste skal udføres i enten metal eller fremstå som blank, pudset, filset eller vandskuret mur. For at forhindre refleksion må tagoverflader have en glansværdi på max. 30. Sekundære bygninger omhandlet i pkt. 8.5 -8.6 kan desuden udføres med tagpap.
- 7.6 Det er kun tilladt at placere ovenlysvinduer og kviste i tagflader svarende til 20% af tagfladen.
- 7.7 Uanset bestemmelsen om tagmaterialernes glansværdi, må der opsættes solpaneler, solceller og lignende anlæg til aktiv solenergi på bebyggelse. På bygninger som er kategoriseret som fredet eller bevaringsværdigt, må der ikke opsættes anlæg til aktiv solenergi. Yderligere må solcelleanlæg ikke placeres på tagflader som vender mod Aastupvej og parken "Kløften".

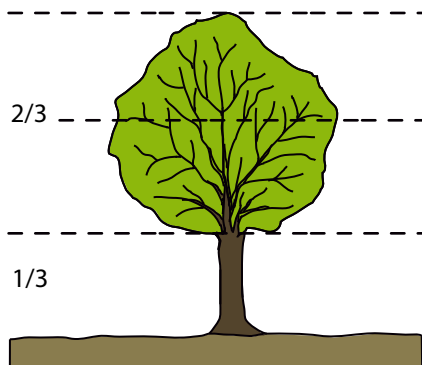
Herudover skal anlægget:

- udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.
- opsættes med samme hældning som tagbeklædningen, og nedsænkes i tagfladen.

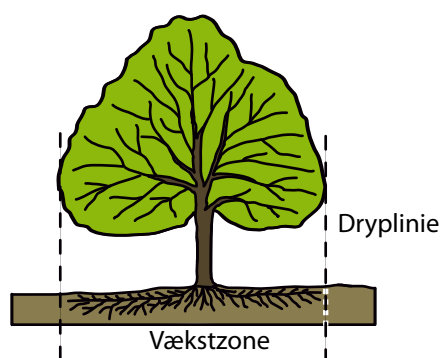
- 7.8 Der må ikke opsættes skiltning på bygningernes facader, undtaget er adresse og nummer henvisninger, samt over indgangsparti. Skiltning skal indpasses til indgangsparties proportioner. Der er tilladt at opsætte maksimalt en pylon ved overkørslen til Aastrupvej, som navngiver de firmaer som er i bygningen. Pylonen må have en maksimal højde 1,5 meter og 1 meter i bredden.
Der må ikke opsættes flagstænger med flag til brug for reklame.
- 7.9 Indenfor lokalplanområdet må der ikke opsættes udvendige paraboler og antenner.

8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Der skal etableres fælles opholdsarealer svarende til mindst 20% af boligetagearealet og mindst 10% af øvrige etagearealer. Altaner og terrasser til boliger kan medregnes i arealkravet til opholdsarealer.
- 8.2 Indenfor lokalplansområdets afgrænsning, skal grønne friarealer, samt sti-, vej- og parkeringsarealer fremstå som en helhed. Indenfor lokalplanområdet må der ikke ske opdeling med synlige skel, såsom hegn, hække og plankeværk.
- 8.3 Fælles grønne opholdsarealer skal etableres på terræn. De grønne opholdsarealer udformes med parklignende karakter, således at de fremstår med klippet græs, beplantet med enkelte solitære træer og mindre grupper af buske. I området må der kun være mindre områder med faste belægninger.
- 8.4 Springvandet markeret på kortbilag 4, skal bevares og vedligeholdes.
- 8.5 Der må ikke opsættes skure, udhuse og lignede foran bebyggelsen ud mod Aastrupvej.
- 8.6 Skure og sekundære bygninger skal udformes i lette konstruktioner såsom metalkonstruktion beklædt med træ eller perforerede metalplader. Udhuse kan endvidere udføres med fladt tag eller ensidig taghældning, med taghældning på maksimalt 10 grader.
- Affaldscontainere skal være afskærmet enten i udhus/skur eller skal etableres som en nedgravet løsning såsom molokker.
- 8.7 Indenfor lokalplanområdet må der ikke opføres carporte og garager.
- 8.8 Der må ikke ske terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 m, uden kommunens tilladelse, og kun hvis det er påkrævet for byggeri eller anlæg, der er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.



Beskæring af træer fig. 1



Beskyttelse af træer indenfor drypzone fig. 2

- 8.9 Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstilles både, ikke indregistrerede lastvogne, -biler og campingvogne.

9. Ledningsanlæg og tekniske anlæg

- 9.1 El-ledninger må kun etableres eller omlægges i form af jordkabler.
- 9.2 Der skal etableres belysning af veje og stier til at der sikres god orientering og tryk færdsel i området. Belysning skal etableres som downlight, med en lyskilde på maksimalt 3,5 meter i højden.

10. Bevaring af bebyggelse og beplantning

- 10.1 De på kortbilag 4 angivne bygninger, er udpeget som bevaringsværdige, bygning nr. 2 og 4 må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med mindre Byrådet giver tilladelse hertil.
- Ved nedrivning, ombygning eller på anden måde ændringer på den fredede hovedbygning (bygning nr. 1), skal bygningsmyndigheden Slots- og Kulturstyrelsen anmodes om tilladelse.
- 10.2 Ved renovering af bygningernes ydre skal bygningernes oprindelige fremtræden med hensyn til proportioner, gesimser, opdelinger og materialer fastholdes eller genskabes. Nye vinduer og yderdøre skal i proportioner og udførelse fremstå lignende de oprindelige og i harmoni med bygningen som helhed.
- 10.3 Bevaringsværdige bygninger, der ødelægges ved brand eller anden hændelse, skal genopføres i samme omfang, placering og højde som den nuværende bygning.
- 10.4 De markerede træer på kortbilag 4 skal bevares.
- 10.5 For bevaringsværdige træer gælder:

Træer, som kan blive udsat for overlast i byggeperioden, skal være forsvarligt afskærmet, så der ikke kommer byggeplads- trafik eller oplag indenfor dryplinjen. (Jf. illustration fig. 2). Der må ikke etableres bygninger, eller terrænreguleres inden for træernes dryplinje. Ved fjernelse eller beskadigelse af træer skal disse erstattes af nye træer med et volumen og en karakter, der i princippet svarer til det oprindelige. Træerne må max. opstammes til 1/3 del af træets højde (se fig. 1 og fig. 2).

11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret parkeringspladser i henhold til bestemmelse 5.4.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet fjernvarmeforsyning.
- 11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før sti- og vejadgang samt belysning er etableret iht. bestemmelse 5.1-5.7 og 9.2.

12. Grundejerforening

- 12.1 I forbindelse med udstykning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde. Formålet er at drive og vedligeholde øvrige fælles anlæg, veje og stier, fælles parkeringspladser, fælles friarealer og tekniske anlæg.

Vedtægter og eventuelle senere ændringer skal godkendes af byrådet.

- 11.2 Den fælles grundejerforening skal oprettes senest, når mere end et af de udstykket parceller er taget i brug, eller når Haderslev Kommune kræver det.

Lokalplanens retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

3. I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal kommunen dispensere fra bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmeforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet, jf. planlovens § 21 a.

4. Det område, der omfattes af lokalplanen, udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

5. I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

6. Lokalplanen indeholder i bestemmelse 10.1 bestemmelse om, at bebyggelse i lokalplanområdet ikke må nedrives uden tilladelse fra Byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse omstændigheder forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er væsentlige misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.

7. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens §18.

8. Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

Vedtagelsespåtegning

Forslaget er offentliggjort den 10. nov. 2016 .

Lokalplan nr. 10-31 er vedtaget endeligt af Haderslev Byråd den 10. marts 2017.

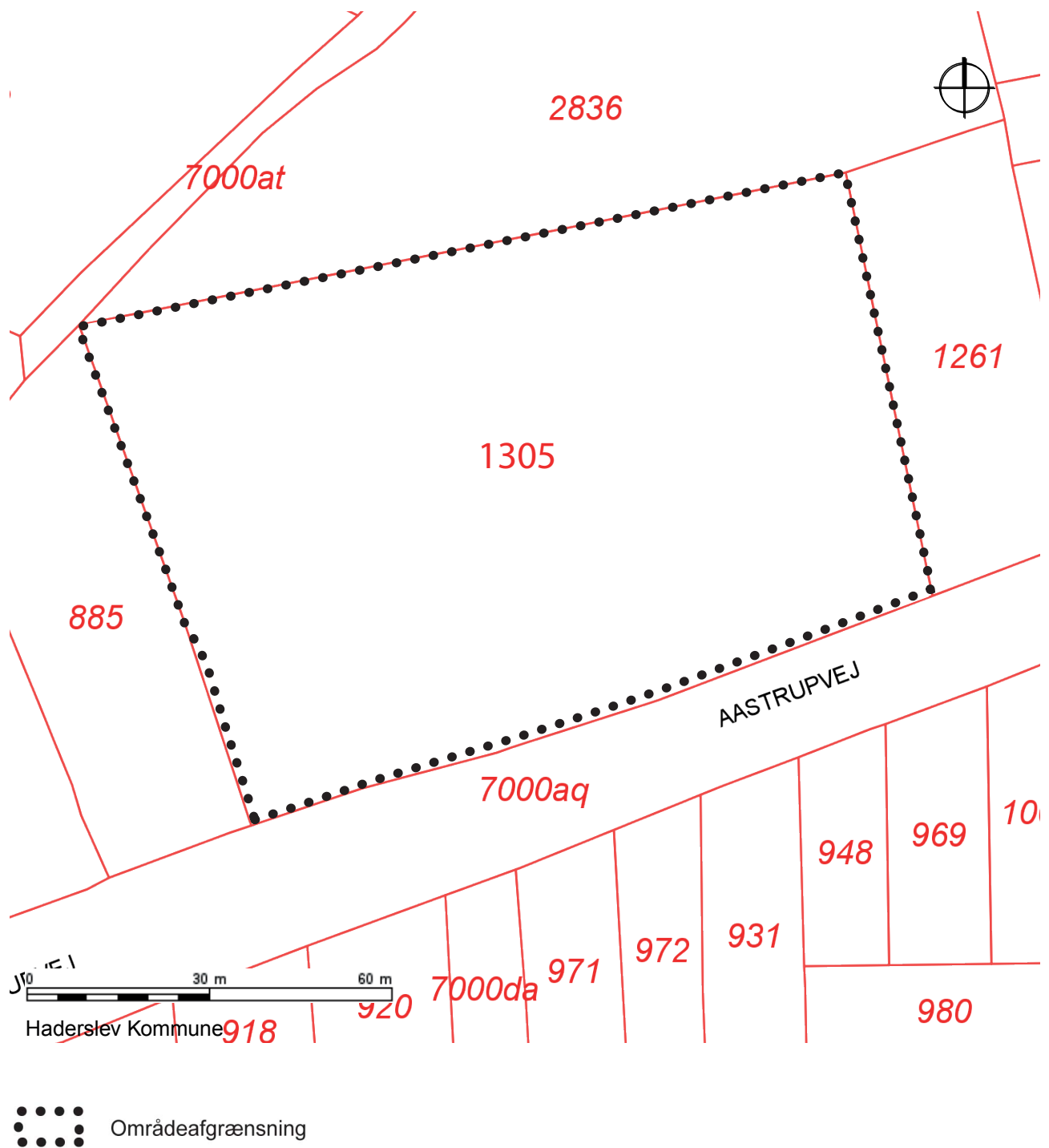
Pbv

Hans Peter Geil
Borgmester

/

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

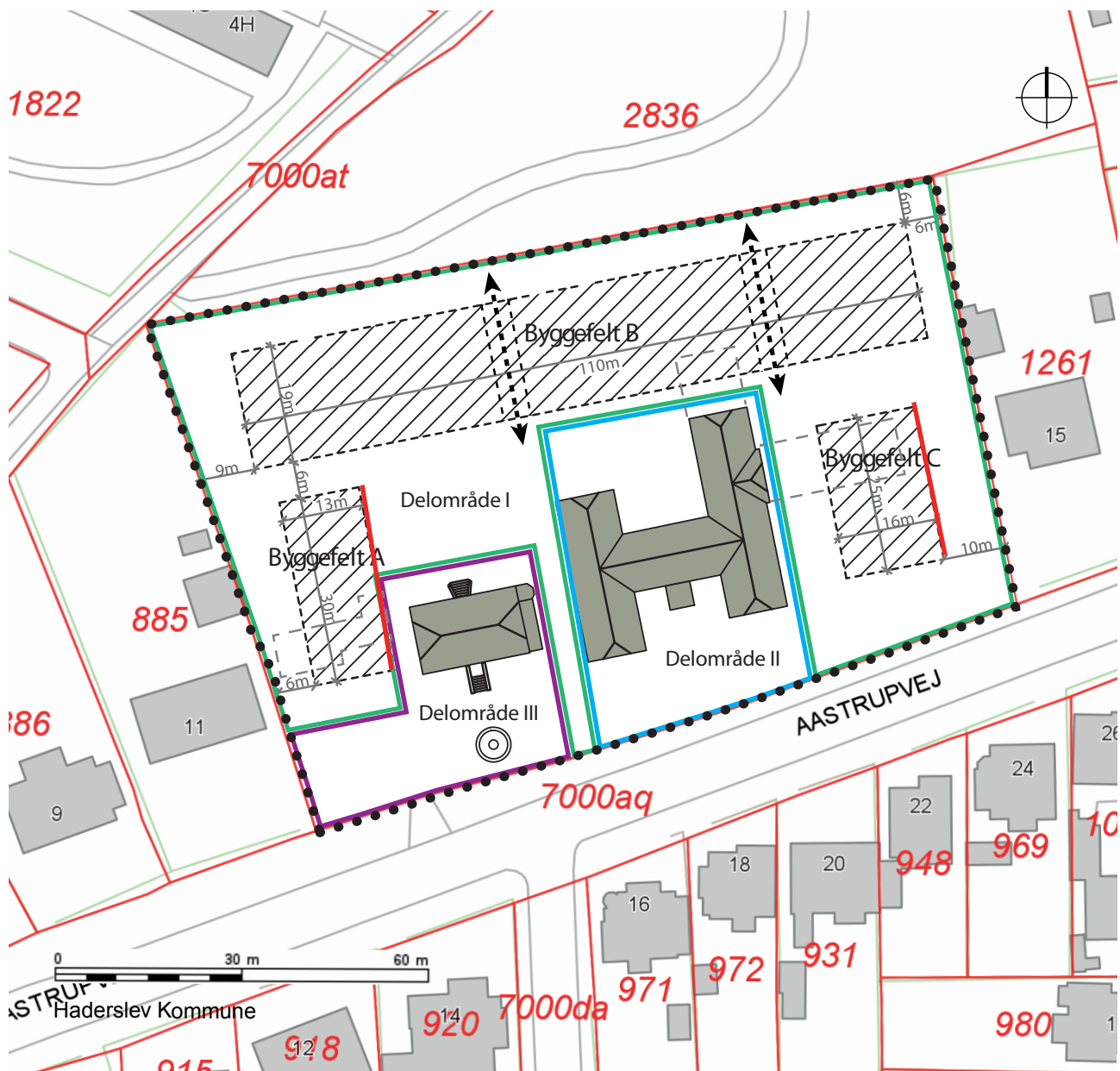
Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort den 6. april 2017.



Kortbilag 1: Lokalplanområde

Dato: Marts .2017
Målestok 1:1000



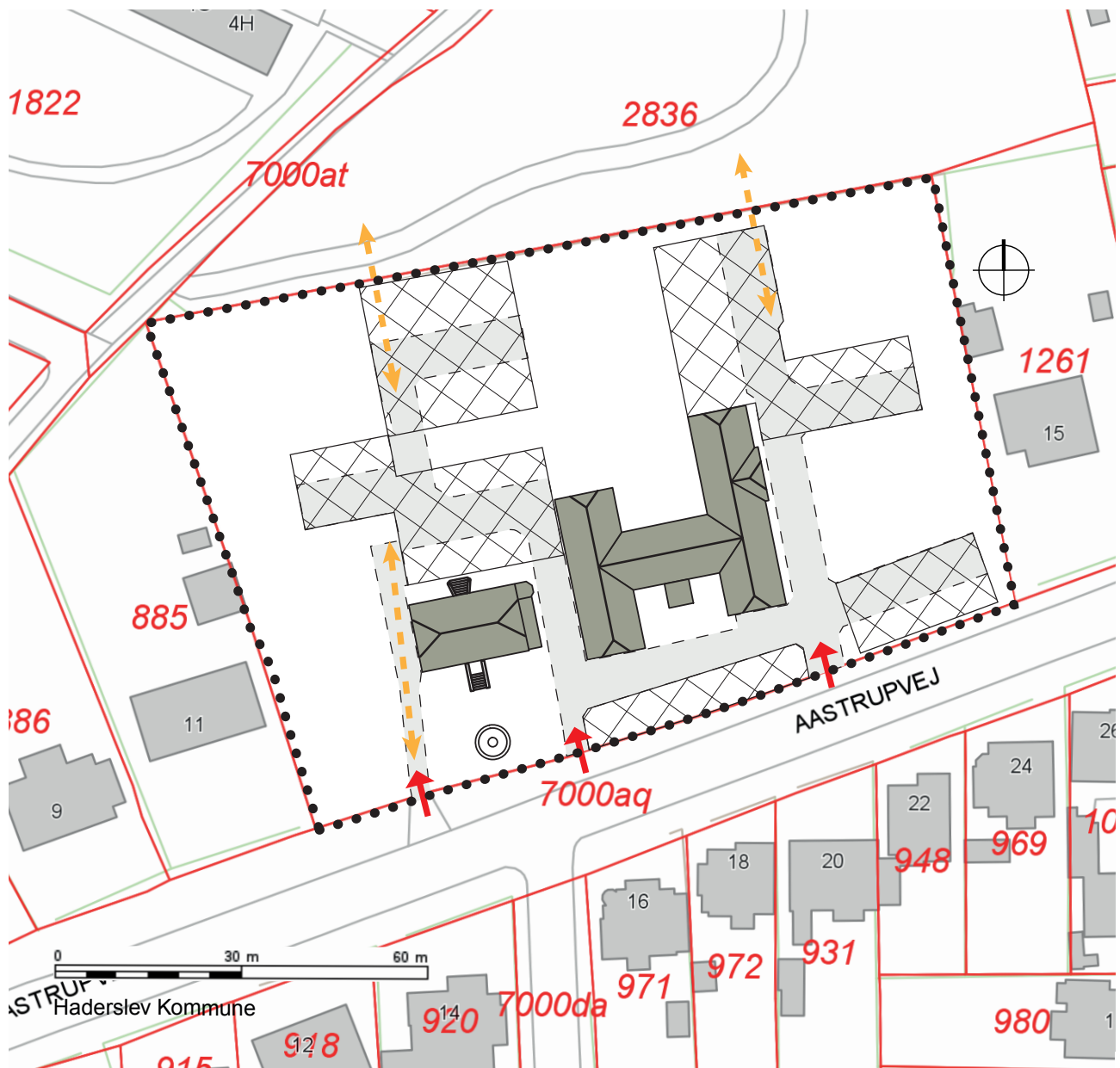


-  Områdeafgrænsning
-  Eksisterende bebyggelse
-  Eksisterende bebyggelse nedrives
-  Byggefelt
-  Delområde I
-  Delområde II
-  Delområde III
-  Der må ikke etableres altaner og kanapper på den markeret facade

Kortbilag 2: Oversigtskort bebyggelse.

Dato: Marts 2017
Målestok 1:1000





-  Parkeringsfelt
-  Intern fordelingsvej
-  Adgangsvej
-  Stiforbindelse

Kortbilag 3: Oversigtskort ubegygede arealer

Dato: Marts 2017
Målestok 1:1000





Bevaringsværdig bygning, Bygn. nr. 2-4



Fredet bygning, Bygn. nr. 1



Eksisterende belægning som enten kan nedlægges til grønne arealer, bevares eller anlægges i naturmaterialer



Kan nedrives, ikke bevaringsværdigt



Bevaringsværdigt træ



Bevaringsværdigt springvand

Kortbilag 4: Bevaringsværdige bygninger og arealer

Dato: Marts 2017

Målestok 1:1000





Udstykningsprincip

Kortbilag 5: Illustrationsplan - muligt boligprojekt

Dato: Marts 2017
Målestok 1:1000





Visualisering set fra Aastrupvej ind mod den østligedel af bebyggelsen

Kortbilag 6: Visualiseringer

Dato: Marts 2017





Visualisering set fra Aastrupvej ind mod den vestligedel af bebyggelsen, samt den fredet bygning Marienlyst

Kortbilag 7: Visualiseringer

Dato: Marts 2017



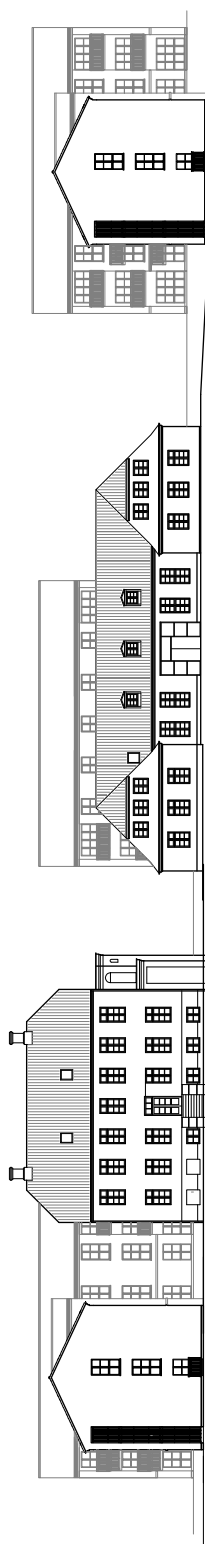


Visualisering set fra det grønne område Kløften

Kortbilag 8: Visualiseringer

Dato: Marts 2017





Kortbilag 9: Opstalt

Dato: Marts 2017

OM LOKALPLANER

Bestemmelserne om lokalplaner står i Lov om Planlægning fra 1991 med efterfølgende ændringer. Byrådet skal ifølge loven lave lokalplaner, når det skønnes nødvendigt.

Der skal tilvejebringes en lokalplan, før der udføres større bygge- eller anlægsarbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan lave lokalplaner, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget fremlægges offentligt, lige som der skal sendes besked herom til alle ejere, lejere og brugere inden for det område, der berøres af planen.

Interesserede lokale foreninger og lignende kan bede om at få skriftlig underretning om de lokalplanforslag, som kommunen fremlægger.

Lokalplanforslag og vedtagne lokalplaner skal tillige formidles via den statslige web-side www.plansystemdk.dk.

Kommunen holder under tiden et borgermøde om lokalplansagen, men har ikke pligt til det.

Det påhviler byrådet at sende lokalplanforslaget til øvrige myndigheder, som kan have særlige interesser i planen. Naturstyrelsen får forslaget tilsendt og skal påse, at det er i overensstemmelse med de statslige interesser.

Borgerne kan være med til at påvirke indholdet og kvaliteten af den endelige plan. Byrådet kan beslutte at ændre planen som følge af de indsigelser og ændringsforslag, der fremkommer inden fristens udløb.

Hvis en ændring på væsentlig måde berører andre end dem, der har foreslået ændringen, kan byrådet ikke vedtage planen endeligt før de berørte er blevet hørt om ændringen. Hvis ændringen er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt planforslag, skal dette fremlægges i en ny offentlig høring.

Efter den endelige vedtagelse skal byrådet bekendtgøre lokalplanen offentligt, samtidig med, at de foreninger, myndigheder og ejere, der har fremsendt indsigelser, får skriftlig underretning om vedtagelsen.

HVAD KAN EN LOKALPLAN INDEHOLDE ?

En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger. Planen kan desuden indeholde bestemmelser om forhold, der fremgår af planlovens lokalplankatalog (§ 15, stk. 2). Det er f.eks. overførsel af arealer til by-zone eller sommerhusområde, områdets anvendelse, ejendommens størrelse Og afgrænsning, vej- og stiforhold, Bebyggelsers beliggenhed, omfang og udformning samt anvendelse, bevaring af bebyggelse og beplantning, fælles anlæg m.m.

Lokalplanens bestemmelser skal ledsages af en redegørelse for, hvorfor planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

HVILKE RETSVIRKNINGER HAR LOKALPLANEN ?

Fra det tidspunkt, hvor byrådet offentliggør et forslag til en lokalplan, må der ikke foretages udstykninger eller udføres bebyggelse i området, der foregriber den endelige plan.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, må der ikke foretages ændringer, som er i strid med planen. Byrådet kan nedlægge forbud mod ændringer, som kan hindres ved en lokalplan. Denne bestemmelse findes i Lov om planlægning § 14. Forbudet kan gælde ét år.

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning for planens gennemførelse. Byrådet kan give tilladelse til mindre betydende lempelser i forhold til lokalplanen og Planlovens bestemmelser om regulering af bebyggelsen.

*Haderslev Kommune,
Teknik og Miljø
Planlægning
Simmerstedvej 1A, 1
6100 Haderslev
Tlf.: 74 34 34 34*

plan@haderslev.dk



Haderslev