



Lokalplan 10-66

Erhvervsområde Ved Banen, Fuglsang, Haderslev



Offentliggørelse af forslag til lokalplan 10-66 Erhvervsområde Ved Banen, Fuglsang, Haderslev

Haderslev Kommunalbestyrelse godkendte den 29. oktober 2024 forslag til lokalplan 10-66 Erhvervsområde Ved Banen som hermed sendes i offentlig høring i 8 uger.

Område

Lokalplanområdet udgør en del af erhvervsområde Simmerstedvej og er beliggende langs Ved Banen og Jernbanegade. Størstedelen af lokalplanområdet udgøres af industribebyggelsen Sophus Fuglsang Export-Maltfabrik samt mod øst et tilstødende mindre grundareal langs Jernbanegade tilhørende Haderslev Fjernvarmeværk.

Lokalplanområdet omfatter del af matrikel 1048, del af matrikel 1106, Haderslev og hele matrikel 4525b, Haderslev og er beliggende i byzone. Med lokalplanens vedtagelse vil lokalplanområdet forblive i byzone.

Området omfatter et samlet areal på 12.660 m².

Indhold

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udvidelse af Sophus Fuglsang Export-Maltfabrik og Haderslev Fjernvarmes varmforsyningsanlæg, så virksomhederne bevæger sig fra naturgas til elektrificering.

For Sophus Fuglsang Export-Maltfabrik er der behov for kontinuerlig at udnytte flere overskuds- og spildvarmestrømme. Disse ønskes samlet i et varmelager med op til 3 akkumuleringsstanke (hver ca. 3000 m³ vand). En tilhørende ny elektrisk højtemperatur varmepumpe, placeret i den østlige del af den skitserede lange nye bygning, vil øge vandets temperatur, og den fremstillede varme lagres i tankene. Etableringen af disse anlæg vil forudsætte udarbejdelsen af et plangrundlag med tilhørende miljøvurderinger.

Endvidere er det hensigten, at lokalplanen skal kunne rumme en udvidelse af maltfabrikkens læsseanlæg mv. for sække, primært for særlige malttyper til for eksempel specialøl. Dette anlæg ønskes placeret i den vestlige del af den nye lange bygning. Lokalplanen vil åbne for denne mulighed i tilknytning til nyt byggeri på området.

Forsyningsområdet for Haderslev Fjernvarme er under udvidelse flere steder i byen, hvilket på et tidspunkt vil kræve mere varmeproduktion, bl.a. i den nordvestlige bydel. Nærværende projektskitse vedrører for fjernvarmeselskabet et nyt forsyningsanlæg med tilhørende bygning placeret på fjernvarmens grund på Jernbanegade. Dertil kommer et varmelager / akkumuleringsstank (ca. 3000 m³ vand) placeret på egen matrikel eller hos naboen Sophus Fuglsang Export-Maltfabrik.

Der vil primært blive produceret varme fra el i perioder når der er rigelig strøm i elnettet, dvs. ved blæst (strøm fra vindmøller) eller solskin (strøm fra solcelleparker) eller om natten. Lokalplanen vil således rumme mulighed for etablering af disse solcelleanlæg som et selvstændigt byggeprojekt i et selvstændigt delområde indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen skal endeligt åbne muligheden for, at Haderslev Fjernvarme og Maltfabrikken på et senere tidspunkt kan udveksle varme, så de respektive anlæg kan støtte hinanden til henholdsvis boligopvarmning og maltproduktion. Grundlæggende er der et ønske om at der skabes planlægningsmæssige rammer for de skitserede bygninger og anlæg med henblik på at muliggøre dette samarbejde på et tidspunkt.



Offentlighedsperiode

Forslag til lokalplan 10-66 Erhvervsområde Ved Banen er fremlagt til offentlig høring fra og med den 04. november 2024 til og med den 30. december 2024 og kan ses på Haderslev Kommunes høringsportal www.blivhoerthaderslev.dk

Derudover kan planen ses på Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside for plandata: <https://planinfo.dk/plan-data>

Miljøvurdering

Planforslaget har været miljøscreenet og der er truffet afgørelse efter lov nr. 1976 af 27. oktober 2021 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), også kaldet miljøvurderingsloven.

Samlet set vurderes planforslaget ikke at udløse krav om udarbejdelse af miljøvurdering, da det konkluderes, at planen ikke har en væsentlig påvirkning på miljøet. Den samlede konklusion på screeningen fremgår af planens afsnit om "Miljøvurdering".

Haderslev Kommunes afgørelse kan påklages efter miljøvurderingsloven § 48 stk. 1, jf. planlovens § 58, stk 1, nr. 3. Hvis du vil klage over afgørelsen, om at der ikke udarbejdes en miljøvurdering følges nedenstående klagevejledning.

Din mulighed

På kommunens høringsportal www.blivhoerthaderslev.dk har du mulighed for at indsende dine eventuelle bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

Spørgsmål

Har du spørgsmål til høringsportalen, kan du kontakte Haderslev Kommune på 74 34 34 34 eller sende en mail til plan@haderslev.dk.



Klagevejledning til afgørelse om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over retlige forhold i forbindelse med denne afgørelse truffet af Haderslev Kommune, kan du klage til Planklagenævnet via Klageportalen som kan tilgås via dette link: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/plan-klagenaevnet/>. Du skal bruge MitID for at logge på.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen (se afsnittet om "Fritagelse fra at bruge Klageportalen" nedenfor).

Klagen sendes via Klageportalen til Haderslev Kommune.

På hjemmesiden af Nævnenes hus om planklagenævnet via dette link: <https://naevneneshus.dk/> finder du også en klagevejledning.

Klagefrist og gebyr

En klage skal være indgivet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag forlænges fristen til den følgende hverdag. Dette følger af bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017 § 2 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, mv.

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

Når kommunen har modtaget klagen via Klageportalen, vurderer den om sagen skal genbehandles eller videresendes. Kommunen skal som udgangspunkt inden for 3 uger sende 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.



Klageberettigede

Du skal have en retlig interesse i sagens udfald for at være berettiget til at klage, jf. planlovens § 59.

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 den formål, og
 - at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer
- Erhvervsministeren

Fritagelse fra at bruge Klageportalen

Hvis du ønsker at blive fritaget fra at bruge Klageportalen skal du sende en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Se betingelser for at blive fritaget på planklagenævnets hjemmeside via dette link: <https://naevneneshus.dk/>

Domstolsprøve

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Er afgørelsen offentliggjort, regnes søgsmålsfristen fra offentliggørelsen.

Uanset om der anlægges retssag, er du forpligtet til at rette dig efter denne afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme noget andet.

Forslag til Lokalplan 10-66 Erhvervsområde Ved Banen,
Fuglsang.

Udarbejdet af Haderslev Kommune, Teknik og Klima, i
samarbejde med Tegnastuen Mejeriet, Kolding.

Offentliggjort d. 04. november 2024.

Tryk: Haderslev Kommune

Kort: Copyright Haderslev Kommune - GDS - COWI

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved
henvendelser til:

Haderslev Kommune

Teknik og Klima, Plan

Christian X's Vej 39

6100 Haderslev

Tlf. 74 34 34 34

E-mail: plan@haderslev.dk

Indhold

Indledning	8
------------	---

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed	9
Baggrund og formål	10
Eksisterende forhold	11
Lokalplanens indhold	16
Forhold til anden planlægning	18
Miljøvurdering	26
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	29

Lokalplanbestemmelser

1. Lokalplanens formål	30
2. Område og zonestatus	30
3. Områdets anvendelse	30
4. Udstykninger	31
5. Vej- sti og parkeringsforhold	31
6. Bebyggelsens omfang og placering	32
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	33
8. Skiltning	35
9. Ubebyggede arealer	35
10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg	36
11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	36
12. Ophævelse af servitutter	36
13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	37
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	38
Vedtagelsespåtegning	39

Bilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	40
Kortbilag 2: Delområder	41
Kortbilag 3: Byggefelt	42
Kortbilag 4: Illustrationskort	43
Om lokalplaner	44

Indledning

Dette dokument indeholder lokalplan 10-66 Erhvervsområde Ved Banen, Fuglsang, Haderslev.

Planen 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 de øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Afsnittet afsluttes med lokalplanens retning 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 visualisering og bevaringsvejledning.

Offentlighedsperiode

Forslaget til lokalplan 10-66 Erhvervsområde Ved Banen er offentliggjort den 04. november 2024 og var i offentlig høring i 8 uger

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet udgør en del af erhvervsområde Simmerstedvej og er beliggende langs Ved Banen og Jernbanegade. Størstedelen af lokalplanområdet udgøres af industribebyggelsen Sophus Fuglsang Export-Maltfabrik samt mod øst et tilstødende mindre grundareal langs Jernbanegade tilhørende Haderslev Fjernvarmeværk.

Lokalplanområdet omfatter del af matrikel 1048, del af matrikel 1106, Haderslev og hele matrikel 4525b, Haderslev og er beliggende i byzone. Med lokalplanens vedtagelse vil lokalplanområdet forblive i byzone.

Området omfatter et samlet areal på 12.660 m²



Fig. 1 Lokalplanområdets beliggenhed i Haderslev markeret med orange prik

Baggrund og formål

Som led i den grønne omstilling har Sophus Fuglsang Export-Maltfabrik og Haderslev Fjernvarme behov for om at udvide deres respektive varmeforsyningsanlæg, så virksomhederne bevæger sig fra naturgas til elektrificering.

For Maltfabrikken er der behov for kontinuerlig at udnytte flere overskuds- og spildvarmestrømme. Disse ønskes samlet i et varmelager med op til 3 akkumuleringstanke (hver ca. 3000 m³ vand). En tilhørende ny elektrisk højtemperatur varmepumpe, placeret i den østlige del af den skitserede lange nye bygning, vil øge vandets temperatur, og den fremstillede varme lagres i tankene. Etableringen af disse anlæg vil forudsætte udarbejdelsen af et plangrundlag med tilhørende miljøvurderinger.

Endvidere er det hensigten, at lokalplanen skal kunne rumme en udvidelse af maltfabrikkens læsseanlæg mv. for sække, primært for særlige malttyper til for eksempel specialøl. Dette anlæg ønskes placeret i den vestlige del af den nye lange bygning. Lokalplanen vil åbne for denne mulighed i tilknytning til nyt byggeri på området.

Forsyningsområdet for Haderslev Fjernvarme er under udvidelse flere steder i byen, hvilket på et tidspunkt vil kræve mere varmeproduktion, bl.a. i den nordvestlige bydel. Nærværende projektskitse vedrører for fjernvarmeselskabet et nyt forsyningsanlæg med tilhørende bygning placeret på fjernvarmens grund på Jernbanegade. Dertil kommer et varmelager / akkumuleringstank (ca. 3000 m³ vand) placeret på egen matrikel eller hos naboen Sophus Fuglsang Export-Maltfabrik.

Der vil primært blive produceret varme fra el i perioder når der er rigelig strøm i elnettet, dvs. ved blæst (strøm fra vindmøller) eller solskin (strøm fra solcelleparker) eller om natten. Lokalplanen vil således rumme mulighed for etablering af disse solcelleanlæg som et selvstændigt byggeprojekt i et selvstændigt delområde indenfor lokalplanområdet.

Der forventes som del af projektet etableret varmeveksleranlæg mellem Fuglsangs og Fjernvarmens varmesystemer. Veksleranlæg bliver på ca. 7,5 MW og etableres i Fuglsangs nye bygning. Formålet er at Fuglsang leverer spids- og reservelastkapacitet til Fjernvarmen. Der kan, hen ad vejen, formentlig også blive tale om regelmæssige varme leverancer fra Fuglsang til Fjernvarmen og / eller fra Fjernvarmen til Fuglsang.

Der ønskes som del af lokalplanen åbnet mulighed for, at Haderslev Fjernvarme på sit delområde kan etablere energianlæg på basis af el, gas eller fx olie, evt. bioolie. Der ønskes endvidere mulighed for at både Fuglsang og Fjernvarmen på deres respektive anlæg kan etablere skorstene med en højde på 49 m (igen primært i fald af at reservelastkedel sættes op). Der åbnes gennem lokalplanen muligheder for dette, men vil i givet fald kræve en senere selvstændig miljøvurdering.

Der skal være mulighed for etablering af transformeranlæg i den østlige del af Fuglsangs område.

Lokalplanen skal endeligt åbne muligheden for, at Haderslev Fjernvarme og Maltfabrikken på et senere tidspunkt kan udveksle varme, så de respektive anlæg kan støtte hinanden til henholdsvis boligopvarmning og maltproduktion. Grundlæggende er der et ønske om at der skabes planlægningsmæssige rammer for de skitserede bygninger og anlæg med henblik på at muliggøre dette samarbejde på et tidspunkt.

Eksisterende forhold

Sophus Fuglsangs historiske produktionsområde er beliggende i den vestlige udkant af Haderslevs bymidte og tæt ved Haderslev Dam. Lokalplanområdet udgør den nordlige del af produktionsområdet.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 1,2 ha. nord for Ribe Landevej og beliggende langs sydsiden af det gamle jernbaneterræn, hvor de tilbageblevne jernbanespor lejlighedsvis kun anvendes af veteranbanen.

Lokalplanområdet omfatter åbne arealer og eksisterende bygninger. De åbne arealer består af to lange græsklædte jordvolde samt af befæstede arealer i asfalt. De befæstede arealer omfatter gennemkørsel, vare ind- og udlevering, vendearealer, genbrugscontainere og parkeringsarealer.

Den vestlige jordvold er placeret mellem jernbaneterrænet og befæstede arealer, mens den østlige jordvold er placeret mellem jernbaneterrænet og eksisterende læseanlæg for sække og en nedslidt lagerbygning. Sidstnævnte påtænkes nedrevet.

I forlængelse af malfabrikens produktionsanlæg i den sydlige del af lokalplanområdet står et silotankanlæg med tilhørende brovægt.

Den østligste del af lokalplanområdet langs Jernbanegade, fremstår som et tomt grundareal efter en nedrevet ejendom på stedet. Arealet tilhører Haderslev Fjernvarme og har vejadgang fra Jernbanegade.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens vedtagelse.



Fig. 2 Lokalplanområdets afgrænsning markeret med orange streg



Fig. 3 Haderslev Fjernvarmes grundareal ved Jernbanegade



Fig. 4 Jernbanegade med kig mod Sophus Fuglsang Export-Maltfabrik



Fig. 5 Fabriksområde med siloer, læsseanlæg og gl. lagerbygning (længst til højre)



Fig. 6 Sække- og container læsseanlæg til venstre, øvrig fabriksanlæg til højre



Fig. 7 Område med plads til genbrugscontainere



Fig. 8 Område med plads til genbrugscontainere, parkering og solceller



Fig. 9 Gennemkørsel til Ved Banen for personbiler og varebiler.



Fig. 10. Indkørsel til Ved Banen fra Elmevej



Fig. 11 Fabriksanlæg set fra nordsiden af baneterrænet ved Simmerstedvej



Fig. 12 Oversigtsbillede med angivelse af fotopunkter

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Området kan anvendes til erhvervsformål, herunder lager- og produktionsfaciliteter for maltproduktion samt etablering af varmeproduktion og varmeforsyning, herunder op-sætning af solceller/ solfangeranlæg. Funktioner som er naturligt sammenhængende med nævnte anlæg og bygninger kan tilsvarende etableres.

Lokalplanen indeholder rammer der giver mulighed for fremtidig etablering af spids og reservelastkedelanlæg. I tilfælde af konkret ønske om etablering af sådanne anlæg, vil de skulle miljøvurderes særskilt, inden der tages endelig stilling til anlæggene.

Områdets opdeling og disponering

Området opdeles i 3 delområder I, II og III, som vist på kortbilag 2.

Delområde I må kun anvendes til erhvervsformål beregnet til produktion/- lager og energivirksomhed og tilhørende funktioner.

Delområde II må kun anvendes til parkering og/ eller fritstående solvarmeanlæg/ solcelleanlæg og tilhørende tekniske installationer.

Delområde III må kun anvendes til tekniske anlæg i form af varmeforsyningsvirksomhed og tilhørende tekniske anlæg og installationer.

Veje, stier og parkering

Lokalplanens delområde I og II bevarer vejadgange fra Ribe Landevej og Ved Banen. Lokalplanens delområde III bevarer vejadgang fra Jernbanegade. Den eksisterende portlåge fra Fuglsang mod Jernbanegade bevares, men anvendes ikke i dagligdagen, men som en sjælden anvendt ud- og indkørsel (nødport), hvis de normale vejadgange fra Ribe Landevej og Ved Banen ikke kan anvendes.

Der etableres en fælles adgangsvej med overkørsel fra Jernbanegade til delområde II og III. Adgangsvejen bliver den primære adgang til delområde III, men for delområde II udelukkende en forbindelse til servicevejen langs bygning og baneterræn. Primær adgang til delområde II er fra Ribe Landevej.

Lokalplanen sikrer, at der etableres et passende antal parkeringspladser i forbindelse med erhverv. Lokalplanen stiller ikke krav om etablering af parkeringspladser i forbindelse med etablering af solcelleanlæg/ solvarmeanlæg, transformieranlæg, akkumuleringstanke og siloer.

Lokalplanens parkeringsbehov skal dækkes på terræn indenfor lokalplanområdet. Der anlægges parkeringspladser (2,5 x 5 meter) til biler svarende til følgende parkeringsnormer.

- 1 plads pr. 100 m² erhvervsareal ved lagervirksomhed
- 2 pladser pr. 100 m² erhvervsareal ved fremstillingsvirksomhed

Eksisterende område til containere og affald fastholdes på nuværende placering. Se kortbilag 3A.

Bebyggelsens omfang og placering

Der kan indenfor lokalplanområdet opføres bebyggelse og anlæg til erhvervsformål. Ny erhvervsbebyggelse og anlæg i delområde I skal opføres indenfor udlagte byggefelt, så de placeres i tæt tilknytning til eksisterende anlæg og bebyggelse og dermed mindsker den visuelle påvirkning af området.

Solcelle-/ solvarmeanlæg på terræn skal placeres i delområde II langs jernbaneterrænet og må etableres med en maksimal højde på 4,0 meter over terræn. Anlægget kan placeres direkte på terræn eller på konstruktion henover parkeringspladser. Solcelle-/ solvarmeanlæg skal antirefleksbehandles, således at der ikke opstår væsentlig refleksgener for omkringboende.

Ny bebyggelse/ anlæg i delområde III skal opføres indenfor det udlagte byggefelt.

Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

Det er lokalplanens hensigt, at bebyggelsen skal være kvalitetspræget og med indbydende arkitektur, der fremtræder som en markant bebyggelse. Bebyggelsens udtryk skal have afsæt i de omkringliggende ældre erhvervsbebyggelses struktur og materialer, så det binder lokalplanområdet sammen med omkringliggende bebyggelser. Anlæg skal have en industriel karakter med metaloverflader i farver fra gråtoneskalaen.

Ubebyggede arealer

Jordvolde langs jernbaneterrænet fjernes for dels i den vestlige side af lokalplanområdet at give plads til parkeringspladser/ solcelle-/ solvarmeanlæg, dels i den østlige side af lokalplanområdet at give plads til nybyggeri og anlæg. Terrænet fastholdes overvejende fladt og jævnt og terrænændringer vil alene være som følge af nybygning, anlæg, tilkørselsforhold og parkering. Køreveje, ramper o.lignede udføres i fast belægning, mens parkeringsarealer i græsarmring og servicevej i vandgennemtrængelig overflade. Øvrige arealer i græs eller grus.

Der stilles krav om begrønning af arealerne med 1 træ pr. 5 parkeringsplads i gennemsnit. Træerne kan enten plantes enkeltvis eller i grupper.

Opholdsarealer

Ny bebyggelse i delområde I er fortrinsvis modernisering af malteri uden forøgelse af medarbejderstaben. Etablering af varmeproduktion og varmelager er installationer uden mandskab udover en daglig inspektionsrunde af driftpersonalet på Fuglsang. Etablering af opholdsarealer udover allerede eksisterende arealer stilles der ikke krav om.

I delområde III er det anlæg og installationer uden fast bemanning, udover en daglig inspektionsrunde af det kørende driftpersonale fra Haderslev Fjernvarme. Derfor stilles der ikke krav om etablering af opholdsarealer.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Adgangsveje og parkeringspladser skal være etableret og krav om maksimalt befæstelsesgrad skal være på plads. Ligeledes skal bebyggelsen være tilsluttet offentlig kloaksystem i Haderslev Kommune.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen fastlægger de overordnede rammer og retningslinjer for lokalplanlægningen

Hovedstruktur og retningslinjer

Kommuneplan 2021, Hovedstruktur og retningslinjer 2.2.4. Områder forbeholdt produktionserhverv.

Inden for erhvervsområder udpeget til områder forbeholdt produktionserhverv kan der ikke planlægges for anvendelser, der ikke er omfattet af definitionen af produktionserhverv.

Der vurderes således, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinje 2.2.4 i kommuneplan 2021.

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 10.12.EH.04 - Erhvervsområde Simmerstedvej.

Rammeområde 10.12.EH.04 er udlagt til: Let industri og håndværk og kan anvendes til Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og engrosvirksomhed sat administration. Der kan etableres én bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed. Der må opføres bebyggelse i op til 2 etager med en max højde på 12 meter og en bebyggelsesprocent på max 50% samt maksimalt rumfang 4m³/ m² beregnet ud fra den enkelte ejendom.

Lokalplanområdet udlægges til bebyggelse med maksimal højde på 13,5 m, tankanlæg på 20 m og skorstene op til 49 m samt maksimalt rumfang 7m³/ m² beregnet ud fra den enkelte ejendom. Afstand til skel fastlægges med byggefeltet, der har varierende afstande til skel. Dette er i strid med gældende kommuneplan. Der er derfor udarbejdet et tillæg 32-2021 til kommuneplanen, der sørger for, at hele lokalplanområdet omfattes af kommuneplanramme 10.12.EH.04..

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2021.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 for Haderslev Kommune.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 32-2021 til Kommuneplan 2021 for Haderslev Kommune. Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidig med lokalplanen og kan ses på kommunens hjemmeside; <https://kommuneplan2021.haderslev.dk/> og www.plandata.dk.

Med tillægget ændres max. bygningshøjde fra 12 meter til 20 meter og for skorstene

til 49 meter. Rumfang på bygninger ændres fra maksimal rumfang på 4 m³ pr. m² til rumfang på 7 m³ pr. m² beregnet ud fra den enkelte ejendom.

Lokalplan og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er ikke omfattet af lokalplaner eller byplanvedtægter.

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen udarbejdet en servitutredokumentation af tinglyste servitutter inden for lokalplanområdet.

Der er ikke tinglyst tilstandsservitutter på ejendomme inden for lokalplanområdet, som vurderes uforenelige med denne lokalplans formål, og som dermed aflyses i henhold til planlovens §15, stk. 2, nr. 21.

Dog er der tinglyst følgende servitutter, som skal respekteres:

Akt.nr. 17336-41 – Tinglysningsdato 28.06.2005 – Dok om forsynings- afløbsledninger- mv.

Erhvervsudvikling

Området er omfattet af kommuneplanramme 10.12.EH.04, der udlægger et afgrænset område ved Fuglsang og det tidligere baneterræn til erhvervsformål.

Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og engrosvirksomhed samt administration.

Denne erhvervsanvendelse fortsætter med tilføjelse af energiproduktion og udvidelse af varmforsyningsanlæg.

Den kystnære del af byzone

I henhold til Planlovens §16 stk. 4 (lbk. nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer), skal der for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højden og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en særlig begrundelse herfor.

Kystnærhedszonen er fastlagt i planloven og dækker som udgangspunkt kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet.

Lokalplanområdet er beliggende i bymæssig bebyggelse og er omgivet af eksisterende bebyggelse med varierede højder op til ca. 45 meter.

Den kommende bebyggelse i lokalområdet vil ikke fremstå højere end allerede opførte bygninger i nærområdet og vil ikke være en væsentlig påvirkning af den eksisterende byprofil for området og i Haderslev by generelt.

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen.

Offentlighedens adgang

Lokalplanområdet er erhvervsområde uden offentlig adgang.

Naturforhold

Beskyttede arter

Småflagermus optræder på listen over truede pattedyr i Danmark og omfatter i alt 14 underarter.

Habitatdirektivets bilag 4

Da arealet i dag ligger i bymæssig bebyggelse vurderes det, at der ikke vil være væsentlig påvirkning af bilag IV arter eller andre fredede arter.

Ravnholt Consult har udført 2 flagermusundersøgelser, først i april 2024 og efterfølgende i august 2024 på adressen Ribelandevej 12, 6100 Haderslev, der består af matriklerne 1048 og 1106. Nedenstående er uddrag fra undersøgelsesnotatet.

Formålet med undersøgelsen ved Fuglsang var at undersøge, om der er flagermus der bruger bygningen der rives ned (BYG-1) som opholds- eller rastested, og i øvrigt om der er flagermus der bruger området, dels ifm. fødesøgning men også om der er dyr, der bruger andre bygninger i området der byder på egnede opholds- og rastesteder.

Konklusion

Undersøgelsen har haft fokus på bygningen der rives ned, suppleret med en udvidet undersøgelse af området der omfatter matriklerne 1048 og 1106. Dette for at få indblik i hvilke arter der forekommer ved Fuglsang. Bemærkninger til bygningen mærket BYG-1 er, at der blev ikke fundet spor efter flagermus i lagerrum og kælder, eller flagermus der flyver ind/ud fra huller og spalter.

April-undersøgelsen og sommerundersøgelsen viser, at der ikke er fundet spor efter flagermus eller flagermus der flyver ind/ud fra spalter og hulheder i BYG-1. Det

vurderes derfor, at april- og sommerundersøgelserne giver tilstrækkeligt grundlag for at sige, at der ikke er flagermus der bruger BYG-1. Resultaterne viser at der ikke er forhold der peger mod, at der også bør udføres en sensommerundersøgelse.

Beskyttede naturområder

Natura 2000 planer

Nærmeste Natura 2000 område ligger ca. 4 km mod vest. Der er tale om Natura 2000 område nr. 92 pamhule Skov og Stevning Dam indeholdende Habitatområde H81 og Fuglebeskyttelsesområde F59.

På grund af afstanden og projektets karakter vurderes det, at der ikke er nogen væsentlig påvirkning af Natura 2000 områder.

Beskyttelseslinjer

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen og er beskrevet nærmere i afsnittet omkring Den kystnære del af byzone.

Kulturverdier

Haderslev Kommune skal gennem sin lokalplanlægning i henhold til Planloven sikre kulturhistoriske bevaringsverdier udpeget af staten, det tidligere Sønderjyllands Amt eller kommunen i henhold til Museumsloven, Bygningsfredningsloven og Naturbeskyttelsesloven.

Der er indenfor lokalplanområdet registreret en række kulturhistoriske bevaringsverdier, som lokalplanen skal beskytte i henhold til Museumslovens, Bygningsfredningslovens og Naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Fortidsminder

Haderslev Kommune har modtaget Arkæologisk udtalelse fra Museum Sønderjylland, der har foretaget arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af planområdet.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udvidelse af Sophus Fuglsang Export-Maltfabrik og Haderslev Fjernvarmes varmforsyningsanlæg, så virksomhederne bevæger sig fra naturgas til elektrificering.

Planområdet omfatter hele matr. 4525b og dele af matr. 1048 og 1106 alle Haderslev. Planområdet omfatter ca. 1,28 ha. Området er i dag bebygget med flere bygninger og parkeringsplads mv. Der er ikke registreret fortidsminder inden for det aktuelle område, der desuden er formodes destrueret i forbindelse med etablering af eksisterende bebyggelse. Yderligere ligger planområdet uden for den middelalderlige bykerne i Haderslev. På baggrund af ovenstående vurderer Museet, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig.

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

Det kan endvidere oplyses, at bygherre i givet fald ikke skal udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

Beskyttelse af kirker og deres omgivelser

Gammel Haderslev Kirke (Sct. Serverin Kirke) ligger indenfor/i tilknytning til lokalplanområdet. Kirken er opført omkring 1100 tallet og er dermed fredet i henhold til bygningsfredningslovens §4. For samtidig at sikre kirken og dens omgivelser gælder en række særlige forhold ved bebyggelse indenfor dele af lokalplanområdet.

Kirkebyggelinje

Gammel Haderslev Kirke er beliggende 240 meter fra lokalplanområdet, og er kirken er omfattet af naturbeskyttelseslovens §19 om kirkebyggelinjer, som udgør et område på 300 m omkring kirken. En mindre del af lokalplanområdet ligger inden for kirkebyggelinjen, og lokalplanen fastsætter derfor bestemmelse om, at bygningshøjden indenfor dette område ikke må overstige 20 meter og for skorstene op til 49 meter.

Haderslev Kommune kan i særlige tilfælde dispensere fra kirkebyggelinjen i henhold til Naturbeskyttelseslovens §65, stk. 2.

Bevaringsværdige bygninger

Der er indenfor lokalplanområdet registreret bevaringsværdige bygninger,

I forbindelse med udflytning af produktionen og afvikling af bryggerivirksomhed i 2022 blev der mulighed for at konvertere den sydlige del af det bynære erhvervsområde med kontorer og direktørbolig om fra erhvervsområde med erhvervsformål til blandet bolig og erhvervsformål. Ændringen har krævet kommuneplantillæg for denne del af området.

I forbindelse med kommuneplantillægget udarbejdes der en SAVE-registrering for hele erhvervsområdet. Området er registreret som et regionalt bevaringsværdigt kulturmiljø, af Slots- og Kulturstyrelsen og vil med kommuneplantillægget registreres som et af de bevaringsværdige kulturmiljøer i Haderslev Kommune. Bygninger, som tildeles en bevaringsværdi 1-4, vil herefter blive udpeget som bevaringsværdige i fremtidige lokalplaner.

Lokalplanområdets eksisterende sække- og container læsseanlæg er tildelt SAVE værdi 6 og ikke bevaringsværdi. Den gamle fragtbygning i forlængelse af sækkebygning er tildelt SAVE værdi 3 og dermed bevaringsværdig.

Kulturværdier i øvrigt

Lokalplanområdets delområde I og II er omfattet af Kulturmiljøscreening fra 2019, udarbejdet af Arkitektskolen Aarhus. Kulturmiljøet er registreret med Høj værdi og med områdenummer 37.

Miljø

Jordforurening

Lokalplanområdets delområde I og II er klassificeret med jordforurening V1 og skal forblive dette i forbindelse med etablering af erhverv på arealet. Der er krav om anmeldelse i forbindelse med flytning af overskudsjord fra arealet. Ydermere skal krav beskrevet i Jordforureningslovens § 72b overholdes.

Den fremtidige anvendelse kræver en tilladelse i henhold til jordforureningslovens §8 fra kommunen. Kommunen skal i den forbindelse indhente en udtalelse fra Region Syddanmark, som kommunen skal følge.

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 og miljø.

Støj og luftforurening fra virksomheder

I forbindelse med det planlagte projekt, er der foretaget en vurdering af ekstern støj til området.

Lokalplanområdet er en del af maltfabrikens samlede produktionsbygninger og anlæg, der er omfattet af gældende miljøgodkendelse.

Det er vurderet, at støj fra eksisterende anlæg ikke påvirker lokalplanområdet negativt.

Der kommer ingen støj eller støv fra det nye anlæg.

Støj og vibrationer fra jernbaner

Jernbanen ledes af VETERANBANEN HADERSLEV VOJENS, der overtog banen i 2011. VHV kører kun lejlighedsvis med deres veteranog på banen. Det er vurderet, at støj fra jernbanen ikke vil få nogen væsentlig negativ indflydelse på projektet. Spor og baneterræn ejes af Banedanmark.

Trafikstøj

Lokalplanområdet er beliggende ca. 80 meter fra Ribe Landevej og mellem dem ligger maltfabrikens produktionsbygninger. Lokalplanområdet indeholder ingen faste arbejdspladser og ingen udendørs opholdsarealer. Det er vurderet, at støj fra Ribe Landevej ikke vil få nogen væsentlig negativ indflydelse på projektet.

Tekniske sektorplaner

Varmedforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmedforsyningsplanen for Haderslev Kommune, og det er beliggende i varmeplanområde Haderslev By, der er udlagt til forsyning med fjernvarme.

Lokalplanområdets produktions- og lagerbygninger kan opvarmes med spildvarme/ procesvarme fra produktionen. Som led i den grønne omstilling har Sophus Fuglsang Export-Maltfabrik og Haderslev Fjernvarme behov for at udvide deres respektive varmedforsyningsanlæg, så virksomhederne bevæger sig væk fra naturgas til elektrificering.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Vandforsyningsplan for Haderslev Kommune. Området forsynes med drikkevand fra Haderslev Vandværk.

Sophus Fuglsang Export-Maltfabrik har egne vandboringer ved Simmerstedvej til sin produktion. Lokalplanområdets produktions- og lagerbygninger i delområde I forsynes fra Sophus Fuglsang Export-Maltfabriks egne vandboringer ved Simmerstedvej.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2021-2024 for Haderslev Kommune. Området er i dag kloakeret med fællesledning for regn- og spildevand. Tillæg nr. 4 til Spildevandsplanen bestemmer at der i lokalplanområdet skal etableres separatkloakering som tilsluttes til eksisterende spildevandsnet.

Spildevandet føres til Haderslev rensningsanlæg på Fjordagervej 32.

Regnvand

Der må ikke foretages befæstigelse på mere end 90% af grundarealet. Ved befæstelse udover dette skal regnvandet tilbageholdes/ forsinkes, så afledningen svarer til den maksimale befæstigelsesgrad.

Affald

Lokalplanområdet er omfattet af affaldsregulativet for erhvervsaffald for Haderslev Kommune. Ved udendørs affaldshåndtering skal affaldscontainere og oplag integreres i bygningerne eller afskærmes. I forbindelse med tømning skal det være muligt for renovationsbilen enten at kunne køre gennem området, eller der skal være en vendeplads.

Ledningsanlæg og andre tekniske anlæg

Transformatorer, elskabe og lignede kan etableres i området. EL-, tele- og antennekabler skal fremføres eller omlægges som jordledninger.

Vej-, sti og parkeringsforhold

Vejbetjening

Sophus Fuglsang Export-Maltfabrik har primær indkørsel fra Ribe Landevej, hvor alt ind- og udlevering af varer foregår samt for personale. Adgang til den gl. administrationsbygning, nu ombygget til boliger er tilsvarende med vejadgang fra Ribe Landevej.

Ved Banen har tilkørsel fra Elmevej og gennemkørsel til Ribe Landevej gennem Fuglsang fabriksområde. Forbuddet mod gennemkørsel for tung trafik opretholdes.

Ved Banen anvendes primært af beboerne i gaden og kun lejlighedsvis af mindre varebiler med ærinde hos Fuglsang.

Adgang til Fuglsang gennem eksisterende nødport i Jernbanegade opretholdes.

I Jernbanegade giver lokalplanforslaget mulighed for etablering af adgangsvej for Haderslev Fjernvarme og med forbindelse til Fuglsangs servicevej langs jernbaneterminalrænet.

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

Trafiksikkerhed

Projektet vurderes som sikkert, når adgange til offentlig vej er sikret.

Byggelinjer og adgangsbegrænsning

Der er i delområde I og III udlagt byggefelter for bygninger og anlæg. Byggefelterne har forskellige afstande til skel.

Stier

Der indgår ingen stier i lokalplanområdet.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdets nærmeste kollektive trafik er 3 regionale busruter til andre byer på Ribe Landevej og 2 bybusruter på Simmerstedvej.

Der ændres ikke på den kollektive trafik som følge af lokalplanforslaget.

Miljøvurdering

Der foretages en screening af planen med en vurdering af om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Der redegøres for screeningen i et særskilt notat, der sendes til høring hos andre berørte myndigheder inden lokalplanforslaget offentliggøres.

I dette afsnit sammenfattes screeningens hovedresultater kortfattet

I henhold til § 8 stk. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der udarbejdes en miljøvurdering af:

1. Lokalplaner, som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2 (§8, stk. 1, nr. 1)
- 2.: Lokalplaner, som medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyntaget til områdets bevaringsmålsætninger (§8, stk. 1, nr. 2).
3. Lokalplaner, som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§8, stk. 2, nr. 2, jf. §8, stk. 1, nr. 3).

Planforslaget er omfattet af miljøvurderingslovens §8 stk. 1, nr. 1.

§8 stk.1 nr.1 Udarbejdes inden for landbrug, skovbrug, fiskeri, energi, industri, transport, affaldshåndtering, vand-forvaltning, telekommunikation, turisme, fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til de projekter, der er omfattet af bilag 1, bilag 2.

I henhold til miljøvurderingslovens §10, er der foretaget en screeningsafgørelse om, hvorvidt lokalplan 10-66 Erhvervsområdet Ved banen / Kommuneplantillæg 32.2021 Erhvervsområdet Ved banen er omfattet af kravet om miljøvurdering. Samlet vurderes det, at planforslaget ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af miljøvurderingslovens krav om udarbejdelse af miljøvurderingsrapport.

Vurderingen af planen i henhold til pkt. 3 er foretaget på baggrund af en screening af planen.

Screeningen er beskrevet i et notat:

"Miljøvurdering af lokalplan nr. 10-66, - Erhvervsområde Ved banen, Haderslev"

Screeningsresultat

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Det er i screeningsrapporten vurderet, at følgende forhold har særlig relevans for lokalplanens indvirkning på miljøet.

Indsæt i punktform og suppleres med kortfattet vurdering af indvirkningernes omfang og mulighederne for at afhjælpe den.

Der er på den baggrund vurderet, at det projekt, som lokalplanen fastlægger rammer for, ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Haderslev Kommunalbestyrelse har derfor besluttet jf. §10, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplan 10-66. Beslutningen er offentliggjort den 04. november 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 projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-områder. Nærmeste Natura 2000-område ligger 4 km fra projektet, og der er ingen væsentlig inddirekte påvirkning 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.

Der er udført 2 flagermusundersøgelser, først i april 2024 og efterfølgende i august 2024.

Formålet med undersøgelsen ved Fuglsang var at undersøge, om der er flagermus der bruger bygningen der rives ned (BYG-1) som opholds- eller rastested, og i øvrigt om der er flagermus der bruger området, dels ifm. fødesøgning men også om der er dyr, der bruger andre bygninger i området der byder på egnede opholds- og rastesteder.

Konklusion

Undersøgelsen har haft fokus på bygningen der rives ned, suppleret med en udvidet undersøgelse af området der omfatter matriklerne 1048 og 1106. Dette for at få indblik i hvilke arter der forekommer ved Fuglsang. Bemærkninger til bygningen mærket BYG-1 er, at der blev ikke fundet spor efter flagermus i lagerrum og kælder, eller flagermus der flyver ind/ud fra huller og spalter.

April-undersøgelsen og sommerundersøgelsen viser, at der ikke er fundet spor efter flagermus eller flagermus der flyver ind/ud fra spalter og hulheder i BYG-1. Det vurderes derfor, at april- og sommerundersøgelserne giver tilstrækkeligt grundlag for at sige, at der ikke er flagermus der bruger BYG-1. Resultaterne viser at der ikke er forhold der peger mod, at der også bør udføres en sensommerundersøgelse.

Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af levesteder og bestande af danske bilag IV-arter.

Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

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 der 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 inden for lokalplanområdet ingen fredede bygninger.

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

I henhold til bygningsfredningslovens §11, stk. 1 kræver nedrivning af en fredet bygning tilladelse af kulturministeren.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 10-66

Erhvervsområde Ved Banen, Fuglsang, Haderslev

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16 april 2018 med efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i bestemmelse 2 beskrevne område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at muliggøre opførelsen af yderligere byggeri til erhvervsformål og produktion

at muliggøre opførelsen af byggeri og tekniske anlæg til energiforsyning

at muliggøre opsættelsen af fritstående solenergianlæg med tilhørende tekniske installationer

at videreføre og sikre et samspil i områdets fine arkitektoniske og kulturhistoriske værdier

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1

Området omfatter følgende matrikler:

Ejerlav: Haderslev Ejerlav.

Matr. nr.: 1048, 1106 og 4525 b

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 18. september 2024 udstykkes fra nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet er som vist på kortbilag 2 opdelt i delområde I, II og III.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse forbliver området i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Delområde I må kun anvendes til erhvervsformål beregnet til produktion/-lager, energivirksomhed samt akkumuleringstanke/ varmelager/ energilager.

- 3.2 Delområde II må kun anvendes til parkering, og/eller tekniske anlæg i form af solvarmeanlæg samt solcelleanlæg og tilhørende tekniske anlæg og bygninger.
- 3.3 Delområde III må kun anvendes til tekniske anlæg i form af varmemforsynings virksomhed og tilhørende tekniske anlæg.
- 3.4 Indenfor lokalplanområdet kan opføres transformerstationer, anlæg i forbindelse med energiforsyning til erhvervsområdets og kvarters forsyning.
- 3.5 Langs den vestlige del af skel mod baneterræn, skal der opføres støjafskærmning/ væg i højde på 4.0 meter og i udstrækning som vist på kortbilag 4.

4. Udstykninger

- 4.1 Ingen bestemmelser om udstykning.

5. Vej- sti og parkeringsforhold

- 5.1 Delområderne vejbetjenes fra eksisterende overkørsler ved Ribe Landevej, Bryggerivej samt fra Ved Banen.
- 5.2 Der etableres ny adgangsvej for delområde I og III med ud- og indkørsel fra Jernbanegade. Vejen udlægges i bredde på 4 meter.
- 5.3 Nødporten til Jernbanegade fra Fuglsang kan i særlige situationer anvendes, hvor de øvrige adgange til Ribe Landevej ikke kan bruges,
- 5.4 Ind- og udkørsel fra Ribe Landevej og Bryggerivej er primært for vare- og lastbiler.
- 5.5 Ind- og udkørsel fra Ved Banen tillades personbiler og mindre varevogne.
- 5.6 Der skal sikres vendeplads for lastbiler, renovationsbiler og redningskøretøjer i delområde I.
- 5.7 Der etableres servicevej i delområde I på nordside af bygninger langs jernbaneterræn.

Generelt

- 5.8 Vejadgange fastholdes som dobbeltrettet med ind- og udkørsel for personbiler, vare- og lastbiler, renovation og redningskøretøjer.
- 5.9 Ved etablering af broer eller bygningsdele der udkrager eller overdækker dele af vejprofilen i adgangsvejene skal der sikres en frihøjde på minimum 3.7 meter.

- 5.10 Alle vejarealer med undtagelse af servicevej skal udføres med kørefast belægning.

Stier

- 5.11 Ingen bestemmelser om stier.

Parkering

- 5.12 Parkering skal foregå på egen grund.
- 5.13 Der skal mindst etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal ved lagervirksomhed.
- 5.14 Der skal mindst etableres mindst 2 parkeringspladser pr. 100 m² etageareal ved fremstillingsvirksomhed.
- 5.15 Ved anlæggelse af nye parkeringspladser, skal de fremtræde med et grønt islæt, og der skal plantes og vedligeholdes et træ for hver 5 parkeringsplads i gennemsnit, dog undtagen overdækkede parkeringspladser.
- 5.16 Parkeringspladser kan anlægges i græsarmering.
- 5.17 Mindst 4 af det samlede antal parkeringspladser skal etableres med el-lade stander for el-biler.

Cykler

- 5.18 Der skal etableres følgende cykelparkeringspladser: mindst 0,5 pladser pr. påbegyndt 100 m² etageareal til erhverv. Mindst halvdelen skal anlægges overdækket.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

- 6.1 Ny bebyggelse må kun opføres indenfor for det på kortbilag 3 viste bygge felt. Bebyggelsen må ikke placeres nærmere skel mod baneterræn end 4 meter og mod nabo- og vejskel end 2,5 meter.
- 6.2 Det samlede rumfang af bebyggelse i delområde I må ikke overstige 7 m³ pr. m² beregnet udfra den enkelte ejendom.
- 6.3 Der fastlægges niveauplan som skal godkendes af Haderslev Kommune.
- 6.4 Bebyggelse må opføres i op til 13,5 meter fra niveauplan.
- 6.5 Akkumuleringsstanke/varmelagere må opføres i op til 20 meter fra niveauplan.
- 6.6 Udbygning af eksisterende malteri med ekstra siloer kan ske udenfor bygge feltet som vist på kortbilag 3. Siloerne kan opføres i højde svarende til eksisterende siloer eller i maksimalt 29 meter over terræn.

- 6.7 Endvidere tillades evt. kommende skorsten opstillet udenfor byggefeltet som vist på kortbilag 4. Skorstenen kan opføres i en højde på maksimalt 49 meter målt fra terræn.

Delområde II

- 6.8 Solfangeranlæg/ solcelleanlæg på terræn må ikke overstige 1.100 m².
- 6.9 Solfangeranlæg/solcelleanlæg og tilhørende installationer og teknik på terræn må etableres med en maksimal højde på 4.0 meter over terræn. Solfangeranlæg/solcelleanlæg skal antirefleksbehandles.
- 6.10 Anlæg må ikke placeres nærmere skel mod baneterræn end 0,5 meter.
- 6.11 Støjafskærmning må placeres i skel mod baneterræn.

Delområde III

- 6.12 Ny bebyggelse og anlæg skal placeres inden for det på kortbilag 3 viste byggefelt. Bebyggelsen må ikke placeres nærmere skel mod baneterræn end 4 meter og mod nabo- og vejskel end 2,5 meter.
- 6.13 Det samlede rumfang af bebyggelsen i delområde III må ikke overstige 7 m³ pr. m² beregnet ud fra den enkelte ejendom.
- 6.14 Bebyggelse/ tekniske anlæg må opføres i op til 12 meter fra niveauplan.
- 6.15 Akkumuleringsstanke/varmelager må opføres i op til 18 meter fra niveauplan.
- 6.16 Der tillades opstillet skorsten i en højde på maksimalt 49 meter over terræn.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Generelt

Bygninger og anlæg skal fremtræde robust og ærligt med materialemæssig enkelthed, og farvesætning med respekt for det eksisterende bygningskompleks.

Delområde I

- 7.1 Ydervægge på nybygningskal fremstå i enten blankt murværk, pudset eller filset murværk, beklædningstegl eller overflade i beton. I sidstnævnte udførsel skal facaden opdeles visuelt i mindre moduler.
- 7.2 Nybygning langs jernbaneterræn skal på nordside og østgavl begrønnes i 8,5 meters højde til trempel, der udgøres af et vandret bånd lige under tagfoden som vist på fig 13.
- Der monteres espaliersystem i metal på ydervæggen som grobund for begrønning/vedbed.
- 7.3 Tagflade på nybygning langs jernbane skal opføres med et symmetrisk sadeldagtag med hældning på mellem 20 og 45 grader og fremstå med tagpap i sort.

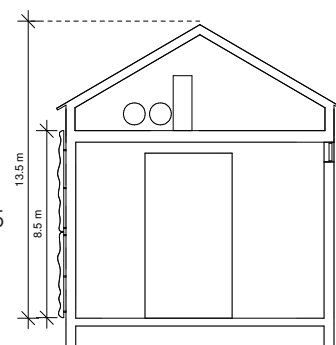


Fig. 13 Principsnit af nybygning med begroening på nordfacade, trempel og sadeldagtag

- 7.4 Mindre bygningsdele på nybygning som ex. lysninger omkring vinduer samt farve på vinduer, døre og porte skal fremstå i gråtone skalaen.
- 7.5 Akkumuleringstanke skal fremstå i metalplader som sinusplader i farver inden gråtoneskalaen. Værn og udstyr på tankene skal fremstå i samme valgte farve. Akkumuleringstanke kan helt eller delvis begrønnes efter samme princip som ved nybygning.
- 7.6 Udvidelse af eksisterende sækkebygning skal fremstå i samme overflade og materiale som eksisterende bygning.
- 7.7 Tagflade på udvidelse af eksisterende sækkeanlæg skal fremstå med fladt tag med tagpap i sort.
- 7.8 Nye silotanke ved brovægt skal fremstå i samme overflade og materiale som eksisterende silotanke på stedet. Værn og udstyr på tankene skal fremstå galvaniseret eller i samme farvetone som anlægget.
- 7.9 Evt. fremtidig skorsten skal fremstå med corténoverflade i stål eller i mørke farver fra gråtone skalaen.

Delområde II

- 7.10 Der kan opstilles solfangeranlæg på terræn samt tilhørende anlæg og installationer, der er nødvendige for anlæggets drift.
- 7.11 Støjafskærmning skal fremstå begrønnet. Der monteres espaliersystem i metal på ydervæggen af støjafskærmning som grobund for begrønning/vedbed.



Fig. 14 Principsnit af parkering i delområde 2 med begrønning mod nord.

Delområde III

- 7.12 Ydervægge på nybyggeri skal fremstå i enten blankt murværk, pudset eller filset murværk, beklædningstegl, stålplader eller overflader i beton. I sidst nævnte udførsel skal facaden opdeles visuelt i mindre moduler.
- 7.13 Nybygning langs jernbane kan på nordside og østgavl skal begrønnes op til trempel. Der monteres espaliersystem i metal på ydervæggen som grobund for begrønning/ vedbed.
- 7.14 Akkumuleringstanke skal fremstå i metalplader som sinusplader og i gråtone skalaen. Værn og udstyr på tankene skal fremstå i samme farve. Akkumuleringstanke kan helt eller delvis begrønnes efter samme princip som ved nybygning.
- 7.15 Tagflade på nybygning skal fremstå med tagpap i sort.

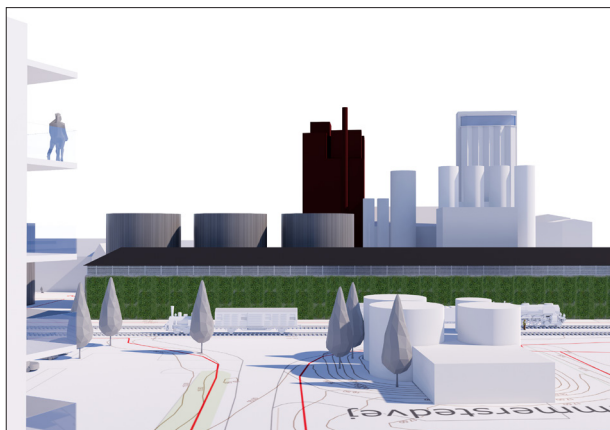


Fig. 15 Illustration af etape 1 fra nord

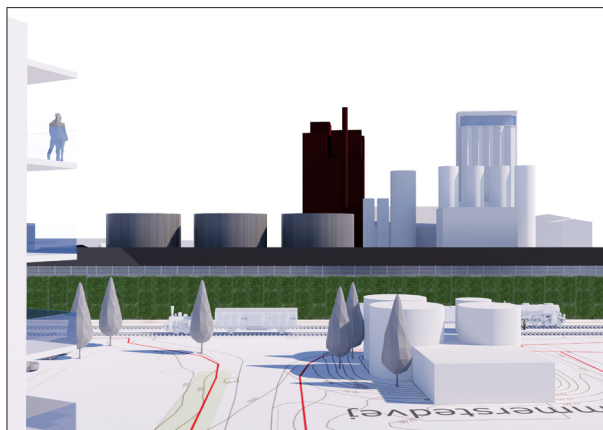


Fig. 17 Illustration af etape 2 fra nord

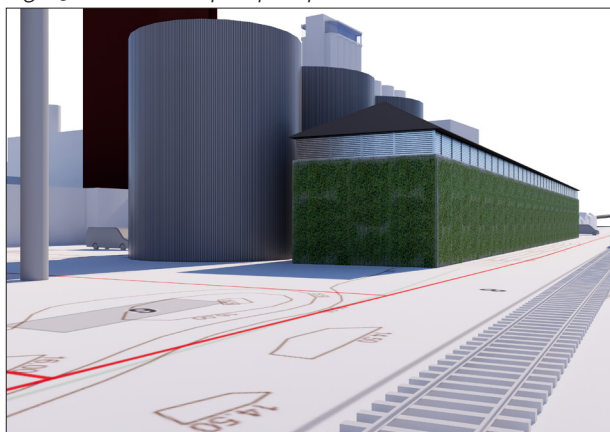


Fig. 16 Illustration af etape 1 fra baneterræn

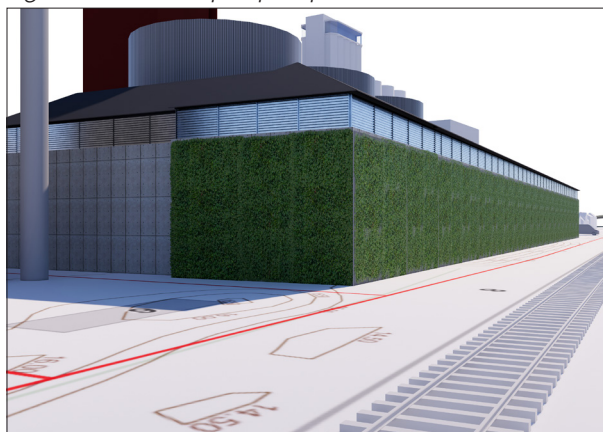


Fig. 18 Illustration af etape 2 fra baneterræn

8. Skiltning

- 8.1 Skilte må kun udføres som facadeskilte og fritstående skilte med firmanavn, logo og hovedprodukt. På den enkelte ejendom skal der ske en samordning af skiltningen.
- 8.2 Facadeskilte skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur, og må ikke få karakter af facadebeklædning. De må ikke opsættes på tagfladen.
- 8.3 Der må ved indkørslen til ejendommene opsættes et fritstående skilt med maksimal højde på 6 meter og maksimal bredde på 2 meter.

9. Ubebyggede arealer

Udendørs opholdsarealer

- 9.1 Der stilles ingen krav om etablering af yderligere udendørs opholdsarealer, da modernisering og nybyggeri er uden forøgelse af medarbejderstaben udover inspektionsrunde af driftpersonalet.
- 9.2 Der må udføres terrænreguleringer på maksimalt 1,0 meter fra det naturlige terræn,
- 9.3 Eksisterende jordvolde langs baneterrænet kan fjernes til naturligt terræn.

9.4 Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 1,0 meter.

9.5 Der må ikke foretages befæstelse på mere end 80% af den enkelte grunds areal (der må dog foretages befæstelse på yderligere 10% af den enkelte grunds areal, hvis denne belægning er vandgennemtrængelig).

Hvis der befæstes ud over den maksimale tilladte befæstelsesgrad, skal der tilbageholdes/ forsinkes regnvand på grunden, så afledningen svarer til den maksimalt tilladte befæstelsesgrad.

Det bebyggede areal indgår ikke i de fastlagte maksimale procenter for befæstelse.

9.6 Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstilles både, uindregistrerede lastvogne, -biler og campingvogne. Dog er det tilladt at have oplagt mindre både som kanoer, kajakker og små joller på maks. 14 fod.

9.7 Hegn/hæk tillades i en maksimal højde på 1,80 meter.

10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg

10.1 El-ledninger må kun etableres eller omlægges i form af jordkabler

10.2 Transformatorer, elskabe og lignede kan etableres i området.

10.3 Der skal sikres det fornødne areal til opbevaring og håndtering af erhvervsaffald.

10.4 Der må inden for delområde I og II etableres regnvandsopsamling.

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.

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet det offentlige kloaksystem.

12. Ophævelse af servitutter

Ingen bestemmelser.

13. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

- 13.1 Planområdet er ikke omfattet af lokalplan eller byplanvedtægt.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget er offentliggjort og indtil Haderslev Kommunalbestyrelse har vedtaget lokalplanen endeligt, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder i henhold til planlovens § 17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der i henhold til planlovens § 17, stk. 2 under visse forudsætninger opnås tilladelse til bebyggelse eller udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, såfremt det aktuelle projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om påbegyndelse af et større byggearbejde mv.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.

Vedtagelsespåtegning

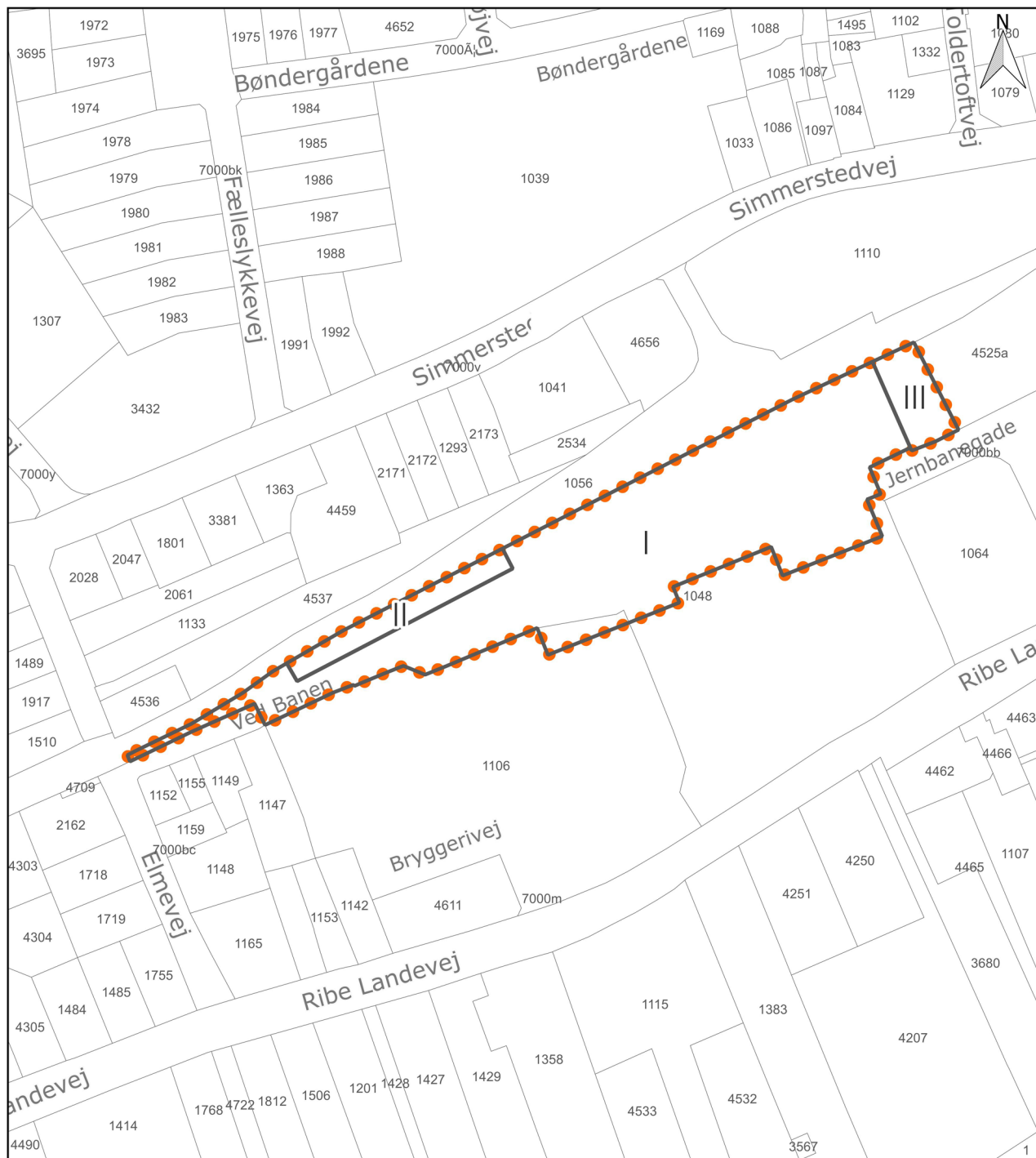
Lokalplan 10-66 Erhvervsområde Ved Banen, er endelig vedtaget af Haderslev Kommunalbestyrelse den 29. oktober 2024.

På Kommunalbestyrelsens Vegne

Mads Skau	Peter Karm
Borgmester/	Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort den 28. februar 2025

Kortbilag 1: Delområder



Kortbilag 2: Delområde

0 50 100 m

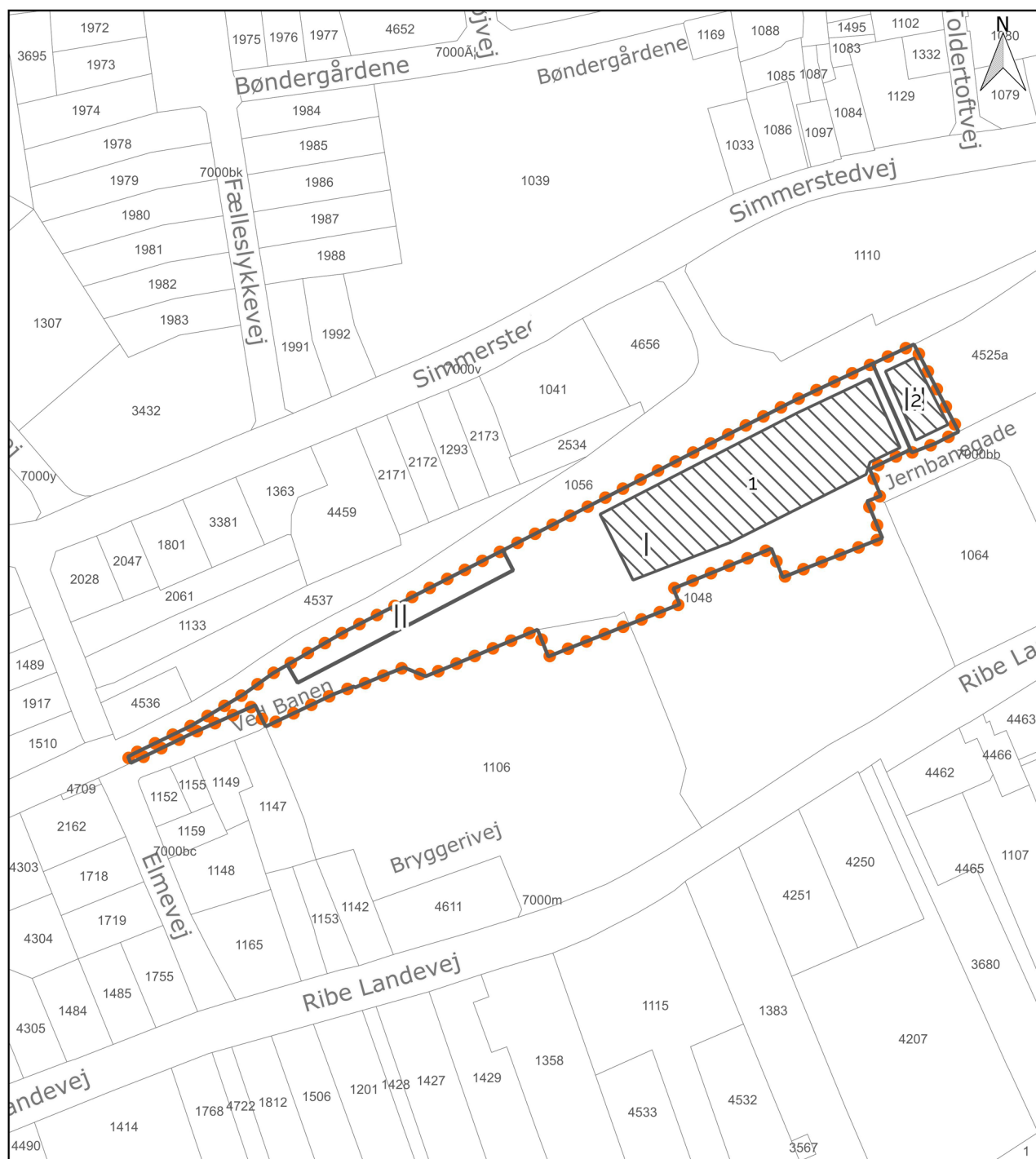
Dato: 26/09/2024

Delområde

Lokalplanområde

Matrikel

Kortbilag 3: Byggefelt



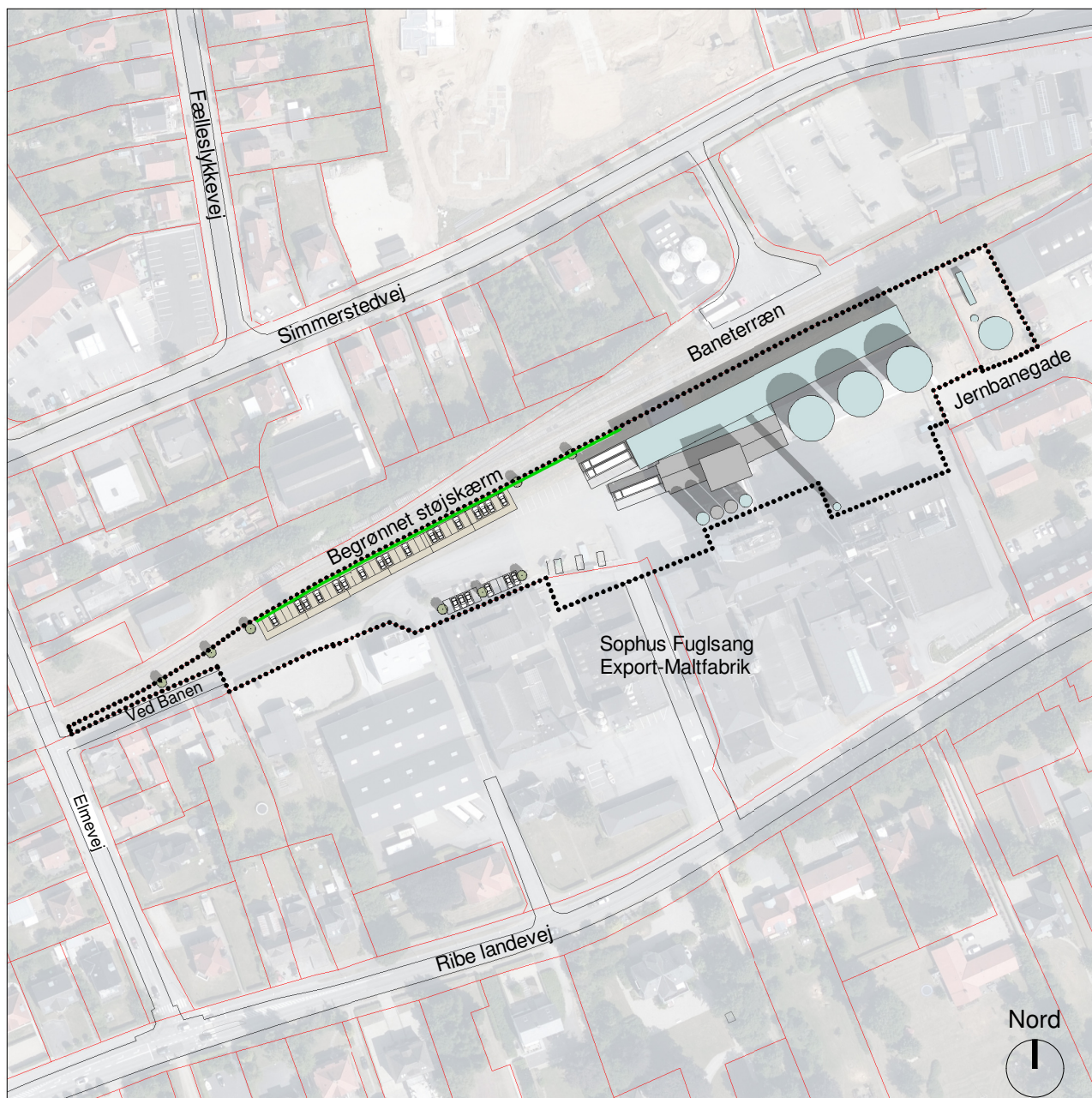
Kortbilag 3: Byggefeltet

0 50 100 m

Dato: 26/09/2024

-  Delområde
-  Byggefelt
-  Lokalplanområde
-  Matrikel

Kortbilag 4: Illustrationskort



Om lokalplaner

Bestemmelserne om lokalplaner står i Lov om Planlægning fra 1991 med efterfølgende ændringer. Haderslev Kommunalbestyrelse 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. Haderslev Kommunalbestyrelse kan lave lokalplaner, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

Når Haderslev Kommunalbestyrelse 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 webside www.plandata.dk. Kommunen holder under tiden et borgermøde om lokalplansagen, men har ikke pligt til det.

Det påhviler Haderslev Kommunalbestyrelse 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. Haderslev Kommunalbestyrelse 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 Haderslev Kommunalbestyrelse 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 Haderslev Kommunalbestyrelse 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 byzone eller sommerhusområde, områdets anvendelse, ejendommens størrelse og afgrænsning, vej- og stiforhold, bebyggelsens 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 Haderslev Kommunalbestyrelse 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. Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod ændringer, som kan hindres ved en lokalplan. Denne bestemmelse findes i Lov om planlægning § 14. Forbuddet kan gælde ét år.

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