



Lokalplan 12-12

Boligområdet ved Kongevej 44, Gram.



Offentliggørelse lokalplan 12-12 Boligområdet ved Kongevej 44, Gram.

Haderslev Kommunalbestyrelse godkendte den 25. februar 2025 Lokalplan 12-12 'Boligområde ved Kongevej 44, Gram og kommuneplan tillæg 30-2021 Boligområdet ved Kongevej 44, Gram

Område

Området er beliggende ved Kongevej 44, Gram i Haderslev Kommune, og omfatter matrikel nr. 308 og 951, Gram Ejerlav, Gram. Området har et areal på 6540 m². Matriklen afgrænses af eksisterende boligområde mod nord, øst og vest. Mod syd grænser området mod Kongevej, der er en af indfaldsvejene til Gram by.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Indhold

Matr.nr. 308 og 951 blev i april 2024 købt af en privat udvikler som ønsker at udvikle området til boligformål. Matriklen er i gældende kommuneplan udlagt til offentlige formål. Der er ingen lokalplan for området.

For at muliggøre den ønskede anvendelse skal der udarbejdes et kommuneplantillæg og en lokalplan for området. Med vedtagelsen af denne lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg ændres anvendelsen af matr.nr. 308 og 951 til boligformål. Formålet med denne lokalplan er dermed at, muliggøre opførelse af nye boliger på matriklen. Planforslaget fastlægger, at området kun må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, parkering, opholdsarealer samt eventuelle øvrige fællesanlæg.

Offentlighedsperiode

Forslag til Lokalplan 12-12 Boligområdet ved Kongevej 44, Gram er fremlagt til offentlig høring i syv uger fra og med den 11.11.2024 til og med den 06.01.2025 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-datadk>



Miljøvurdering

Planforslagene har været miljøscreenet og der er truffet afgørelse efter Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), også kaldet miljøvurderingsloven.

Samlet set vurderes planforslagene 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. planloven § 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 Nævneshuset 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 12-12 Boligområdet ved Kongevej 44,
Gram
Udarbejdet af Haderslev Kommune, Teknik og Klima,
Offentliggjort d. 04. November

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

Redegørelse	8
Lokalplanbestemmelser	8
Bilag	8
Offentlighedsperiode	8

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed	9
Baggrund og formål	10
Eksisterende forhold	11
Lokalplanens indhold	12
Forhold til anden planlægning	15
Miljøvurdering	20
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	23

Lokalplanbestemmelser

1. Lokalplanens formål	24
2. Område og zonestatus	24
3. Områdets anvendelse	24
4. Udstykninger	25
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	25
6. Bebyggelses omfang og placering	26
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	26
8. Skiltning	27
9. Ubebyggede arealer	27
10. Bevaringsværdig beplantning	27
11. Ledningsanlæg og tekniske anlæg	28
12. Grundejerforening	28
13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	28
14. Ophævelse af servitutter	28
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	29
Lokalplanens retsvirkninger	30
Vedtagelsespåtegning	31

Bilag

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	32
Kortbilag 2: Byggefelt	33
Kortbilag 3: Bevaringsværdig beplantning	34
Kortbilag 4: Illustrationsplan	35

Indledning

Dette dokument indeholder Lokalplan 12 - 12 Boligområdet ved Kongevej 44, Gram. 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 12-12 Boligområdet ved Kongevej 44, Gram var fremlagt i offentlig høring den 11. november 2024 til og med den 05. januar 2025.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende ved Kongevej 44 i Gram og omfatter hele matrikel nr. 308 og 951 Gram Ejerslav, Gram. Lokalplanområdet omfatter et areal på 6539 og områdets afgrænsning kan ses på kortbilag 1.

Gram ligger vest i Haderslev Kommune, tæt på kommunegrænsen til Vejen og Esbjerg Kommune. Lokalplanområdet er lokaliseret i et eksisterende boligkvarter der ligger ud mod Kongevej, som er en af indkørselsvejene til Gram by. Bebyggelsen langs Kongevej karakteriseres af tæt-lav boligbebyggelse, i pudset eller blank mur med røde mursten.

Kongevej 44 ligger 700 meter fra nærmeste dagligvarebutik, og der er henholdsvis 1 km til Gram skole og børnhave samt 1,2 km til læge og tandlæge.



Figur 1. Lokalplanområdets beliggenhed i Gram markeret med orange prik

Baggrund og formål

Efter interesse og efterspørgsel på lejeboliger i Gram, har Haderslev kommune valgt at der skal udarbejdes en lokalplan i samarbejde med bygherre for Kongevej 44, 6150 Gram.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af nye boliger på matr.nr. 308. Området skal anvendes til boligformål, i form af tæt-lav boligbebyggelse. Området er i kommuneplanen udlagt til offentlige formål, herunder institutionsbryggeri. Daginstitutionen Kastaniegården har tidligere været beliggende på grunden, men efter at den blev nedrevet i 2019, har ejendommen stået tom.

Lokalplanen skal sikre at der opføres tæt-lav boligbebyggelse, der tilpasser sig de eksisterende omgivelser i højde og bygningsvolum. Videre sikrer lokalplanen at bevaringsværdig beplantning bliver sikret, og at der afsættes grønne opholdarealer hvor den eksisterende beplantning bevares i videst muligt omfang.

Med vedtagelse af lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg, vil anvendelsen af matr.nr. 308 og 951 ændres til boligformål og dermed muliggøres opførelsen af nye boliger



Lokalplanområdets afgrænsning markeret med orange streg

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet har en samlet størrelse på 6539 m². Der er ingen eksisterende bebyggelse på matriklen. Lokalplanområdet er i dag et grønt område, med en stor græsflade. Levende hegn, buske og større træer er beliggende tæt på skel. Dele af området er befæstet efter at der har været en parkeringsplads tilknyttet den gamle børnehave. Derudover, har grundet et let skrånende terræn og fald fra kote 41 i syd til kote 38 i nord. Mod nord og nordvest afgrænses området af et dige, og der er små vandhuller i den nordlige ende af matriklen.

Lokalplanområdet grænser op til øvrig boligbebyggelse mod nord, øst og vest. Mod syd grænser området op til Kongevej. Nabolaget er præget ældre, tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Bebyggelsen langs Kongevej karakteriseres af tæt-lav boligbebyggelse, i pudset eller blank mur med røde mursten. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Lindealle, via Kongevej, i øst.

Der er udpeget 7 bevaringsværdige træer, der alle er placeret langs plantebæltet mod vest. De forskellige træer er bevaringsværdige i kraft af størrelse, alder, biodiversitet, sundhed og fremtidspotentiale.

Vest i området er der en offentlig regnvandsledning, som bliver en åben regnvandsledning (grøft) i den nordvestlige del af området. Regnvandsledningen, både den åbne og lukkede del, tilhører Haderslev spildevand a/s (Provas).

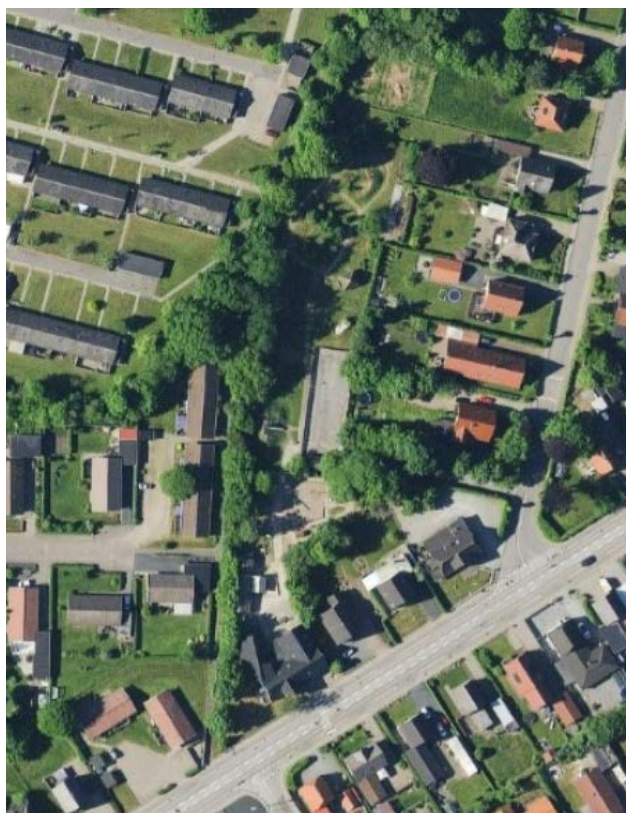


Fig. 2. Ortofoto af lokalplanområdet fra 2018. Syd i billedet ses den gamle daginstitution med tilhørende opholdsarealer mod nord. Bebyggelsen lå på adressen til 2019.



Fig. 3. Ortofoto af lokalplanområdet fra 2022. Grunden har stået tom siden 2019, og er i dag præget af åbne græsflader og beplantning i kantzonen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger struktur i området, dets vej og stiforhold, principper for bebyggelsens udformning, placering samt retningslinjer for de grønne fællesarealer jf. Bilag 1,2,3 og 4

Områdets afgrænsning og zonestatus

Lokalplanområdet omfatter i sin helhed matrikel nr. 308 og matrikel nr. 951, Gram Ejerslav, Gram, og har adressen Kongevej 44, 6510 Gram. Området er afgrænset af eksisterende bymæssig bebyggelse, samt indfaldsvejen Kongevej.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

Områdets anvendelse

Området skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse samt tilhørende veje, parkering, opholdsarealer og eventuelle øvrige fællesanlæg. Boligerne kan etableres som tæt-lav bebyggelse, i form af dobbelt- og rækkehuse eller blot opdeling af den enkelte bebyggelse i lodret skel.

Udstykninger

Lokalplanområdet må udstykkes. De enkelte grunde skal i tilfælde af udstykning, udstykkes med en minimum størrelse på 140 m² eksklusiv andel af fællesarealer. Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse er maks. 50 %.

Vej, sti- og parkeringsforhold

Planen fastholder den eksisterende vej- og parkeringsstruktur, dog udvides parkeringsarealerne for at indfri norm for parkering. Vejadgang til lokalplanområdet skal fortsat ske fra Lindealle, via Kongevej.

Parkering skal etableres som fælles parkering i afmærkede båse ved enden af Lindealle. Der etableres ikke private veje ind til boligerne og der tillades således ikke at parkere på egen grund. Arealer til privat og offentlig parkering er vist på kortbilag 2. Der afsættes minimum 1,5 parkeringsplads pr. boligenhed, jf. Haderslev Kommunes parkeringsnorm, samt de nødvendige antal handicap parkeringspladser. Parkeringsarealer etableres med permeabel belægning, f.eks. græsarmeringssten, for at sikre mulighed for nedsivning.

Der anlægges interne stier/ankomstarealer til boligerne, som vist på kortbilag 4. Der skal udlægges et areal på 3 meter hertil, og stierne skal anlægges i en minimum bredde på 1,5 meter med fast belægning for at sikre fremkommelighed og tilgængelighed til boligerne. Derudover anlægges der en direkte stiforbindelse fra Kongevej ind i lokalplanområdet, for at gøre området bedre tilgængeligt.

Øvrige småstier kan etableres for at styrke forbindelsen mellem bolig, fælles opholdsarealer, færdselsarealer og nabobebyggelse.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen muliggør opførelse af tæt-lav boligbebyggelse inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt. Lokalplanbestemmelserne sikrer at bebyggelsen tilpasses det eksisterende bymæssige, bebyggede miljø og at genevirkninger i forhold til anden

bebyggelse og omgivelserne i øvrigt undgås. Det tillades derfor at bebyggelsen maks. opføres i 1,5 etage og med en maks. højde på 8,5 meter.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 50 for den enkelte grund. Mulig bebyggelse kan ses på kortbilag 4.

Der må opføres fællesfaciliteter i form af f.eks. miljøstationer, redskabsbygninger o.lign. i lokalplanområdet. Sekundære bygninger kan placeres frit i området, dog under hensyntagen til områdets overordnede disponering som vist på kortbilag 4.

Bebyggelsens udformning og ydre fremtreden

Lokalplanen stiller krav til materiale- og farveholdning for ny bebyggelse, så der inden for lokalplanområdet skabes et samlet helhedsindtryk. Der prioriteres naturlige farver og kendte materialer for facader, tage, vinduer og døre for at skabe et harmonisk og roligt udtryk tilpasset den omkringliggende bebyggelse. Facader skal fremstå i ensartet materiale, for at give bebyggelsen et rolig og afdæmpet præg.



Visualisering af mulig bebyggelse

Ubebyggede arealer og beplantning

Der udlægges friareal til ophold for beboerne, dels i form af private haver og dels som fælles opholdsarealer, der kan danne ramme om det daglige fællesskab. Det er ønskeligt med frodig og varierende beplantning for at styrke områdets kvalitet og biodiversitet.

De øvrige fri- og opholdsarealer skal have et grønt præg, og den eksisterende beplantning skal i videst mulig omfang bevares og integreres i det nye boligområde for at understøtte områdets grønne præg. Fældes der træer i forbindelse med anlægsarbejdet, skal disse erstattes med ny beplantning. I henhold til

parkeringsnormen skal der plantes nye træer i forbindelse med nyanlagte parkeringspladser.

Der er udpeget syv bevaringsværdige træer, beliggende langs lokalplanområdets vestlige grænse, jf. kortbilag 3. Grundet områdets udformning, og jordbundstilstand, gives der tilladelse til at to af de bevaringsværdige træer fældes, for at få en vellykket bebyggelsesplan. Lokalplan stiller krav om at der etableres erstatningstræer for de to træer der fældes. De to træer der fældes er

- *Prunus avium*. Træet er bevaringsværdigt i kraft af sin størrelse og alder. Træet er alene i kraft af sin eksistens værd at bevare, men kan evt. erstattes af et nyplantet træ, hvis det vurderes nødvendigt i forbindelse med byudviklingen i området.

- *Castanea sativa*. Træet er bevaringsværdigt i kraft af sin sundhed og fremtidspotentiale. Træet er fuldt vitalt og bør bevares, da det har potentiale til at vokse ind i de højeste kategorier af bevaringsværdighed.

De resterende 5 træer må ikke fældes eller på anden måde ændres, dog er normal pleje og beskæring af træerne er tilladt. Der skal i anlægsarbejdet tages hensyn til træerne, og der udpeges derfor en rodbeskyttelseszone, hvor der ikke må køres med tunge maskiner i anlægs- og byggefasen, oplagres materiale samt graves eller laves gangfastbefæstelse.

Regvand/ spildevandshåndtering

Området separatkloakeres, af Haderslev spildevand a/s og udlægges med en samlet befæstelsesgrad for hele området på 50%. Haderslev spildevand a/s etablerer et nødvendigt tørt regnvands-græsbassin, til hydraulisk forsinkelse inden tilledning til eksisterende offentlige regnvandssystem vest for lokalplanen. Bassinet er nødvendigt for at sikre serviceniveauet for nedstrømsliggende ejendomme.

Spildevandsafledning reguleres i den til enhver tid gældende Spildevandsplan.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de fastsatte veje, parkeringspladser og støjforanstaltninger er etableret. Bebyggelse skal derudover være tilkøbt det offentlige kloaksystem inden ibrugtagelse kan tillades.

Grundejerforening

Ved en eventuel udstykning af grunde skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal etableres når 50 % af grunderne er solgt.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen fastlægger de overordnede rammer og retningslinjer for lokalplanlægningen

Hovedstruktur og retningslinjer

Lokalplanområdet er i Haderslev Kommuneplan 2021-2033 omfattet af følgende retningslinjer:

- 2.1. Arealer til byudvikling - Haderslev Kommune
- 2.3. Bosætning - Haderslev Kommune
- 3.2.2. Områder, hvor skovrejsning er uønsket
- 3.5.2 Særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder
- 4.1.4 Turismeområder - Haderslev Kommune
- 6.1 Støjforhold
- 7.1 Klimatilpasning

Retningslinje 2.1 udpeger områder til byudvikling, og der fremgår blandt andet ønske om at kommunens vækst og udvikling fordeles på kommunens byer med hensyn til at, der fortsat skal være udviklingsmuligheder i kommunens landsbyer. Retningslinjen kræver bl.a., at nye arealudlæg skal ske i umiddelbar nærhed til eksisterende by og efter princippet "indefra og ud" og hvor der er god tilgængelighed til infrastruktur og stisystemer. Derudover, skal byudviklingen bygge på stedbundne kvaliteter - de kulturhistoriske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter skal bruges aktivt til at skabe kvalitet i eksisterende byområder. I den efterfølgende detailplanlægning skal der derfor stilles krav om at bygge videre på de stedbundne kvaliteter i området. Lokalplanområdet er beliggende centralt i Gram i et eksisterende boligområde og er udarbejdet med hensyntagen til de eksisterende, stedbundne kvaliteter. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med retningslinjen.

Af retningslinje 2.3 fremgår det, at der i Gram kan prioriteres tilvejebringelse af plangrundlag, der muliggør byfortætning og etablering af tæt-lav bebyggelse. Lokalplanen åbner mulighed for tæt-lav bebyggelse inden for eksisterende byzone og er således i overensstemmelse med retningslinjen.

Af retningslinje 3.2.2 fremgår områder, hvor skovrejsning er uønsket, da skovrejsning er uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn. Lokalplanen fremmer ikke skovrejsning, og er således i overensstemmelse med denne retningslinje.

Retningslinje 4.1.4 fastsætter, at fremtidig udvikling og placering af turismefaciliteter skal tage sit udgangspunkt i Haderslev Kommunes oplevelsesstrategi og dermed i en eller flere af de udpegede temaområder. Retningslinjen har ingen direkte indvirkning på lokalplanområdet.

Retningslinje 6.1 fastlægger at hvis der indenfor en støjkonsekvenszone skal udlægges områder til støjfølsom anvendelse (f.eks. boliger), så skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier overholdes. Planområdet ligger delvist i et støjbelastet areal. Der er udarbejdet en støjrapport i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen.

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er i Haderslev Kommuneplan 2021-2033 omfattet af kommuneplanramme 12.10.OF.06 - Område til offentlige formål Kongevej, hvori området er udlagt til offentlige formål, herunder institutionsbyggeri.

Kommuneplanrammen stiller krav om maks. 30% bebyggelse, og maks. 1,5 etagers bebyggelse. Derudover er der særlige bestemmelser om bevaring af karakteristisk beplantning og plantning af mindst 1 træ for hver tredje anlagte parkeringsplads.

Området udlægges i lokalplanen til boligområde og er derfor ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2021-2033 for Haderslev Kommune.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2021 for Haderslev Kommune. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 30- 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 området rammer fra området for offentlige formål til boligområdet.

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen udarbejdet en servitutredigørelse 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.

Naturforhold

Internationale naturbeskyttelsesområder og Natura 2000

Ifølge Bekendtgørelse nr. 188 af 26. februar 2016 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Da arealet ligger i bymæssig bebyggelse og tidligere har været bebygget vurderes det, at lokalplanen ikke påvirker de internationale naturbeskyttelsesområder og Natura 2000.

Beskyttede arter

Der er ikke registreret beskyttede Bilag IV arter indenfor lokalplanområdet, og Haderslev Kommune har ikke kendskab til Bilag IV arter på stedet. Dog skal man ved fældning af større træer være opmærksom på eventuelle ynglesteder.

Da arealet ligger i bymæssig bebyggelse og tidligere har været bebygget forventes der ikke at der forekommer bilag IV arter, jf. afsnittet "Habitatscreening".

Drikkevand og grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor område med generelle drikkevandsinteresser (OD). Lokalplanen vil derfor ikke udgøre en risiko for drikkevandsressourcen.

Kulturværdier

Der er indenfor lokalplanområdet ikke registreret kulturhistoriske bevaringsværdier eller fortidsminder.

Museum Sønderjylland vurderer på baggrund af ovenstående, 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 Haderslev adviseres.

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

Miljø

Jordforurening

Den sydligste og østligste del af lokalplanområdet er omfattet af områdeklassificering, hvilket betyder at jorden kan være lettere forurenet. Områdeklassificeringen medfører at flytning af jord i området skal anmeldes efter jordflytningsbekendtgørelsen. Der gøres opmærksom på Jordforureningslovens § 72 b: Før en ejer af et areal ændrer anvendelsen af arealet til bolig, skal det sikres enten at det øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

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.

Trafikstøj

Lokalplanområdet ligger inden for støjkonsekvenszone for overordnede veje, og grænser direkte op til Kongevej, der er en af de større indfaldsveje til Gram. I forbindelse med lokalplanen er der undersøgt, hvordan husene bliver påvirket af støj fra vejtrafik og hvordan man skærme for støjen i tilfælde af, at den relevante støjgrænse overskrides.

For bolig nr. 5 - 15, på nedenstående kort, er de beregnede støjbidrag langt under grænseværdien på 58 dB(A). På den sydvendte facade af hus nr. 3 er der en lille overskridelse af støjgrænsen, mens støjniveauerne på sydfacaderne af hus nr. 1 og 2 ligger meget tæt på grænseværdien. På alle øvrige facader er støjniveauet klart under støjgrænsen.



Nummerering af boliger, til støjkonsekvensrapporten.

For terrasserne til hus på nr. 1, 2 og 3, overskrides støjgrænsen mens den overholdes med god margin på terrassen til hus nr. 4.

Undersøgelsen konkluderer at de planlagte boliger på nuværende tidspunkt påvirkes af vejstøj. Der er regnet på støjen fra den forventede vejtrafik i år 2034. Videre er der undersøgt effekten af en støjskerm, for de fremtidige boliger. Undersøgelsen konkluderer her at en 1,8 m høj støjskærm, vil eliminere overskridelserne af støjniveau ved hus nr. 1-3.

Det vurderes derfor, at den fremtidige anvendelse til boligområde kan overholde de vejledende grænseværdier fra vejtrafikstøj, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Tekniske sektorplaner

Varmedeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmedeforsyningsplanen for Haderslev Kommune, og det er beliggende i varmedeforsyningsplanområdet Gram, der er udlagt til forsyning med fjernvarme.

Bebyggelsen kan derfor tilsluttes varmedeforsyningen. Der er forbud mod elopvarmning i området. Dog kan eldrevne varmepumper tillades.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Vandforsyningsplan 2012-2022 for Haderslev Kommune. Området forsynes med drikkevand fra Gram Vandværk.

Spildevand & regnvand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2021-2042 for Haderslev Kommune og spildevandsafledning reguleres i den til enhver tid gældende Spildevandsplan. Området udlægges med en samlet befæstelsesgrad for hele området på 50%. Spildevand afledes til Gram rensenalæg.

Affald

Lokalplanområdet er omfattet af affaldsregulativet for husholdningsaffald for Haderslev Kommune. Lokalplan giver mulighed for et fælles affaldssystem i området.

I forbindelse med tømning skal det være muligt for renovationsbilen enten at kunne køre igennem området, eller der skal være en vendepladsmulighed. Ved udformning af vendeplads henvises til Vejdirektoratets vejledning.

Der er i lokalplanområdets disponering planlagt for, at affaldsbeholder opsættes ved hver bolig og anbringes til fælles affaldsplads for afhentning. Der er i forbindelse med afhentning af affald, udlagt arealer til vej samt vendeplads, der er dimensioneret for de nødvendige renovationskøretøjer.

Ledningsanlæg og andre tekniske anlæg

Der er ikke arealreservationer til ledninger eller andre tekniske anlæg inden for området.

Antenneforhold

Som udgangspunkt må der ikke opsættes udvendige antenner og paraboler til radio og tv m.v. i lokalplanområdet.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger i gåafstand til busstop ved Kirkealle, der er lokaliseret 500 meter fra Kongevej 44, hvor man kan tage bussen til Ribe og Haderslev.

- Rute 135 Haderslev - Ribe

Derudover ligger der et busstop 100 meter fra Kongevej 44, hvor man kan tage bus til Toftlund.

- Rute 278 Gram - Toftlund

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 hensyntagen 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).

Lokalplanen 12 -12 Boligområdet ved Kongevej 44, Gram 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. Screening er beskrevet i et notat:

"Miljøvurdering af lokalplan nr. 12-12, Boligområde ved Kongevej 44, Screeningsrapport"

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.

Screeningen omfatter både positive og negative effekter af forslaget til lokalplan 12-12 og kommuneplantillæg 30-2021. Screeningen viser at lokalplanen/kommuneplantillægget vil resultere i nogle få sandsynlige miljøpåvirkninger, der dog vurderes ikke at være væsentlige. Samlet set vurderer Haderslev Kommune, at gennemførelse af planlægningen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Der udarbejdes derfor ikke en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Haderslev Kommunalbestyrelse har derfor besluttet jf. §10, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplan 12 -12 Boligområdet ved Kongevej 44, Gram. 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 5 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.

Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af levesteder og bestande af danske bilag IV-arter. Idet der ikke etableres anlæg, eller forekommer udledninger, som kan antages at ville få sandsynlig væsentlig negativ indflydelse, der yderligere vil påvirke de beskyttede 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.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 12-12 Boligområdet ved Kongevej 44, Gram

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

Lokalplanens formål er:

- 1.1 At fastlægge områdets anvendelse til boligformål, i form af tæt-lav boligbebyggelse.
- 1.2 At fastlægge bestemmelser om bebyggelsens udformning og placering.
- 1.3 At fastlægge grønne arealer og områder til fællesophold.
- 1.4 At sikre at bebyggelsens skala tilpasses det omgivende byområde og fremtræder i maks. 1,5 etage.
- 1.5 At sikre bevaringsværdig beplantning.
- 1.6 At sikre vejadgang via Lindealle.

2. Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1

Området omfatter følgende matrikler:

Ejerlav: Gram

Matr. nr.: 308 og 951

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 27.09.24 udstykkes fra nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til helårsbeboelse.
- 3.2 Bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav boligbebyggelse såsom dobbelthuse, kædehuse/rækkehuse, som er helt eller delvis sammenbyggede med lodret lejlighedsskel.

- 3.3 Der må drives liberalt erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder på betingelse af,

at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.

at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af beboelsesområde ikke brydes.

at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende.

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom, jf. bestemmelse 5.5).

4. Udstykninger

- 4.1 Udstykning kan kun ske indenfor byggefelt 1,2 og 3 jf. bilag 2. Der må ikke udstykkes mindre parceller end 140 m² og større end 300 m².
- 4.2 Andel af veje, fælles friarealer og stier må ikke medregnes i mindste grundstørrelse.

5. Vej- sti og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra eksisterende intern vej fra Lindalle, som vist på principskitse for bebyggelsesplan i bilag 3.
- 5.2 Den øst-vest gående befæstede adgangsvej skal anlægges i mindst 5,0 meter bredde. Den nord-syd gående befæstede vej skal anlægges i mindst 7,00 meters bredde.
- 5.3 Der skal etableres sti i 1,5 meters bredde, der forbinder lokalplanområdet med Kongevej samt eksisterende sti mod vest jf. principskitse for bebyggelsesplan i bilag 4. Der skal udlægges et areal på 3 meter til stien. Stien udføres med grusbelægning. Stien er offentlig tilgængelig. Ved stiens tilslutning ved Kongevej, skal evt. trappe holdes på egen grund.
- 5.4 Stier fra parkeringspladser frem til boliger udføres som fast belægning.
- 5.5 Der etableres 1,5 p-plads pr. bolig, jævnfør parkeringsnormen for Haderslev Kommune. Der skal etableres to handicappladser, hvoraf 1 p-plads udføres som 3,5 x 5 meter og 1 plads som 4,5 x 8 m. Parkeringspladser udføres som græsarmering.
- 5.6 Parkering af køretøjer over 3500 kg totalvægt må kun foretages i det omfang, det er nødvendigt for af- og pålæsning.
- 5.7 Opbevaring af campingvogne mm. må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Ny bebyggelse må kun opføres som tæt-lav bebyggelse.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %. Andel af veje, stier og parkeringsarealer må ikke medregnes ved udregning af bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom.
- 6.3 Ny bebyggelse må kun opføres inden for byggefelt 1,2 og 3 jf. bilag 2.
- 6.4 Sekundær bebyggelse må opføres udenfor byggefelt, dog ikke på fælles friarealer der fremgår af kortbilag 4.
- 6.5 Boligbebyggelsen mod Kongevej må ikke placeres tættere end 17,5 m fra vejmidte.
- 6.6 Bebyggelsen må opføres i 1,5 etage, med en maks. højde til tagryg på 8,5 m
- 6.7 Tage skal fremstå med en taghældning mellem 20-45 gr. Tage må udføres som, ensidig taghældning eller traditionelle saddeltage med eller uden valm.
- 6.8 Sekundære bygninger må have en maks. højde på 2,5 m og må udføres med fladt tag.
- 6.9 Affaldsbeholder opsættes ved hver bolig og bringes til fælles affaldsplads for afhentning.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader må udføres som blankt, pudset eller vandskuret murværk, samt naturskiffer eller facadetegl. Pudsede facader skal fremstå i den klassiske jordfarve skala.
- 7.2 Tage skal udføres med tagsten eller tagpap, i sorte, grå eller rødlige nuancer
- 7.4 Tag- og facadematerialer må ikke være reflekterende eller blændende og må højst have et glanstal 30. Solceller er undtaget.
- 7.5 Solanlæg kan opsættes på tage. Uanset bestemmelsen om tagmaterialets glansværdi må der opsættes solpaneler, solceller eller lignende anlæg til aktiv solenergi. Anlæg på tage med hældning skal opsættes med samme taghældning som tage. Ved solanlæg på flade tage, skal der projekteres således at stativet ikke er synligt.
- 7.6 Sekundære bygninger må udføres i blank, pudset eller vandskuret murværk, eller træ. Tage udføres med tagpap. Sekundær bebyggelse i form af drivhuse må fremstå i gennemsigtig, ufarvet materiale som glas eller plastik.
- 7.7 Antenner og paraboler må ikke opsættes i lokalplanområdet.

8. Skiltning

- 8.1 Ved etablering af erhverv, må der opsættes 1 stk. skilt pr. bolig, størrelse 30 x 60 cm. Skiltning skal forinden opsætning godkendes af Haderslev Kommune.
- 8.2 Skilte må kun udføres som facadeskilte.

9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Fælles friarealer placeres i princippet som vist på illustrationskitse for bebyggelsesplan i bilag 3. Fælles friarealer anlægges med græs.
- 9.2 Der skal etableres levende hæk mellem Kongevej og lokalplanområdet samt i naboskel jf. illustrationskitse for bebyggelsesplan i bilag 4. Hæk må opføres med en maks. højde på 1,8 m.
- 9.4 Det naturlige terræn skal så vidt muligt bevares. Hvor nødvendig, må der reguleres med +/- 0,5 m. Terrænregulering må ikke fortages nærmere skel end 1 m.
- 9.5 Eksisterende beplantning skal bibeholdes i videst muligt omfang.
- 9.6 Mod Kongevej skal der etableres afskærmningsforanstaltninger mod støj. Støjskærmen skal sørge for at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for vejstøj overholdes. Afskærmningen skal have en højde på 1,8 m og fremstå som fast plankehegn, i sort, brun eller naturlig træfarve.
- 9.7 Veje og stier skal såvidt muligt etableres på det eksisterende terræn, men der må på grundlag af en godkendt terrænreguleringsplan foretages opfyldninger og afgravninger, der er nødvendige for at udføre anlæggene med de af vejmyndigheden krævede længde- og tværprofiler.
- 9.8 Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstilles både, uindregistrerede lastvogne, -biler og campingvogne.

10. Bevaring af bebyggelse og beplantning

- 11.1 De på kortbilag 3 angivne træer er udpeget som bevaringsværdige. Træerne må ikke fældes eller på anden måde ændres med mindre Haderslev Kommunalbestyrelse giver tilladelse hertil.

Bestemmelsen er ikke til hinder for almindelig pleje og beskæring.

11. Ledningsanlæg og tekniske anlæg

- 11.1 Elledninger må kun etableres i form af jordkabler
- 11.2 Der må i området opstilles transformerstationer, el- og teleskabe, pumpestation m.v til områdets forsyning.

12. Grundejerforening

- 12.1 Ved udstykning af grunde skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet.
- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af de udstykkede grunde er solgt, dog senest 1 år efter første salg.
- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå etableringen, drift og vedligeholdelse af de i bestemmelse 5, 9 og 10 nævnte private fællesveje, stier og fælles friareal med beplantning og belysningsanlæg mv., fælles ledningsanlæg samt vintervedligeholdelse og snerydning.
- 12.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 12.5 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på vejarealer, stiarealer og fælles friarealer. Overdragelse kan ske etapevis.

13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i bestemmelse 5 fastsatte private interne veje og stier er anlagt.
- 13.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret parkeringspladser i henhold til bestemmelse 5.4.
- 13.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug og ubebyggede arealer må ikke ændre anvendelse før der er etableret støjafskærmning mod Kongevej i henhold til bestemmelse 9.6.
- 13.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med spildevandsplanen for Haderslev Kommune.

15. Ophævelse af servitutter

- 15.1 Der ophæves ingen servitutter i forbindelse med lokalplanen.

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 projekt 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.

Lokalplanforslagets 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. Haderslev Kommunalbestyrelse 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. 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.

4. 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.

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

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 12-12 er endelig vedtaget af Haderslev Kommunalbestyrelse den 25. februar 2025.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Mads Skau
Borgmester

/

Peter Karm
Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort den 28. februar 2025

Bilag

Kortbilag 1: Matrikelkort



Kortbilag 1: Lokalplanområde

 Lokalplanområde

0 50 100 m

 Matrikel

Dato: 17/10/2024

Kortbilag 2: Byggefelt



Kortbilag 3: Byggefeltet



Dato: 17/10/2024

-  Delområde
-  Byggefelt
-  Lokalplanområde
-  Matrikel

Kortbilag 3: Bevaringsværdig beplantning



Kortbilag 4: Bevaringsværdig beplantning

0 50 100 m

Dato: 17/10/2024

- Fremtidig fastlagt beplantning
- Byggefelt
- Delområde
- Lokalplanområde
- Matrikel

Kortbilag 4: Illustrationsplan



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.plandatadk.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.