



Forslag

LOKALPLAN 10-49

Boligområde Vrangager Øst, Vesterris

Fremlagt i offentlig høring i perioden
d. 01. maj - 26. juni 2025



Offentliggørelse af forslag til kommuneplantillæg for 36-2021 Rekreativt område, Vesterris og lokalplan nr. 10-49 Boligområde Vrangager Øst, Vesterris

Teknik og Klima udvalget godkendte den 07 april. år 2025 forslag til kommuneplantillæg for 36-2021 Rekreativt område, Vesterris og lokalplan nr. 10-49 Boligområde Vrangager Øst, Vesterris som hermed sendes i offentlig høring i 8 uger.

Område

Lokalplanområdet er placeret øst for Haderslev i et område, der strækker sig fra Fjelstrupvej mod nord til Vesterisvej mod syd. Det ligger i naturlig forlængelse af det eksisterende parcelhusområde og grænser mod øst op til en offentlig grusvej og en mark. Området er ca. 18 ha og støder op til landbrugsejendommen Vrangagergård mod nord samt øvrige gårde og boliger langs Fjelstrupvej.

Lokalplanområdet omfatter matriklerne 81a, 514, 605, 622, 6bt, 606,660, 194 og 7000g (Åstrup Ejelav, Åstrup). Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres området delvist til byzone.

Indhold

Lokalplanens baggrund udspringer af grundejers ønske om at udvikle et boligområde, der rummer både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med en bygningshøjde på maks. 6,5 m.

Lokalplanen muliggør etableringen af grønne fællesarealer og stiforbindelser, så beboerne kan færdes trygt til fods eller på cykel, både internt i området og til bymidten eller skolen via Vrangager. Samtidig sikrer planen, at bebyggelsen placeres og udformes under hensyntagen til en arkitektonisk helhed. Der etableres private opholdsarealer til de enkelte boliger, fælles opholdsarealer, veje, stier, parkeringsarealer, cykelparkering, legefaciliteter, affaldshåndtering og regnvandsbassiner. Området vejbetjenes via Aastrup Allé ved Vesterrisvej, og der anlægges nye stamveje og boligveje i lokalplanområdet.



Offentlighedsperiode

Hvornår er forslaget fremlagt til offentlig høring? Hvis der er udarbejdet en miljøvurdering gøres der opmærksom på, at der også er en mulighed for at komme med bemærkninger og kommentarer til denne via www.blivhoerthaderslev.dk

Forslag til kommuneplantillæg for 36-2021 Rekreativt område, Vesterris og lokalplan nr. 10-49 Boligområde Vrangager Øst, Vesterris er fremlagt til offentlig høring fra og med den 01. maj 2025 til og med den 26. juni 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-data.dk>

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 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 videresender 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 10-49 Boligområde Vrangager Øst,
Vesterris

Udarbejdet af Haderslev Kommune, Teknik og Klima, i
samarbejde med Rambøll

Offentliggjort d. 01. maj 2025

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

Lokalplanområdets beliggenhed	9
Baggrund og formål	10
Eksisterende forhold	11
Lokalplanens indhold	12
Forhold til anden planlægning	16
Miljøvurdering	26
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	28

Lokalplanbestemmelser

1. Lokalplanens formål	29
2. Område og zonestatus	29
3. Områdets anvendelse	29
4. Udstykninger	30
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	30
6. Bebyggelses omfang og placering	32
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	33
8. Ubebyggede arealer	34
9. skiltning	35
10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg	35
11. Bevaring af bebyggelse og beplantning	36
12. Grundejerforening	36
13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	36
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	37
Lokalplanens retsvirkninger	38
Vedtagelsespåtegning	39

Bilag

Kortbilag 1: Lokalplanens afgrænsning	40
Kortbilag 2: Delområder	41
Kortbilag 3: Vej, stier og parkering	42
Kortbilag 4: Situationsplan	43
Kortbilag 5: Vejprofil	44

Indledning

Dette dokument indeholder Lokalplan 10-49 Boligområde Vrangager Øst, Vesterris

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 kommuneplantillæg for 36-2021 Rekreativt område, Vesterris og lokalplan nr. 10-49 Boligområde Vrangager Øst, Vesterris er offentliggjort den 01.maj.2025 og er i offentlig høring i 8 uger. Indsigelser, ændringsforslag og eventuelle bemærkninger bedes fremsendt via kommunens høringsportal www.blivhoerthaderslev.dk senest den 26. juni.2025.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er placeret øst for Haderslev i et område, der strækker sig fra Fjelstrupvej mod nord til Vesterrisvej mod syd. Det ligger i naturlig forlængelse af det eksisterende parcelhusområde og grænser mod øst op til en offentlig grusvej og en mark. Området er ca. 18 ha og støder op til landbrugsejendommen Vrangagergård mod nord samt øvrige gårde og boliger langs Fjelstrupvej.

Lokalplanområdet omfatter matriklerne 81a, 514, 605, 622, 6bt, 606,660, 194 og 7000g (Åstrup Ejerlav, Åstrup). Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres området delvist til byzone.



figur 1: Lokalplanområdets beliggenhed i Haderslev markeret med orange prik

Baggrund og formål

Lokalplanens baggrund udspringer af grundejers ønske om at udvikle et attraktivt boligområde, der rummer både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med en bygningshøjde på maks. 6,5 m. Der skal skabes en variation i boligtyperne med fokus på fællesskab, nærhed til naturen og tilpasning til den omkringliggende kontekst.

Lokalplanen muliggør etableringen af grønne fællesarealer og stiforbindelser, så beboerne kan færdes trygt til fods eller på cykel, både internt i området og til bymidten eller skolen via Vrangager. Samtidig sikrer planen, at bebyggelsen placeres og udformes under hensyntagen til en arkitektonisk helhed. Der etableres private opholdsarealer til de enkelte boliger, fælles opholdsarealer, veje, stier, parkeringsarealer, cykelparkering, legefaciliteter, affaldshåndtering og regnvandsbassiner. Området vejbetjenes via Aastrup Allé ved Vesterrisvej, og der anlægges nye stamveje og boligveje i lokalplanområdet.

Med lokalplanen overføres en del af området til byzone.

Eksisterende forhold

Området er beliggende i landzone. Det eksisterende område bliver anvendt til landbrugsformål. Jordstykkerne er tilsammen ca. 18 ha.

Den eksisterende bebyggelse består af to boliger, og vil indgå i delområde 1, hvortil eksisterende boligers adgangsforhold vil blive revideret. Mod nord ligger landbrugs-ejendommen Vrangagergård og andre gårde/boliger langs Fjelstrupvej. Mod vest ligger et boligområde og mod syd og sydøst afgrænses området af den gamle Kleinbane, som er registreret som offentlig sti og national cykelrute. Omkring området findes der forskellige stisystemer, som er vigtig i områdets samlede struktur.

Området vejbetjenes i dag fra Fjelstrupvej via en overkørsel, Vesterrisvej, mod nord ved Vrangagergård. Vesterrisvej forløber gennem området og den østlige del fremstår ubenyttet og er med tiden blevet et uregistreret dige, som matrikel 7000 dækker over. Derudover løber en §26 markvej igennem området fra den gamle aftægtsbolig og ud mod Fjelstrupvej.

Området befinder sig på et højtliggende terræn, en moræneflade med en let skrånende blød bakke i øst, som giver langstrakte udsigter på tværs til de omkringliggende landskaber til bl.a. Haderslev Fjord, Haderslev by, Starup Hede og Sdr. Starup Kirke.

Området afgrænses fra tre sider af karakteristisk beplantning i form af levende hegn bestående af egnskarakteristisk vegetation, derudover findes der et beskyttet jorddige langs den sydvestlige del af Vesterrisvej.



Figur 2: Lokalplanområdets afgrænsning markeret med orange streg og delområderne markeret med hvid streg

Lokalplanens indhold

Områdets afgrænsning, opdeling og status

Lokalplanområdet omfatter matriklerne 81a, 514, 605, 622, 6bt, 606, 660, 194 og 7000g, alle beliggende i Åstrup Ejerlav, Åstrup. Området ligger i landzone og vil ved den endelige vedtagelse af lokalplanen blive delvist overført til byzone.

Området opdeles i følgende delområder:

- Delområde 1: Åben-lav bebyggelse med cirka 85 parcelhusgrunde.
- Delområde 2: Mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse
- Delområde 3: Udlægges til rekreativt område til teknisk anlæg i form af et regnvandsbassin

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet må udelukkende anvendes til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende veje, stier, grønne fællesarealer og nødvendige tekniske anlæg såsom regnvandsbassiner.

Udstykninger

Delområde 1 er udlagt til åben-lav bebyggelse med parcelstørrelser på 700–1.000 m². Delområde 2 udlægges som én storparcel med mulighed for både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. For tæt-lav boligbebyggelse skal hver enkelt enhed have en minimumsgrundstørrelse på 300 m².

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Hele planområdets vejtilslutning vil ske via Aastrup Allé ved den nuværende Vesterrisvej. Derudover vil nye boligveje blive anlagt indenfor området. Ved blinde boligveje vil der blive etableret vendepladser for at sikre en god trafikafvikling.

Stamvej A-A

Stamvejen anlægges med et samlet vejudlæg på 12,5 meter, bestående af en 6 m bred kørebane og rabatter på 1,25 m på hver side. Mellem kørebane og sti er der en 1 m bred skillerabat. Stien er 3 m bred og indrettes til både gående og cyklister, se bilag 5. Stamvejen får status af privat fællesvej og anlægges med fast belægning som eksempelvis asfalt, betonsten eller granitsten.

Boligvej B-B

Boligvejene anlægges med et samlet vejudlæg på 8 meter, hvoraf 5,5 m udgør kørebane og 1,25 m udgør rabatter på hver side, se bilag 5. Boligvejene er smallere end stamvejen og beregnet til lavere trafikmængder. De udføres som private fællesveje med fast belægning, som eksempelvis asfalt, betonsten eller granitsten, og der kan etableres fartdæmpende foranstaltninger efter behov.

Stier

Lokalplanen udlægger et sammenhængende stinetværk, der skal sikre nem og sikker adgang mellem de enkelte boligområder samt til de fælles grønne opholdsarealer. I planområdet etableres hovedstier i både øst-vestlig og nord-sydlig retning, hvilket skaber primære forbindelser mellem boligvejene, de rekreative faciliteter og de omkringliggende grønne områder. Disse hovedstier tilsluttes endvidere den

eksisterende Kleinbane-sti, der er offentlig sti og national cykelrute. Dermed opnår beboerne adgang til et bredere regionalt stinetsværk, idet hovedstien også kobles til den eksisterende hovedsti i Vrangager mod vest.

Sideløbende med hovedstierne etableres boligstier, der udformes som grusveje eller naturstier internt i boligområderne. Boligstierne muliggør en tryk og rolig færdsel mellem boligerne og de fælles friarealer uden brug af de større veje. Ved at koble disse boligstier på både hovedstierne og det eksisterende stinetsværk, opstår en integreret og sammenhængende stioplevelse. Hovedstien kobles op på den eksisterende sti gennem Vrangagerbebyggelsen mod vest, jf. lokalplan L43.5-1. Eventuelt kan vejmyndigheden foretage et vejudlæg efter vejlovens §26 stk. 2 med henblik på at sikre en hensigtsmæssig byggemodning i vej henseende.

Parkering

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser i boligområderne, stilles der krav om min. 2 parkeringspladser til åben-lav bebyggelse og min. 1,5 parkeringsplads til tæt-lav bebyggelse.

Der skal etableres forskellige typer af parkeringspladser i området. Parkering til åben-lav boliger foregår på egen grund. Parkering til tæt-lav bebyggelsen skal etableres langs adgangsvejene og i små parkeringslommer i nærheden af de tæt-lav boligbebyggelser. Formålet med forskellige former for parkering er, at der bliver skabt en god variation i området, og at man undgår at, der bliver for store parkeringsarealer i bebyggelsen. Fælles p-pladser i delområde 2 skal afskærmes mod grønne arealer og sikres en grøn karakter ved hjælp af beplantning (træer og hække).

Eventuelt kan vejmyndigheden foretage et vejudlæg efter vejlovens §26 stk. 2 med henblik på at sikre en hensigtsmæssig byggemodning i vej henseende.

Bebyggelsens omfang og placering

Delområde 1

Delområdet rummer ca. 85 nye parcelhusgrunde med en varierende grundstørrelse fra ca. 700 m² til 1.000 m². Parcellerne ligger koncentreret omkring 2 boligveje. Området er indrettet med interne grønne områder til fælles ophold og leg. Bebyggelse må maksimalt opføres i 1 etager med en højde på op til 6,5 meter. For åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 %.

Delområde 2

Delområde 2 vil bestå af 1 storparceller med mulighed for både åben-lav og tæt-lav boliger. For tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 % og for åben-lav må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 %.

Bebyggelsen må maksimalt opføres i 1 etage med en højde på op til 6,5 meter.

Delområde 3

Delområde 3 udlægges til rekreativt område til teknisk anlæg i form af et regnvandsbassin

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bygningsfacaderne inden for lokalplanområdet skal udføres i afdæmpede farver som sort, grå eller jordfarver for at sikre, at bebyggelsen falder naturligt ind i landskabet uden at virke iøjnefaldende. Facader må udføres i blank mur, pudset eller vandskuret murværk eller træ. Mindre facadepartier kan udføres i andre materialer som zink, aluminium, fibercementplader eller træ, så længe brugen af materialet underordner sig bebyggelsens arkitektoniske helhed. Bebyggelsen skal fremstå varieret og mangfoldig, men på en måde, der sikrer et harmonisk helhedsindtryk inden for planområdet.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen lægger vægt på etableringen af fri- og opholdsarealer, som skal fungere som natur- og opholdsområder. Disse områder kan indrettes med mindre bebyggelse, såsom legehuse og legeredskaber, som understøtter fællesskabet i boligområdet til leg, ophold samt forsinkelsesbassin.

Lokalplanområdet ligger i naturskønne omgivelser med det åbne landskab omkring og udsigt til flere naturtyper, hvilket giver mulighed for mange gode naturoplevelser. Derfor fastsætter lokalplanen, at beplantning skal tage udgangspunkt i stedets præmisser og være af naturligt hjemmehørende arter. Indenfor delområde 1 og 2 skal de ubebyggede arealer primært fremstå som grønne med lavt plejeniveau, spredt beplantning og med mulighed for plantning af mindre grupper af træer. Derudover kan der etableres regnvandsbassiner i området.

Det er vigtigt, at buske og træer på de fælles friarealer får lov til at udvikle sig naturligt i frie og vilde former. Græsser på friarealerne skal være naturgræsser, der kan variere mellem vildtvoksende og slåede områder, eventuelt kombineret med urter for at skabe varierende farver og udseende gennem sæsonerne. Beplantningen skal bruges som et virkemiddel til at skabe variation i området og dermed styrke områdets diversitet i oplevelser og fauna.

Lokalplanen har også til formål at bevare eksisterende beplantning, hvor det er muligt, for at bevare det grønne element og samtidig bevare områdets historiske træk. Den eksisterende nåletræsskov i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet skal bevares. Det er dog tilladt at fjerne træer eller opstamme dem for at anlægge stamvejen og sikre gode oversigtsforhold omkring veje og stier. I delområde 1

fastsættes der også en byggelinje langs de eksisterende træer mod syd langs Kleinbanestien, så byggeri og anlæg ikke placeres inden for træernes drypzone, dog altid med en minimumsafstand på 2,5 meter fra træstammens yderste kant.

Hegn må kun etableres som levende hegn og skal placeres i naboskel eller mod vejskel med en afstand på 0,5 meter. Hensigten er, at beplantningen holdes inden for egen grund. Højden på hegnet må højst være 1,8 meter.

Affaldshåndtering skal ske som fællesløsninger for tæt-lav boligbebyggelser indenfor delområde 2 og placeres enten i centrale gårdrum eller tæt på boligbebyggelsen med hensyntagen til afhentningsforholdende.

Åben-lav indenfor delområde 1 skal have private affaldsløsninger på egen grund. Bestemmelserne sikrer, at beboerne har en overkommelig afstand og god adgang til affaldsbeholdere, samtidig med at renovationskøretøjer har plads ved tømning i vigezoner langs vejene. Affaldsløsninger skal etableres i overensstemmelse med Haderslev Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald.

Indenfor delområde 1 og 2 kan der etableres rekreative områder med mulighed for tekniske anlæg til håndtering af regnvand, herunder regnvandsbassiner. Af hensyn til drift og funktion skal der holdes en afstand på mindst 4 meter fri for træer og anden høj beplantning omkring bassinerne. Derved undgås løvfald i bassinerne, samtidig med at personale og maskiner har tilstrækkelig adgang til nødvendig vedligeholdelse, og bassinerne ikke skyggelægges i en grad, der forhindrer deres tekniske eller biologiske funktion.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før veje og stier er anlagt.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret parkeringspladser i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før regnvandsanlæggene for overfladevand er etableret.

Grundejerforening

For at sikre en effektiv forvaltning og drift af lokalplanområdet, skal der oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme inden for området.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2021

2.1.4 Byudvikling i kystnærhedszone

En del af lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, hvor byudvikling ifølge planloven kun kan finde sted, hvis der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, og der ikke skabes en ny bebyggelsesfront mod kysten. I dette tilfælde vurderes påvirkningen af kystlandskabet at være minimal, da byggeriet begrænses til en maksimal højde på 6,5 m i afdæmpede farver, og eksisterende levende hegn bevares. Dermed sikrer lokalplanen, at der ikke opstår en ny bebyggelsesfront.

Delområde 3 udlægges til tekniske formål i form af et regnvandsbassin.

Delområde 3 udlægges til tekniske formål i form af et regnvandsbassin for at sikre en effektiv og bæredygtig håndtering af regn- og overfladevand fra lokalplanområdet. Placeringen i landzone er valgt, da terrænforholdene og jordbundsforholdene i de øvrige delområder ikke muliggør tilstrækkelig forsinkelse og afledning af regnvandet. Placering af teknisk anlæg i form af regnvandsbassin vurderes ikke at medføre en negativ visuel påvirkning af kystlandskabet, da bassinområdet og eventuelle anlæg her bevares som grønne, tekniske arealer med en naturlig integration i omgivelserne.

3.4.2 Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser

Planområdet overlapper en potentiel økologisk forbindelse mod syd. I henhold til Kommuneplanens retningslinje 3.4.2 skal økologiske forbindelser styrke byernes rekreative og naturlige miljø og fungere som rekreative forbindelser mellem byområder og det åbne land. For at sikre dyre- og plantelivets spredningsmuligheder skal disse forbindelser bevares og understøttes.

Da arealet i dag er opdyrket, og både det levende hegn og træærken langs planområdets sydlige grænse bevares, vurderes det, at den potentielle økologiske forbindelse ikke påvirkes negativt. Lokalplanen forringer således ikke dyre- og plantelivets mulighed for spredning og er derfor i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 3.4.2.

4.3.1 Kulturhistoriske værdier - Kirkeomgivelser

Delområde 3 ligger inden for de udpegede kirkeomgivelser. Her skal kirkens landskabelige beliggenhed, samspil med det omgivende bebyggelsesmiljø samt udsigten til og fra kirken beskyttes gennem planlægningen. Det vurderes at etableringen af et regnvandsbassin vil have en minimal påvirkning på oplevelsen af kirken og dens landskabelige sammenhæng.

3.5.1 Bevaringsværdige landskaber

Lokalplanområdet grænser op til et større sammenhængende og bevaringsværdigt landskab. For delområde 1 og 2 indpasses eventuelle nye bygninger med respekt for landskabets karakter, blandt andet via begrænsning af bygningshøjden til maksimalt 6,5 m samt anvendelse af afdæmpede farver. De eksisterende levende hegn mod vest og syd bevares som et karaktergivende element og understøtter det samlede landskabsbillede, så bebyggelsen falder naturligt ind i omgivelserne.

I delområde 3, som er udlagt til tekniske formål (regnvandsbassin og eventuelle anlæg hertil), sikres der ligeledes en indpasning i landskabet. Bassinet og tilhørende tekniske installationer skal udformes og beplantes, så de fremstår som en integreret del af det omgivende terræn og ikke skæmmer det bevaringsværdige landskab. Dermed sikrer lokalplanen, at der ikke sker en væsentlig forringelse af områdets landskabelige kvaliteter.

For at vurdere projektets fremtidige påvirkning af landskabet og den omkringliggende kontekst er der udarbejdet visualiseringer fra tre forskellige standpunkter (se figur 3):

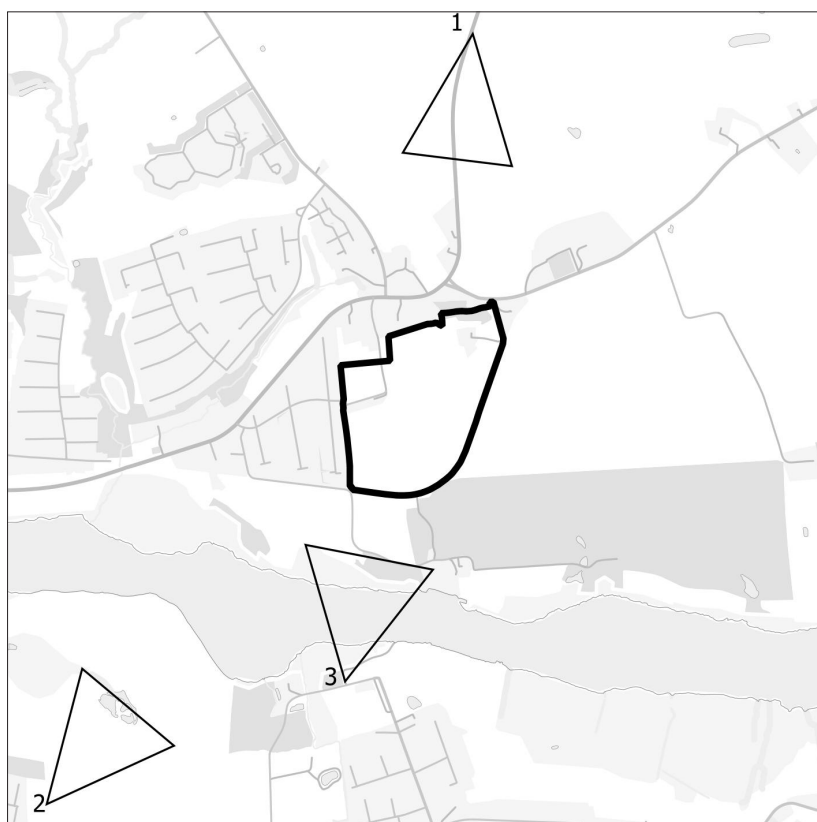
- Fjelstrupvej nord for projektområdet (1)
- Områder på den modsatte side af fjorden (herunder udsigt fra Sdr. Starup Kirke) (2)
- Kysten (3)

Mellem- og fjernzonen

På længere afstande dæmpes projektets synlighed af terrænet og den eksisterende beplantning. Visualiseringer fra standpunkterne 1 og 2 (figur 7 og 9) viser, hvordan beplantningen skærmer bebyggelsen.

Nært udsyn

Fra standpunkt 3 mod sydvest er indkigget til planområdet samt det eksisterende boligområde mod vest mere markant, da vegetationen her er mere spredt, og planområdet ligger højere i terrænet. Alligevel vurderes den samlede visuelle påvirkning fortsat at være minimal, i det bevoksningen skjuler størstedelen af byggeriet, og kun en mindre del er synlig, hvor terrænet falder mod syd (figur 8).



Figur 3: Fotostand punkter.



Figur 4: Eksisterende forhold.



Figur 5: Fremtidige forhold set fra standpunkt 1. Det fremgår, at bebyggelsen er placeret omkring landskabets lavninger og mellem de eksisterende levende hegn. Påvirkningen vurderes at være lav.



Figur 6: Eksisterende forhold.



Figur 7: Fremtidige forhold set fra standpunkt 2. Her det igen tydeligt at de eksisterende levende hegn og skovområdet skjuler planområdet.



Figur 8: Eksisterende forhold.



Figur 9: Fremtidige forhold set fra standpunkt 3. Her ses indrigget til planområdet og det eksisterende boligområde mod vest. Påvirkningen vurderes stadig at være minimal, da beplantningen stadig skjuler størstedelen af bebyggelsen.

Den kystnære del af byzone

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen.

For lokalplanområdet vurderes det, at den fremtidige bebyggelse vil have minimal visuel påvirkning på den kystnære del af byzonen. Byggeriet vil være begrænset til en maksimal højde på 6,5 meter, og bygningerne skal opføres i afdæmpede farver som sort, grå eller jordfarver for at sikre, at de harmonerer med omgivelserne. De eksisterende levende hegn mellem lokalplanområdet og det åbne landskab mod øst vil i høj grad skjule bebyggelsen. Disse forhold sikrer, at bebyggelsen falder naturligt ind i den kystnære del af byzonen og bevarer områdets karakter.

Offentlighedens adgang

I lokalplanen sikres offentlighedens adgang til kystområderne gennem etablering af stiforbindelser, der forbinder boligområdet med kysten. Disse stier vil blive en del af et sammenhængende netværk af rekreative arealer, der både giver mulighed for naturoplevelser og adgang til udsigten over kystlandskabet. Stiforbindelserne vil også binde området sammen med den omkringliggende kontekst, såsom den gamle jernbanestrækning, der nu fungerer som en offentlig sti og national cykelrute. Dette vil skabe en integreret forbindelse mellem boligområdet og de nærliggende rekreative og historiske elementer, og sikre nem adgang for beboere og besøgende til at udforske og nyde kystlandskabet og det lokale kulturlandskab.

Rammer for lokalplanlægning

En del af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 10.13.BO.12, der er udlagt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen udlægger planområdet til boligformål i overensstemmelse med denne ramme, hvor bebyggelse i byzone tillades med maksimalt 1,5 etage og en bygningshøjde på højst 6,5 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 % for åben-lav og 40 % for tæt-lav. Detailhandel er ikke tilladt, og det kræves, at opholdsarealer mindst svarer til etagearealet. Desuden skal den karakteristiske beplantning bevares, og eventuel fælles parkering skal tilplantes med mindst ét træ for hver tre parkeringspladser. Bebyggelsen i Vesterris må heller ikke placeres, så den visuelt påvirker Sdr. Starup Kirke og dens omgivelser.

Lokalplanens delområde 3 ligger ikke inden for et eksisterende kommuneplanrammeområde. Med kommuneplantillæg oprettes en ny ramme for det pågældende område. Området udlægges som en rekreativ ramme med enspecifik anvendelse til regnvandsbassin. Området for kommuneplanrammen og -tillægget ligger i landzone og vil fremadrettet forblive i landzone.

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen udarbejdet en servitutredegørelse 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 skal dermed aflyses i henhold til planlovens §15, stk. 2, nr. 21.

Naturforhold

Internationale naturbeskyttelsesområder

Lokalplanområdet ligger ca. 7,2 km fra det nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, EU-fuglebeskyttelsesområdet Pamhule Skov og Stevning Dam (Ng2). Baseret på afstanden og projektets udformning vurderes det, at de bebyggelser og anlæg, som lokalplanen muliggør, ikke i sig selv eller i kombination med andre planer vil påvirke udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet.

Beskyttede arter

Der er ikke observeret eller registreret bilag IV-arter i nærheden. Nærmeste bilag IV-art er løvfrø, som er registreret syd for fjorden i Starup. Der er ikke øvrige konkrete registreringer af andre Bilag IV-arter inden for eller i nærheden af projektområdet.

Nærværende lokalplan i sig selv eller i forbindelse med andre planer forventes ikke at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for de såkaldte bilag IV-arter, i deres naturlige udbredelsesområder.

Beskyttede naturområder og beskyttede naturtyper

Der er ikke registreret § 3-beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet. Mod syd, uden for lokalplanområdet, er der registreret strandeng, eng, sø og mose. Derudover er der en skovbyggelinje syd for planområdet. Lokalplanområdet ligger desuden tæt på områder med særlig naturbeskyttelsesinteresse, herunder et udpeget område i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet.

I det sydøstlige hjørne af delområde 3 findes et mindre areal, der er omfattet af en udpegningsområde som naturbeskyttelsesområde. Da der er tale om et begrænset areal, og da anvendelsen af delområde 3 til tekniske formål i form af et regnvandsbassin ikke vurderes at have en væsentlig påvirkning på beskyttelsesinteresserne, anses planlægningen for at være forenelig med udpegningsområdet.

Det vurderes, at de bygninger og anlæg, som lokalplanen muliggør, ikke vil påvirke de § 3-beskyttede naturområder syd for lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer hensynet til det udpegede naturbeskyttelsesområde inden for planområdet.

Grundvand, søer og vandløb mv.

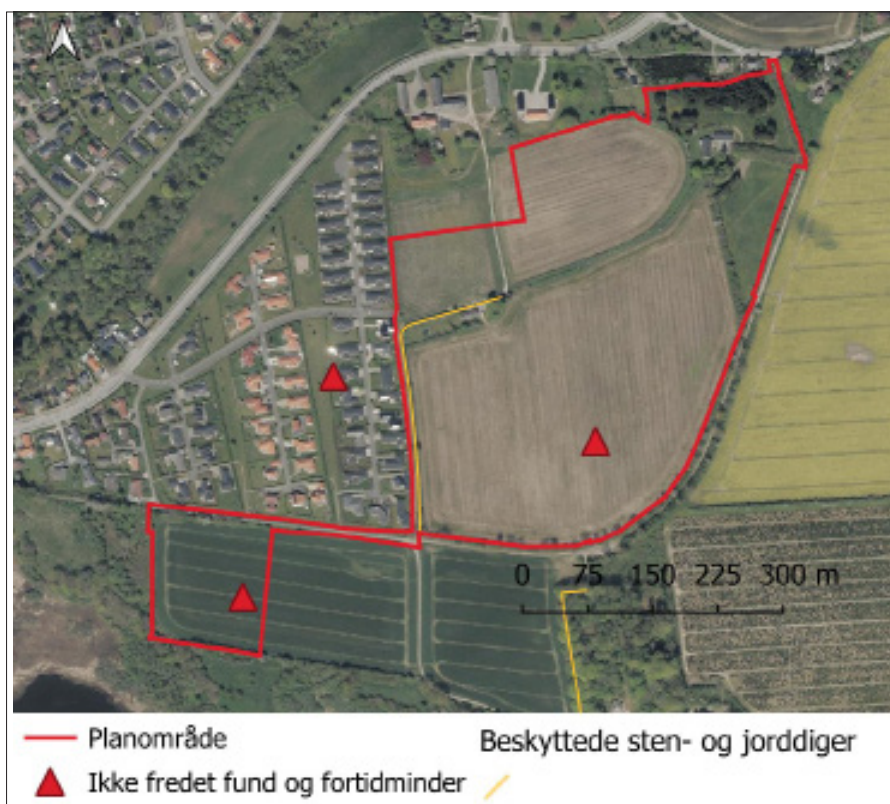
Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD). Projektet muliggør byudvikling på ubebygget areal, men arealanvendelsen ændres ikke til en aktivitet, der udgør en særlig trussel mod grundvandet. Overfladevand skal håndteres internt i lokalplanområdet og ledes derfor ikke direkte ud til beskyttede vandområder.

Kulturværdier

Fortidsminder

Museum Sønderjylland - Arkæologi har gennemgået høringsmaterialet vedrørende lokalplan 10-49 for matriklerne 6a mfl. i Åstrup ejerlav, Haderslev Kommune. Museet har foretaget en arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af området. Planområdet ligger i Åstrup ved Åstrupbro, øst for Haderslev, på nordsiden af Haderslev Fjord. Terrænet er højtliggende og bølget med flere mindre vandløb. Der er registreret flere væsentlige jordfaste fortidsminder tæt omkring området, herunder en overpløjet gravhøj og kogestensgruber fra jernalder og middelalder, se figur 10. Der er også fundet adskillige genstande fra jernalder til middelalder ved detektorafsøgning.

Der er væsentlige jordfaste fortidsminder inden for projektområdet beskyttet af Museumslovens § 27. Disse skal udgraves, hvis de berøres af anlægsarbejdet. Museet anbefaler en forundersøgelse for at afgrænse omfanget af fortidsminder, inden anlægsarbejdet påbegyndes. Udgifter til forundersøgelsen skal afholdes af bygherre, jf. Museumslovens § 26.2. Hvis der findes fortidsminder, skal disse udgraves inden ødelæggelse, eller jordindgrebet justeres for at undgå udgravning. I tilfælde af fund skal arbejdet straks indstilles, og Museum Sønderjylland - Arkæologi adviseres.



Figur 10: Beskyttede sten- og jorddiger samt ikke fredet fortidsminde indenfor lokalplanområdet.

Sten- og jorddiger

Ved planområdets vestlige grænse findes et beskyttet dige, omfattet af Museumslovens § 29a. Beskyttelsen betyder, at diget ikke må fjernes, ændres eller beskadiges. Der er i lokalplanen indarbejdet bestemmelser for beskyttelse af digets tilstand i henhold til anbefalinger i vejledning om beskyttede sten- og jorddiger.

Miljø

Jordforurening

Lokalplanområdet har været anvendt til landbrugsformål. Der er ikke kortlagt forurening inden for lokalplanområdet. Hvis der registreres jordforurening i området efter lokalplanens vedtagelse, kræver byggeri, terrænregulering eller ændret arealanvendelse særlig tilladelse fra Haderslev Kommune, der bl.a. vurderer, om den ønskede anvendelse medfører øget risiko for sundhed eller miljø.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Ny bebyggelse kan opvarmes ved individuelle anlæg, fx varmepumper, jordvarmeanlæg eller mindre fælles anlæg som termonet. Haderslev Kommune anbefaler, at nybyggeri tilsluttes fjernvarme, hvis det er teknisk muligt og økonomisk rentabelt både for samfundet og den enkelte forbruger.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af den gældende Vandforsyningsplan for Haderslev Kommune. Ifølge Vandforsyningsplanen 2012-2022 ligger planområdet inden for Favrdal forsyningsområde. Området forsynes med drikkevand fra Favrdal Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Haderslev Kommunes Spildevandsplan 2021-2042. Fremadrettet skal området separatkloakeres og tilsluttes det eksisterende spildevandsnet. For at muliggøre realiseringen af lokalplanen udarbejdes et tillæg til Spildevandsplanen.

Regnvand

I både delområde 1 og delområde 2 håndteres regn- og overfladevand via separatkloakering. Regnvandet ledes til et regnvandsbassin i delområde 3, der etableres i overensstemmelse med den gældende dispensationsansøgning til Kystdirektoratet. På grund af terrænets og jordbundens beskaffenhed anvendes der ikke nedslivningsbassiner i delområde 1.

Der er i lokalplanen fastsat følgende maksimale befæstelsesgrader:

- Delområde 1: Maksimalt 40 % af grundarealet
- Delområde 2: Maksimalt 50 % af grundarealet

Affald

Lokalplanområdet er omfattet af Haderslev Kommunes affaldsregulativ for husholdningsaffald. Lokalplanen tillader både husstandsindsamling og etablering af fælles affaldssystemer i området. De udpegede områder til fælles affaldsindsamling skal placeres inden for rimelig gåafstand fra hver bolig og skal være afskærmede. Afskærmningen kan udføres som levende hegn eller beklædes med materialer i sorte og jordfarvede nuancer. For at sikre effektiv tømning skal renovationsbilen enten kunne køre igennem området, eller der skal etableres en vendeplads.

Antenneforhold

Indenfor planområdet må der, med undtagelse af parabolantennener og små antenner til modtagelse af digitale signaler, som udgangspunkt ikke opsættes udvendige antenner til radio og tv. Der må som hovedregel kun opsættes én parabolantenne pr. ejendom. Antennen må ikke placeres på tage, skorstene eller overgavle, og den må ikke monteres højere end 1,5 meter over terræn. Parabolantennens diameter må ikke overstige 0,85 meter.

Mini-vindmøller

Det er ikke tilladt at opsætte mini-vindmøller eller lignende inden for lokalplanområdet.

Vej-, sti og parkeringsforhold

Vejbetjening

Hele områdets vejtilslutning sker via Aastrup Allé ved den nuværende Vesterriisvej. Derudover bliver der anlagt nye boligveje ind i området. Udformningen af nye veje og parkeringsarealer skal godkendes af vejmyndigheden og politiet i henhold til Færdselslovens § 100. For at etablere nye adgange til offentlige veje kræves der tilladelse fra vejmyndigheden i henhold til § 49 i Lov om offentlige veje, og for private fællesveje kræves der tilladelse i henhold til § 62 i Lovbekendtgørelse om private fællesveje.

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. I forbindelse med vedtagelse af lokalplanen udgår en del af markvej matrikel 7000g.

Trafiksikkerhed

Jf. Trafiksikkerhedsplan 2020 har Haderslev Kommune målsætninger om, at planlægningen skal medvirke aktivt og positivt til sundhedsfremme. I lokalplanområdet er der derfor lagt vægt på at indrette veje og stier således, at det er trygt og sikkert at færdes. Desuden bidrager den planlagte hovedsti samt det øvrige rekreative stinet, der forbinder hele området internt samt kobler sig til det eksisterende stinet i nærområdet til, at det er attraktivt at vælge den sunde transportform ved at cykle eller gå.

Stier

Lokalplanområdet udlægger et netværk af stier for at sikre nem adgang og god sammenhæng. Hovedstierne, som løber både øst-vest og nord-syd gennem området, fungerer som primære forbindelser mellem de forskellige boligområder, grønne arealer og rekreative faciliteter. Disse hovedstier forbinder også til den eksisterende Kleinbane-sti, en offentlig sti og national cykelrute, hvilket giver beboerne adgang til et større regionalt stinetværk (se kortbilag 3)

Boligstierne er udformet som grusstier/naturstier og er placeret internt i boligområderne. De forbinder boligerne med hinanden og de grønne fællesarealer, hvilket fremmer sikker og nem bevægelse uden brug af større veje. Disse boligstier kobler sig på hovedstierne og det eksisterende stinetværk, hvilket skaber en integreret og sammenhængende stioplevelse.

Kollektiv trafik

Der er offentlig busrute 262 Haderslev-Fjelstrup-Hejlsminde med busstoppested ved Fjelstrupvej/Vesterriisvej.

Miljøvurdering

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).

Lokalplanen 10-49 Boligområde, Vrangager Øst, Vesterris 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.

Screeningen er beskrevet i et notat:

"Miljøvurdering af lokalplan 10-49 Boligområde Vrangager Øst, Vesterris - Screeningsrapport, d. 05.03.202"

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.

- Udledning til vandmiljøet. Ved udledning til vandmiljø skal man overholde vandområdeplanerne §8 stk3. i lov om vandområdeplanlægning, samt indsatsbekendtgørelsen i samme lovgivning. Ved muliggørelsen af regnvands basiner skal det sikres at det ikke udleder miljøfremkaldende stoffer fra regn vandet og at det kan overholde miljøkvalitetskriteriet.

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 10-49. Beslutningen er offentliggjort den 07. april. 2025

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 nr 1098 af 21/08/2023). 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 7,5 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 sker ændringer i arealanvendelsen, 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 landbrugsloven

Der er landbrugspligt på matriklerne inden for lokalplanområdet.

Landbrugspligten forudsættes ophævet inden for lokalplanområdet efter landbrugsloven § 6, stk. 1, nr. 1 ved offentliggørelse af den endelige vedtagelse af lokalplanen. Ophævelse af landbrugspligten sker ved erklæring fra landinspektør i forbindelse med områdets udstykning.

Tilladelse efter museumsloven

Findes der i forbindelse med anlægsarbejde spor af fortidsminder, f.eks. stensamlinger eller mørke spor i undergrunden, skal den del af arbejdet, der berører fortidsmindet, straks indstilles og Haderslev Museum kontaktes.

Efter indstilling fra museet vurderer Slots- og Kulturstyrelsen, hvorvidt der skal foretages en arkæologisk undersøgelse, eller om byggeriet kan fortsætte. Udgiften til denne undersøgelse afholdes af byggherre. 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 byggherre, dækkes ikke af museumslovens bestemmelser.

Strandbeskyttelseslinjen

En del af lokalplanområdet ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. For at gennemføre de planlagte tiltag i dette område skal der derfor søges om dispensation hos Kystdirektoratet.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 10-49 Boligområde Vrangager Øst, Vesterris,

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 fastlægge områdets anvendelse til boligformål til tæt-lav og åben-lav bebyggelse
- at bebyggelsens højde ikke overstiger 6,5 meter og 1 etage
- at sikre områder til grønne fælles- og opholdsarealer
- at området vejbetjenes fra Aastrup Allé ved Vesterrisvej og der etableres stamveje, boligveje samt stiforbindelser ind i området
- at overføre området fra landzone til byzone
- At Inden for lokalplanområdet må der etableres regnvandsbassiner

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1

Området omfatter følgende matrikler:

Ejerlav: Åstrup Ejerlav

Matr. nr.: 6a, 81a, 514, 605, 606, 622, 660, 194 og 7000g

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter d. 5.02.2025 udstykkes fra nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet er som vist på kortbilag 2 opdelt i delområde 1, 2 og 3

2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone, og skal ved lokalplanens endelige vedtagelse delvist overføres til byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Delområde 1 må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav. og rekreativt område med mulighed for tekniske anlæg.

- 3.2 Delområde 2 må anvendes til boligformål i form af enten tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.
- 3.3 Delområde 3 må alene anvendes til rekreativt område med mulighed for tekniske anlæg til regnvandshåndtering.

4. Udstykninger

- 4.1 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne i den på kort bilag 3 viste udstykningsplan.
- 4.2 For hele lokalplanområdet gælder, at udstykning kan også foretages i forbindelse med etablering af tekniske anlæg til områdets forsyning samt til etablering af veje, stier og parkeringsarealer.

Åben-lav bebyggelse

- 4.3 Inden for delområde 1 og/eller delområde 2, hvor åben-lav bebyggelse er tilladt, skal hver udstykkede parcel have et areal på minimum 700 m² og maksimum 1000 m².
- 4.4 Udstykning i åben-lav områderne skal overholde de principper, der fremgår af kortbilag 4.

Tæt-lav bebyggelse

- 4.5 Inden for delområde 2, hvor der er mulighed for tæt-lav bebyggelse (f.eks. række- eller dobbelthuse), skal de enkelte parceller have en grundstørrelse på minimum 300 m².

5. Vej- sti og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Aastrup Allé, som vist på kortbilag 3.
- 5.2 Der udlægges areal til en ny stamvej A-A og boligvej B-B med placering og udformning i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 3.
- 5.3 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.
- 5.4 Stamvejen udlægges som privat fællesvej med en samlet bredde i vejudlæg på 12,5 meter og skal udformes i overensstemmelse med princippet vist på bilag 5.

De dele af vejudlæggene, der ikke befæstes, kan etableres som græs/grus rabat.

- 5.5 Boligvejen udlægges, med en samlet bredde i vejudlæg på 8 meter og skal udformes i overensstemmelse med princippet vist på bilag 5.

- 5.6 Alle veje etableres med fast belægning som asfalt, betonsten eller granitsten

Vejene udføres med fartdæmpende foranstaltninger i området - f.eks. med hævede flader ved stikryds og andre steder efter nærmere vurdering. Ved indretning af området skal det sikres, at renovationselskab kan få adgang til at betjene affaldsbeholdere.

- 5.7 Der må kun etableres én vejadgang (indkørsel) til hver bolig. Vejadgangen må ikke anlægges i en bredde, der overstiger 6 meter.

- 5.8 Kørearealer skal være indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

- 5.9 Der udlægges areal til stier med en beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 3.

- 5.10 Hovedstierne skal have en bredde 3 meter, der sikrer tilstrækkelig plads til både fodgængere og cyklister. Boligstierne udformes som grusstier/naturstier, med bredde på 2 meter.

- 5.11 Hovedstierne skal etableres med en fast belægning som eksempelvis asfalt, granitsten eller beton, der er egnet til både fodgængere og cyklister. Boligstierne skal der imod have en belægning med grus,

- 5.12 Alle stier og veje skal være offentligt tilgængelige.

- 5.13 Der skal anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. tæt/lav bolig. For fritliggende huse skal der etableres 2 parkeringspladser i henhold til Haderslev Kommunes parkeringsnorm.

- 5.14 Inden for delområde 2 kan parkering etableres som enten fællesparkering eller individuel parkering tilknyttet den enkelte tæt-lav bolig.

- 5.15 Hvis der etableres fælles parkeringspladser, skal de afskærmes mod grønne arealer og sikres en grøn karakter ved hjælp af beplantning, herunder træer og hække.

- 5.16 Der skal i forbindelse med etablering af parkeringspladser indenfor delområde 2 etableres infrastruktur til ladestander til elbiler.

- 5.17 Der er forbud mod parkering af campingvogne, både samt uindregistrerede køretøjer o. lign. på ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet.

- 5.18 Af hensyn til klargøring samt af- og pålæsning er det tilladt at parkere campingvogne i indtil 24 timer, hvor der ikke er parkeringsrestriktioner.

- 5.19 Hvis der etableres fælles parkering inden for lokalplanområdet, skal der i overensstemmelse med kommunens træpolitik plantes mindst 3 træer pr. parkeringsplads. Træerne skal opfylde kommunens krav til rodvolumen og beplantningsforhold.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må kun opføres som åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse og skal placeres inden for de på kortbilag 3 viste matrikler.
- 6.2 Inden for Delområde 1 må der etableres åben-lav boligbebyggelse i 1 etage med en maksimal højde på 6,5 meter.
- 6.3 Inden for Delområde 2 må der både etableres tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse inden for storparcellerne i 1 etage med en maksimal højde på 6,5 meter.
- 6.4 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30% for åben/lav bebyggelse og 40% for tæt/lav bebyggelse. Der kan ved beregning af bebyggelsesprocenten ikke medregnes grønne friarealer.
- 6.5 Inden for både delområde 1 og delområde 2 skal al bebyggelse, inklusiv sekundære bygninger, placeres med en afstand på mindst 2,5 meter til:
- Vejskel
 - Naboskel
 - Stiskel
 - Skel mod fælles rekreative friarealer².
- 6.6 Bebyggelsen skal placeres i overensstemmelse med det byggemodnede terræn. Terrænreguleringer må kun foretages inden for følgende rammer:
- Reguleringer på +/- 0,5 m i forhold til det færdigt byggemodnede terræn er tilladt
 - Terrænreguleringer må anlægges med en hældning på maks. 1:2.
 - Terrænreguleringer med en hældning stejlere end 1:2 kræver tilladelse fra Haderslev Kommune.
 - Reguleringer må ikke foretages nærmere end 0,5 meter fra skel.
- 6.7 I delområde 1 fastsættes en byggelinje langs træerne mod syd ved Kleinbanestien, så byggeri og anlæg holdes uden for drypzonen og mindst 2,5 meter fra træstammerne.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Inden for lokalplanens delområde 1 og 2 skal boligbebyggelse primært fremstå med blank mur af blød- eller håndstrøgne teglsten, eller med træbeklædning.
- 7.2 Mindre delpartier må generelt udføres i andre materialer og farver, når brugen af materialet underordner sig bebyggelsens helhed.
- 7.3 Farver på facader skal være jordfarver som vist i fig. 11, en blanding heraf, eller i sort og hvid.
- 7.4 Facader i træ kan fremstå i ubehandlet træ eller med overfladebehandling i sort eller jordfarver, som angivet på fig. 11.
- 7.5 Sekundær bebyggelse som carporte, udhuse, overdækninger o.lign. mindre bygninger må udføres i andre materialer end den primære bebyggelse.
- 7.6 Varmepumper skal placeres på en måde, der sikrer, at de er visuelt integreret og diskret i forhold til bygningens overordnede udtryk.
- 7.7 Udvendige bygningssider, herunder døre, vinduesrammer, skodder og lignende bygningsdele, må kun fremtræde i sort, hvid, røde eller jordfarver.
- 7.8 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Tagmaterialer må ikke have et glanstal over 30. Ovenlysvinduer og solenergi anlæg er undtaget.
- Tagdækningen på hver ejendom skal udføres i mørke, røde eller jordfarvede materialer. Tagflader kan beklædes med listedækket tagpap, mos-sedum eller tegl.
- 7.9 Solcelleanlæg kan etableres på taget og skal integreres i bygningens overordnede udtryk.
- 7.10 Alle primærbygninger skal have saddeltag eller ensidigt hældende tage. Sekundære bygninger udføres med samme tagform som primærbygning eller med fladt tag.
- 7.11 Synlige tagrender og nedløbsrør skal udføres i aluminium, kobber, zink eller stål.
- 7.12 Tage kan udføres med ovenlys, når disse holdes i samme plan som tagdækningen.



Figur 11: Eksempel på afdæmpede jordfarver.

8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Inden for lokalplanområdet skal der udlægges grønne fællesarealer, hvor der kan etableres fælles opholds- og legearealer, regnvandsanlæg og lignende. Placering og udformning skal ske i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 4.
- 8.2 Inden for Delområde 1 og 2 skal mindst 25 % af det samlede areal anvendes som friareal, der skal indrettes til ophold, rekreative formål eller grønne områder
- 8.3 Fælles friarealer skal anlægges med naturgræs, og der skal etableres enkelte træer eller grupper af træer og buske. Beplantning af områdets grønne fællesarealer kan ske med naturgræs eller hjemmehørende arter og træer af hjemmehørende arter. Der må ikke plantes invasive arter.
- 8.4 Inden for delområde 1 og 2 skal hegn i skel og mod nabo og ved fælles parkeringsarealer være levende løvfældende hegn bestående af følgende arter:
- Bøg (*Fagus sylvatica*) eller rødbladet bøg (*Fagus sylvatica* 'Atropurpurea')
 - Avnbøg (*Carpinus betulus*)
 - Paradisæble (*Malus sargentii*)
 - Navr (*Acer campestre*)
 - Tjørn
 - Kirsebærkornel
- 8.5 Hegn/hæk tillades i en maksimal højde på 1,80 meter.
- 8.6 Hegn/ hæk i delområde 1 og 2 skal mod veje, stier og fællesarealer placeres på egen grund mindst 0,5 meter fra skel.
- 8.7 Områdets eksisterende ubeskyttede sten- og jorddige skal bevares uberørt og må kun gennembrydes af vej og sti i princippet som vist på kortbilag 4.
- 8.8 De beskyttede sten- og jorddiger markeret på kortbilag 4 skal bevares efter reglerne svarende til museumslovens § 29e.

Regnvandshåndtering

- 8.9 I delområde 3 kan der etableres et regnvandsbassin til håndtering af regnvand, som angivet på kortbilag 4.
- 8.10 Inden for delområde 1 og 2 kan der etableres tekniske anlæg som eksempelvis regnvandsbassiner. Hvis regnvandsbassinet i delområde 1 ikke etableres eller benyttes til forsinkelser af regnvand, kan arealet i stedet anvendes som grønt, rekreativt friareal.

- 8.11 I en afstand af mindst 4 meter fra regnvandsbassiner må der ikke plantes træer eller anden beplantning, der kan kaste løv i bassinet eller skygge det.

Inden for denne zone skal der desuden sikres fri adgang, så nødvendigt drifts- og vedligeholdelsesarbejde kan udføres.

- 8.12 I forbindelse med anlæg til overfladisk afledning af regnvand fx til regnvands bassiner, lavninger, vandrender og lignende må terrænet reguleres op til +/-2 m, hvis reguleringen har til formål at sikre, en hensigtsmæssig vandaflledning kan finde sted.

- 8.13 Befæstelsesgraden inden for lokalplanens delområder fastsættes som følger: For delområde 1 må den maksimalt udgøre 40 % af grundarealet, mens den for delområde 2 må maksimalt udgøre 50 % af grundarealet.

9. Skiltning

- 9.1 Skiltning og reklamering hver grund og bebyggelse er ikke tilladt, med undtagelse af almindelige navne- og nummereringsskilte.

Skiltning og vejvisning i de rekreative områder samt på veje og stier skal udformes i henhold til kommunens anvisninger.

10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg

- 10.1 El-ledninger indenfor lokalplanområdet må kun etableres eller omlægges som jordkabler.

- 10.2 Inden for lokalplanområdet må der opstilles transformatorstationer, el- og teleskabe, pumpestationer m.v. til områdets forsyning.

- 10.3 Belysning af vej- og stiarealer samt fælles parkeringspladser skal udføres med ensartede armaturer med retningsbestemt lyskegle.

Lyspunktshøjden må maksimalt være:

- 5 meter for veje og parkeringsarealer.
- 3,5 meter for hovedstier.

- 10.4 Inden for lokalplanområdet kan der opføres de nødvendige tekniske anlæg som transformerstationer og lignende mindre bygninger til områdets drift og forsyning. Inden for delområde 1 og 2 kan der desuden etableres regnvandsbassiner, i det omfang det er nødvendigt for områdets drift og afvanding.

- 10.5 Inden for lokalplanområdet kan der opføres de nødvendige tekniske anlæg som transformerstationer og lignende mindre bygninger til områdets drift og forsyning.

- 10.6 Der må som kun opsættes én parabolantenne pr. ejendom. Antennen må ikke placeres på tage, skorstene eller overgavle, og den må ikke monteres højere end 1,5 meter over terræn. Parabolantennens diameter må ikke overstige 0,85 meter.
- 10.7 Opsætning af mikro- og minivindmøller er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.

11. Bevaring af bebyggelse og beplantning

- 11.1 Inden for lokalplanområdet skal der etableres en respektafstand til det beskyttede dige mod vest. Byggeri og andre anlæg må ikke placeres nærmere end 2 meter fra diget.
- 11.2 De på kortbilag 4 angivne egetræer på skråning mod Kleinbahn skal bevares. 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.

12. Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grundene inden for lokalplanområdet.
- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af de udstykkede grunde er solgt (eller når kommunalbestyrelsen kræver det).
- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de private fællesveje, stier og fælles friarealer med beplantning. Derudover skal grundejerforeningen også varetage drift og vedligeholdelse af fælles ledningsanlæg samt vinter vedligeholdelse 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 fælles veje og stier er anlagt.
- 13.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med Spildevandsplan 2021-2042 for Haderslev Kommune.
- 13.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før regnvandsanlæggene for overfladevand er etableret.

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

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til kommuneplantillæg for 36-2021 Rekreativt område, Vesterris og lokalplan nr. 10-49 Boligområde Vrangager Øst, Vesterris er vedtaget af Teknik og Klima udvalget 07. April 2025 .

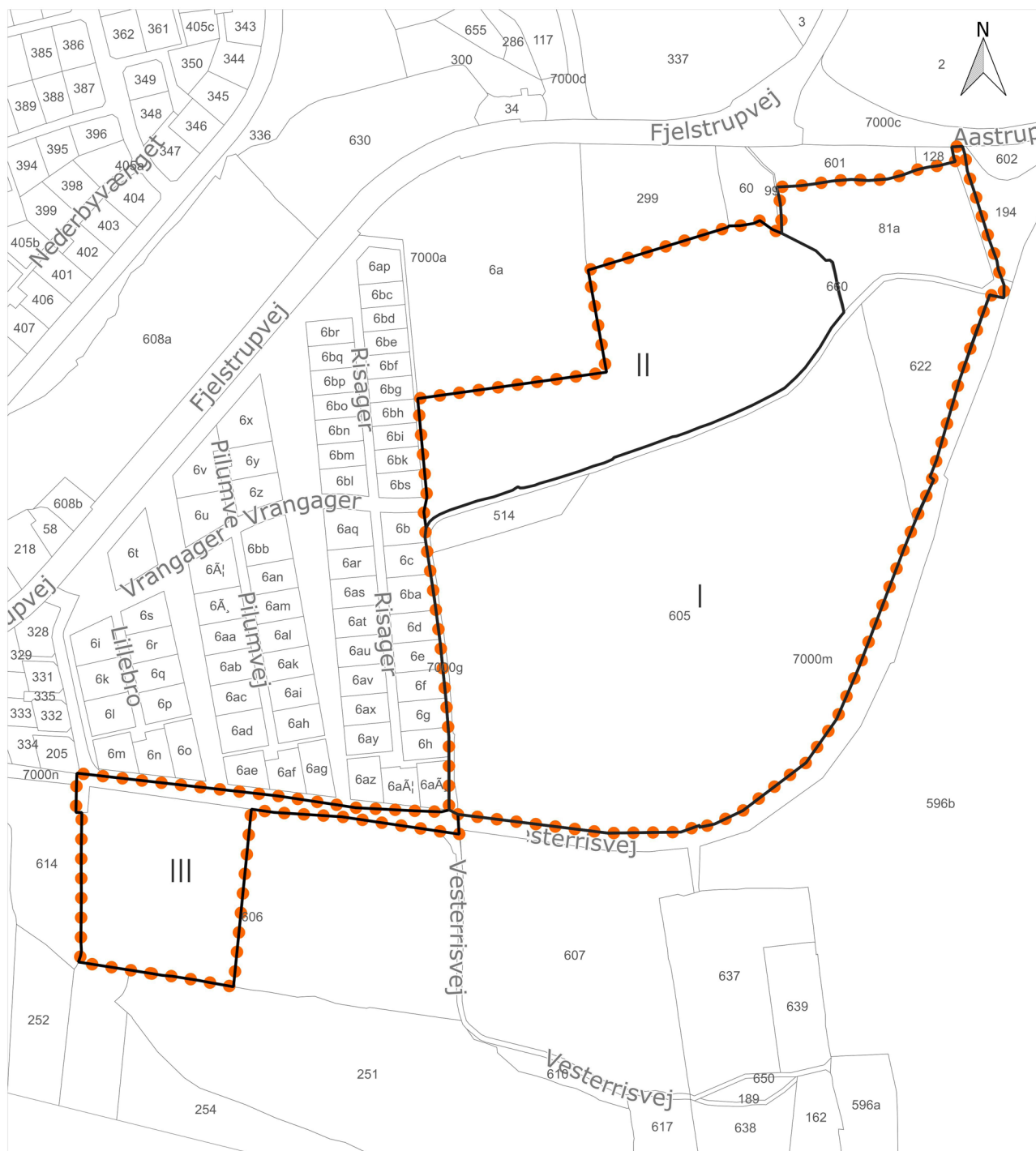
På Teknik og Klima udvalgets Vegne

Carsten Leth Smith
Formand

/

Karina Kisum Jensen
Direktør

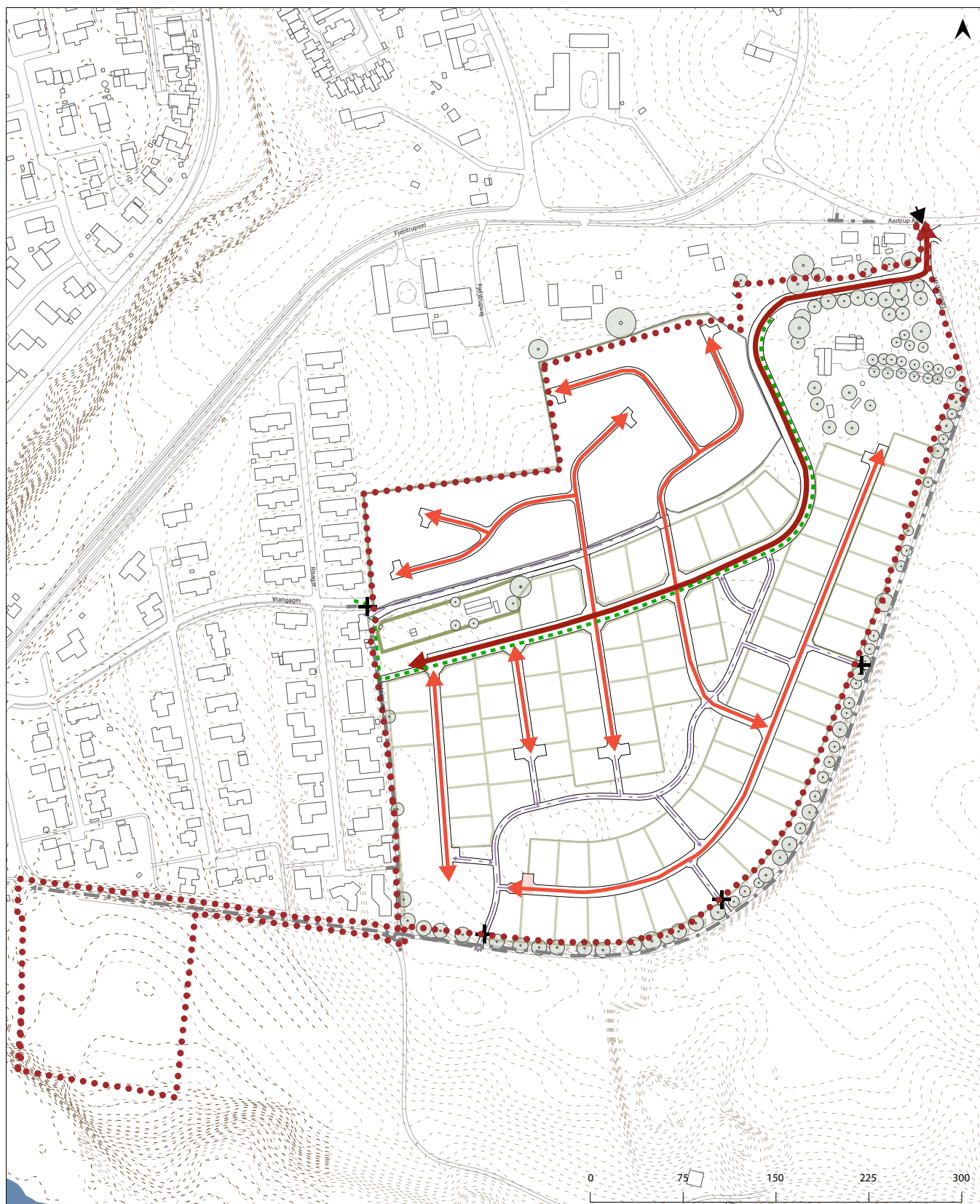




Kortbilag 2: Delområde

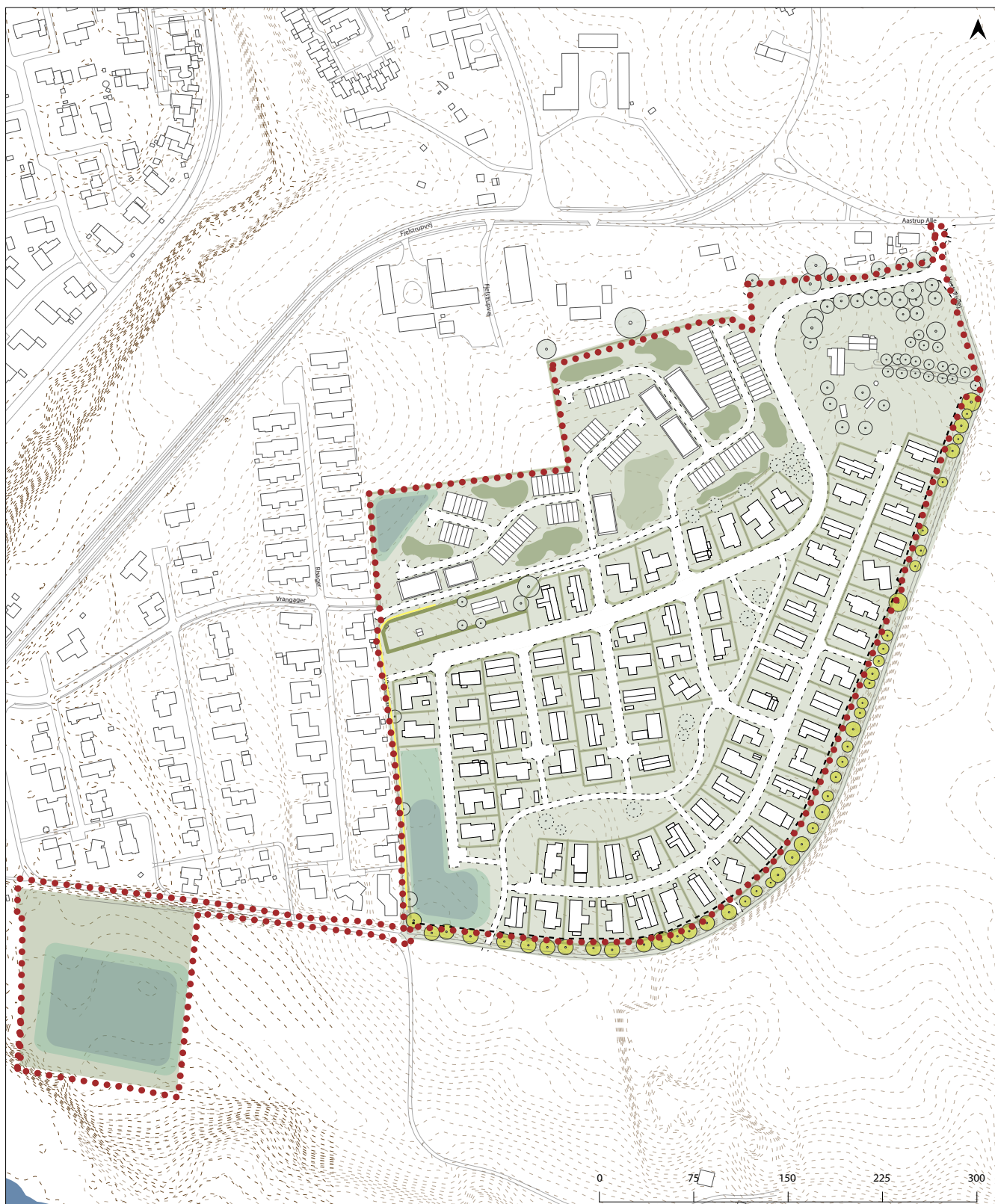
Dato: 20/03/2025

- ☐ Delområde
- ☒ Lokalplanområde
- ☐ Matrikel



KORTBILAG 3 - VEJE OG STIER

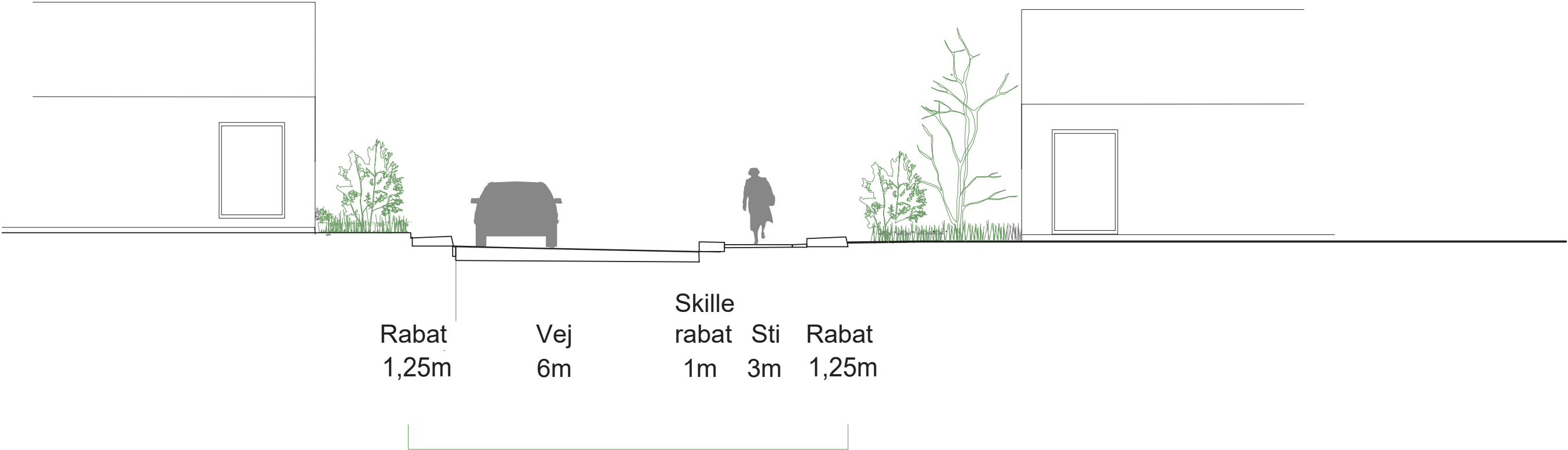
- | | | |
|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| ●●●● Lokalplanafgrænsning | — Boligstier | - - - Terrænkurver |
| — Stamvej A-A | — Hovedstier | + Forbindelsespunkter |
| — Boligvej B-B | — Eksisterende stier | ◀ Vejadgang |



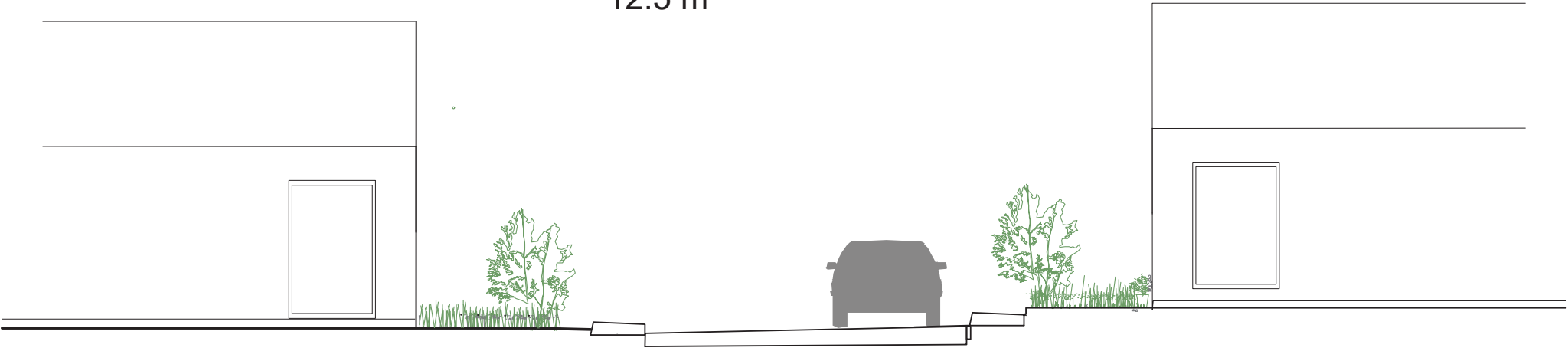
KORTBILAG 4 - SITUATIONSPLAN (SKITSE)

- | | | |
|---------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| •••• Lokalplanafgrænsning | --- Veje og stier | ● Nyt træ (Skitse) |
| □ Bygninger | — Beskyttede sten- og jorddige | ● Eksisterende træer |
| — Hæk (lukkede) | --- Byggelinje | ● Eksisterende egetræer |
| ■ Ubebyggede arealer | ■ Regnvandsbassin | |

Kortbilag 5: Vejprofil



Stamvej



Boligvej

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

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

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



**Haderslev
Kommune**