

30-2021 Boligområdet ved Kongevej 44, Gram

Baggrund og formål

Formålet med kommuneplantillæg 30-2021 er at muliggøre opførelse af nye boliger, i form af tæt-lav bebyggelse. Anvendelsen af området ændres dermed fra offentlige formål til boligformål. De nye boliger skal tilpasses det eksisterende bebyggede miljø.

Planlægningen er igangsat på baggrund af et projekt fra en privat grundejer, med ønske om opførelse af rækkehuse i området. Det fremsendte projekt rummer seks rækkehusbebyggelser med tilsammen 15 boliger, samt befæstede parkeringsarealer, beplantning og opholdsarealer.

Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet er beliggende indenfor byzonen, i den vestlige del af Gram by på den tidligere børnehavgrund. Planområdet omfatter matrikel nummer 308 + 951, Gram ejerlav, Gram, ved Kongevej, 6510 Gram.

Arealet grænser op til øvrig boligbebyggelse mod nord, øst og vest, mod syd grænser arealet op til Kongevej. Nabolaget er præget af ældre, åben-lav, boligbebyggelse bebyggelse, i blank eller pudset mur. Mod nordvest er der et område med nyere tæt-lav boligbebyggelse. Kongevej er en af de større indfaldsveje til Gram.

Planområdet omfatter hele rammeområde 12.10.OF.06 Område til offentlige formål Kongevej, samt en lille del af rammeområdet 12.10.BE.03 Blandet bolig og erhvervsområde Kongevej. Der er ingen eksisterende bebyggelse i planområdet, som i dag består af et grønt område med græs, busker og træer i varieret størrelse. Mod nabobebyggelse er afskærmende beplantning i varierende højde, beliggende tæt på skel, mens der ud mod Kongevej er relativt åbent og lav beplantning. Dele af området er befæstet med asfalt, hvor der tidligere har været parkeringsplads for den gamle børnehave. Området vejbetjenes i dag fra Lindealle.

Indhold

Planområdet har et areal på 6539 m².

Nærværende kommuneplantillæg 30-2021 har til formål:

at aflyse 12.10.OF.06 Område til offentlige formål Kongevej, i sin helhed,

at aflyse 12.10.BE.03 Blandet bolig og erhvervsområde Kongevej, indenfor det nye rammeområdet,

at vedtage 10.12.BO.03 Boligområde ved Kongevej, gældende bestemmelser for 10.12.BO.03 videreføres uændret, under en ny rammeafgrænsning.

Anden planlægning

Hovedstruktur og retningslinjer

Planområdet ligger indenfor følgende udpegninger:

- Arealer til byudvikling - Haderslev Kommune
- Bosætning - Haderslev Kommune
- Områder, hvor skovrejsning er uønsket
- Økologiske forbindelser
- Turismeområder - Haderslev Kommune
- Støjforhold
- Klimatilpasning
- Natura 2000 områder
- Bilag IV arter

Retningslinje 2.1 Arealer til byudvikling

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

Planområdet er beliggende centralt i Gram i et eksisterende boligområde og er derfor i overensstemmelse med retningslinjen. Derudover skal byudviklingen bygge på stedbundne kvaliteter - de kulturhistoriske, arkitektoniske og landskabelige kvaliteter skal bruges aktivt til at skabe kvalitet i eksisterende byområder. I den efterfølgende detailplanlægning skal der derfor stilles krav om at bygge videre på de stedbundne kvaliteter i området.

Retningslinje 2.3 Bosætning

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

Retningslinje 3.2.2 Områder, hvor skovrejsning er uønsket

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

Retningslinje 3.4.2 Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder

Indenfor planområdet er der vedtaget en korridor som økologiske forbindelser samt potentielle økologiske forbindelser. De økologiske forbindelser omfatter læhegnet der løber ved plangrænsens nordlige og vestlige ende. Læhegnet danner en forbindelse til Gram Å, og er derfor registreret. Forbindelse kan virke som spredningskorridor og kan lede arter til og fra naturarealerne omkring Gram Å. De økologiske forbindelser skal bedst muligt bevares, for at sikre spredningen af forskellige plante- og dyrearter. Haderslev kommune vurderer, at planen på nuværende tidspunkt ikke vil påvirke de økologiske forbindelser.

Hvis der skal ændre på de økologiske forbindelser i forbindelse med andre planer eller projekter, skal dette undersøges yderligere.

De potentielle økologiske forbindelser er placeret langs læhegnet, for at sikre en buffer til spredningen af arter. Den østlige ende af den potentielle økologiske forbindelse er bestående af eksisterende bebyggelse og den vestlige del er bestående af marker. Haderslev kommune vurderer, at de potentielle økologiske forbindelser ikke bliver påvirket af planen.

Indenfor planområdet er der natur beskyttet efter naturbeskyttelsesloven § 3. Dette omfatter 1 sø. Ved yderligere planlægning eller udførelse af konkrete projekter, må søen ikke tilstandsændres.

4.3.1 Kulturhistoriske værdier

Indenfor planområdet er der registreret et fredet fortidsminde. Dette fortidsminde er omfattet af 100 meter fortidsmindebeskyttelseslinje. Planen vil med sin nuværende udfoldelse ikke medføre en tilstandsændring, indenfor de 100 meter af fortidsmindet.

Retningslinje 4.1.4 Turismeområder

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

Retningslinje 6.1 Støjforhold

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

Retningslinje 7.1 Klimatilpasning

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

Natura 2000 områder

Nærmeste natura 2000-område ligger ca. 3,8 km til planarealet og omfatter N253 Stensbæk Plantage og Heder. Natura 2000-området indeholder, Habitatområde H262 og Fuglebeskyttelsesområde F121. Planområdet omhandler et allerede bebygget areal, hvor der er et etableret byliv samt en udvidet infrastruktur. Grundet afstanden fra natura 2000-området til planområdet samt de eksisterende forhold, vurderer Haderslev kommune at planen, på nuværende tidspunkt, ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af natura 2000-området, N253 Stensbæk Plantage og Heder.

Bilag IV arter

Der er indenfor planområdet ikke registreret nogle arter, habitatdirektivets bilag 4. Planområdet er tæt bebygget og indeholder ikke områder der er potentielle yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Området indeholder nogle korridorer bestående af træer og buske. Disse områder kan bruges som spredningskorridorer af forskellige arter, og skal derfor bevares bedst muligt. Planen indeholder på nuværende tidspunkt ingen konkret planer eller projekter, der vil medføre en væsentlig påvirkning på individer eller bestande af danske bilag IV-arter eller deres yngle- og rasteområde. Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

Miljøvurdering

Der er gennemført en screening for miljøvurdering iht. bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 973 af 25.06.2020, § 8 pkt. 3, jævnfør stk. 2 og det er vurderet, at planen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet.

Screeningsresultat

Screening for miljøvurdering af kommuneplantillæg 30-2021.

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

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

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

Haderslev Kommunalbestyrelse har derfor besluttet jf. § 10, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplan nr. 12-12. Beslutningen er offentliggjort den 04. November 2024

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[12.10.BO.03 - Boligområde Brombærvej/Højmarken](#)

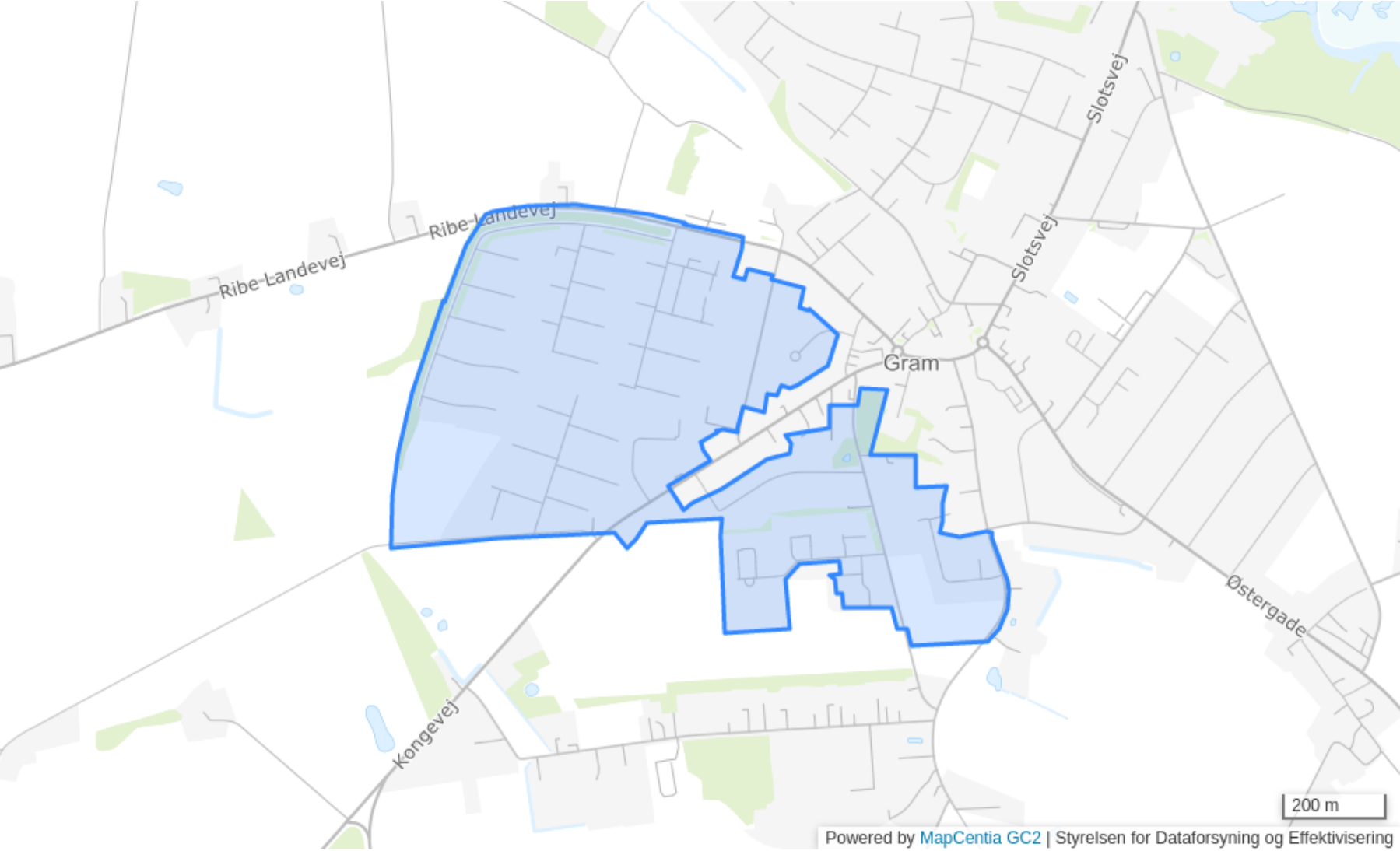
[12.10.BE.03 - Blandet bolig- og erhvervsområde Kongevej](#)

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

12.10.BO.03 - Boligområde Brombærvej/Højmarken

12.10.OF.06 - Område til offentlige formål Kongevej

Boligområde Brombærvej/Højmarken



Plannavn

Boligområde Brombærvej/Højmarken

Plannummer

12.10.BO.03

Anvendelse generelt

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse

Tæt-lav boligbebyggelse

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

40% 0

Max. antal etager

1.5

Max. bygningshøjde (m)

8.5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse

Boligområde. Der kan ikke placeres offentlige og private servicefunktioner samt mindre erhvervsvirksomheder i området.

Bebyggelsens omfang og udformning

Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.

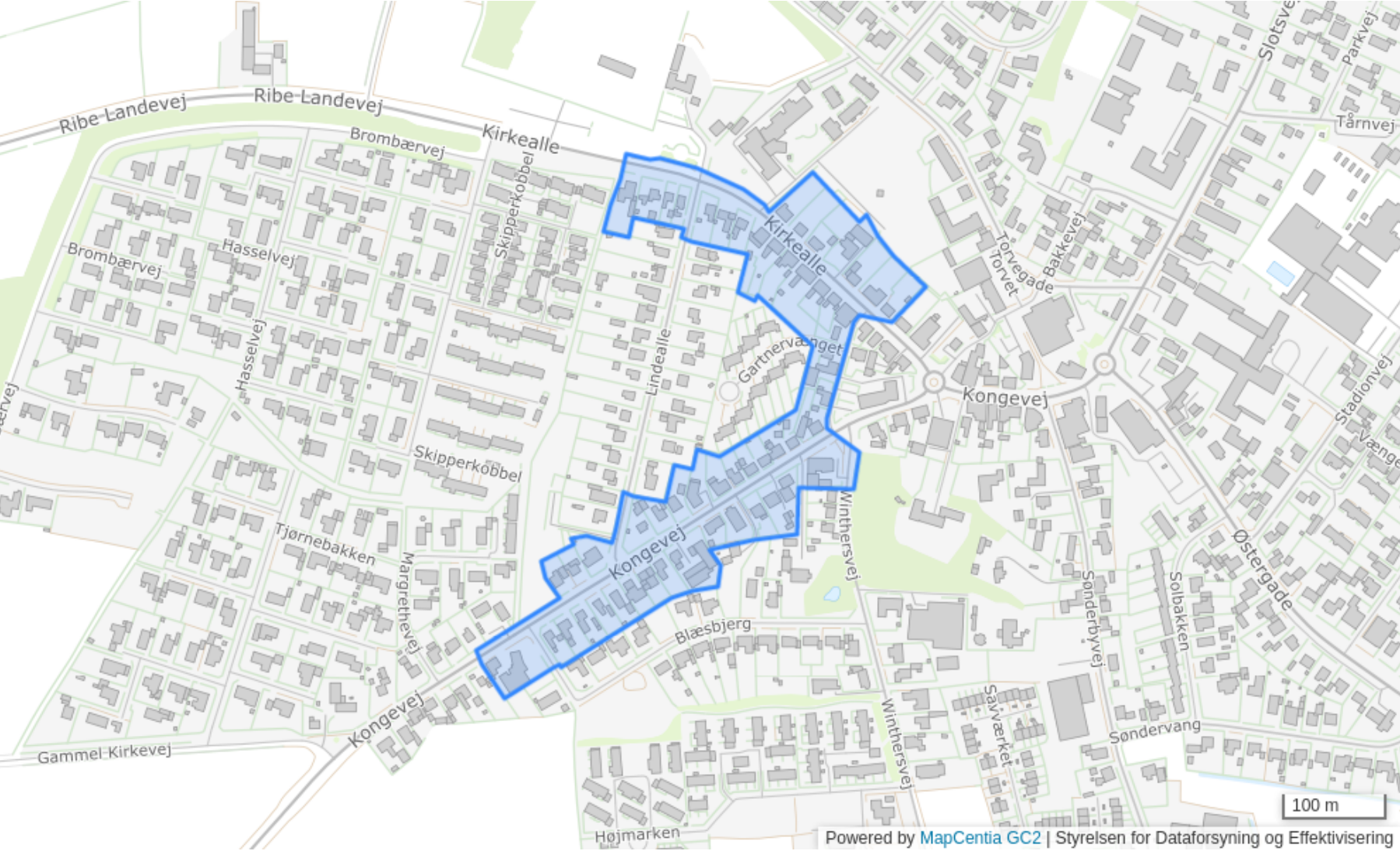
Opholds- og friarealer

Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.

Særlige bestemmelser

Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

Blandet bolig- og erhvervsområde Kongevej



Plannavn

Blandet bolig- og erhvervsområde Kongevej

Plannummer

12.10.BE.03

Anvendelse generelt

Blandet bolig og erhverv

Specifik anvendelse

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. antal etager

2.5

Max. bygningshøjde (m)

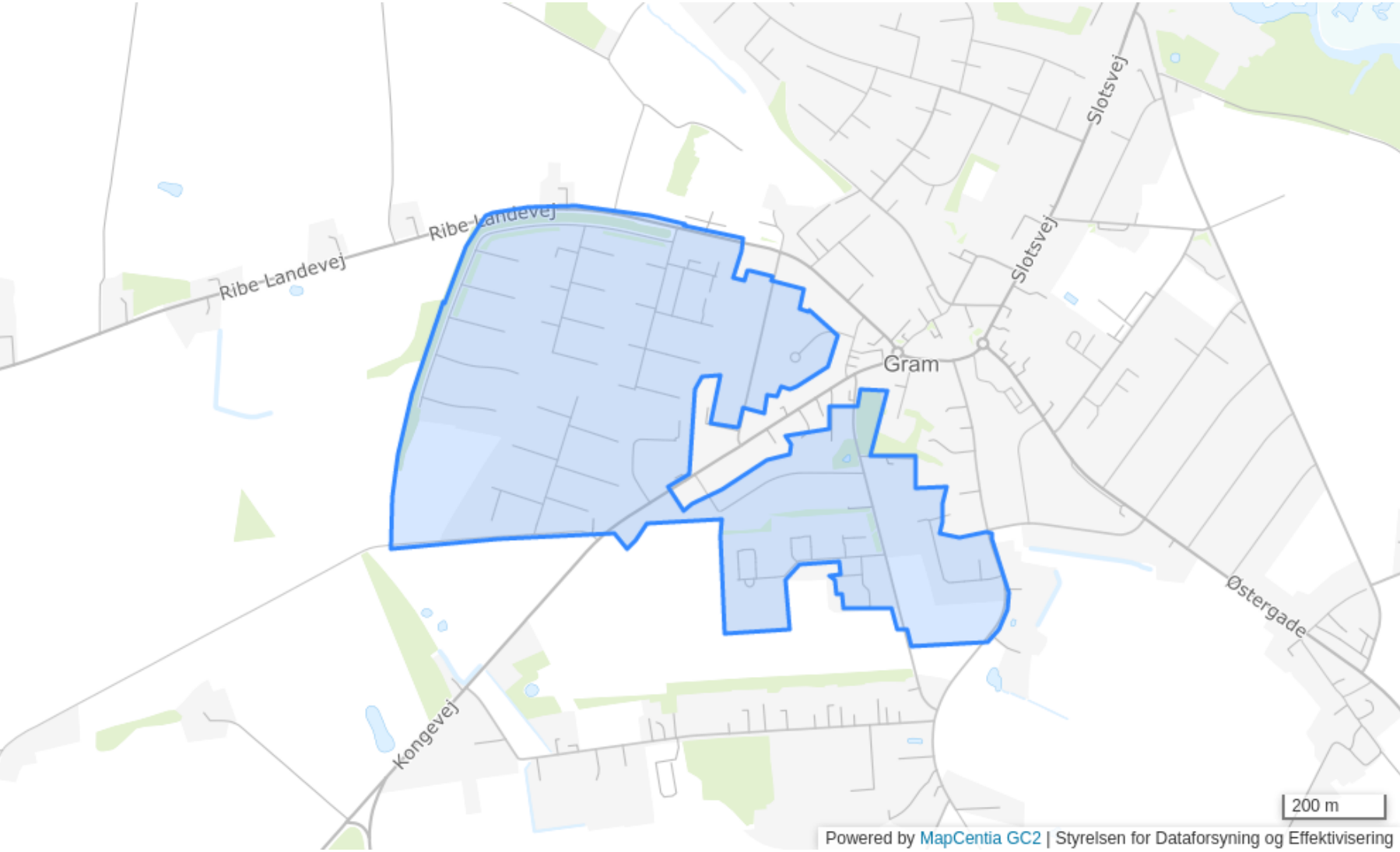
8.5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

12.10.BO.03 - Boligområde Brombærvej/Højmarken



Plannavn

Boligområde Brombærvej/Højmarken

Plannummer

12.10.BO.03

Anvendelse generelt

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse

Tæt-lav boligbebyggelse

Fremtidig zonestatus

Byzone

Max. antal etager

1.5

Max. bygningshøjde (m)

8.5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse

Boligområde. Der kan ikke placeres offentlige og private servicefunktioner samt mindre erhvervsvirksomheder i området.

Bebyggelsens omfang og udformning

Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.

Opholds- og friarealer

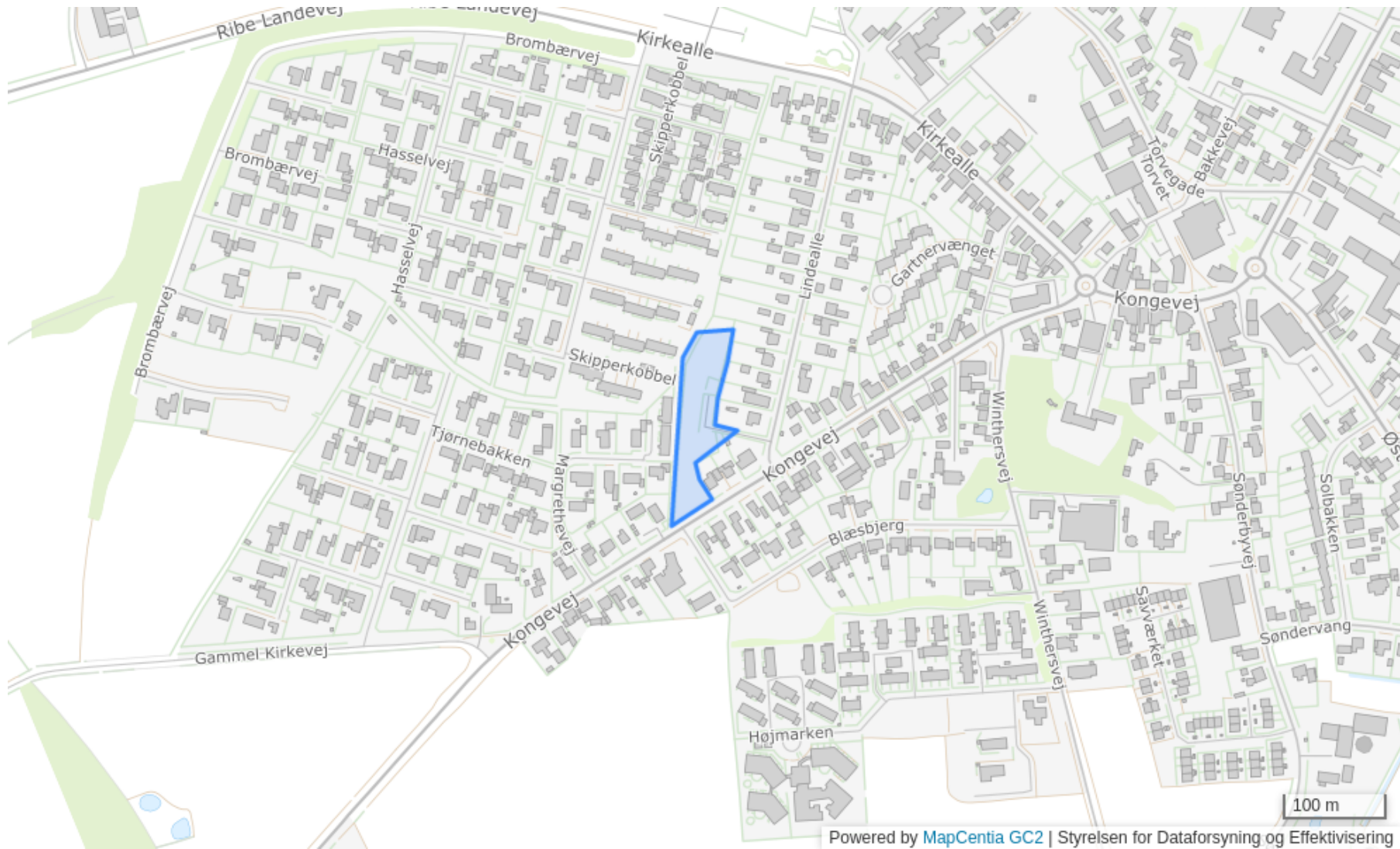
Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.

Særlige bestemmelser

Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

12.10.OF.06 - Område til offentlige formål

Kongevej



Plannavn

Område til offentlige formål Kongevej

Plannummer

12.10.OF.06

Anvendelse generelt

Område til offentlige formål

Specifik anvendelse

Område til offentlige formål

Fremtidig zonestatus

Byzone

Bebyggelsesprocent

30% beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. antal etager

1.5

Max. bygningshøjde (m)

8.5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse

Område til offentlige formål. Institutionsbyggeri.

Bebyggelsens omfang og udformning

Fritliggende bebyggelse

Opholds- og friarealer

Der skal sikres nødvendigt opholdsareal i forhold til anvendelsen af den enkelte ejendom.

Trafikbetjening og parkering

Der skal reserveres nødvendigt parkeringsareal i forhold til anvendelsen af den enkelte ejendom.

Særlige bestemmelser

Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.