



Lokalplan 10-68

Boligområde ved Gåskærgade, Haderslev

Lokalplan 10-68, Boligområde ved Gåskærgade, 6100
Haderslev

Udarbejdet af Haderslev Kommune, Teknik og Klima, i
samarbejde med Lund og Lykkegaard Arkitekter
Offentliggjort d. 03.05.2025

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	14
Baggrund og formål	15
Eksisterende forhold	16
Lokalplanens indhold	17
Forhold til anden planlægning	21
Miljøvurdering	30
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	33

Lokalplanbestemmelser

1. Lokalplanens formål	34
2. Område og zonestatus	34
3. Områdets anvendelse	35
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	35
5. Bebyggelses omfang og placering	37
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	39
7. Skiltning	40
8. Ubebyggede arealer	40
9. Støj	42
10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg	42
11. Grundejerforening	43
12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	43
13. Ophævelse af servitutter	44
14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	46
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	47
Lokalplanens retsvirkninger	48
Vedtagelsespåtegning	49

Indledning

Bilag

Kortbilag 1: Lokalplanområdet	50
Kortbilag 2: Delområder	51
Kortbilag 3: Bebyggelse	52
Kortbilag 4: Ubebyggede arealer	53
Kortbilag 5: Situationsplan	54
Kortbilag 6: Visualiseringer	55
Kortbilag 7: Skyggediagrammer	59
Kortbilag 8: Facader	63
Kortbilag 9: Facadeudsnit	69
Kortbilag 10: Snit	71
Kortbilag 11: Oversigt	75

Indledning

Dette dokument indeholder lokalplan 10-68 Boligområde ved Gåskærgade.

Planen er opdelt i følgende hovedafsnit.

Redegørelse

Indledes med en beskrivelse af lokalplanområdet beliggenhed, lokalplanens baggrund og formål, lokalplanområdets eksisterende forhold og lokalplanens indhold. Herefter følger en redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning, en miljøvurdering/screening af planen og en opsummering af de tilladelser og dispensationer, der er påkrævet fra andre myndigheder.

Lokalplanbestemmelser

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

Bilag

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

Offentlighedsperiode

Forslaget til lokalplan 10-68 Boligområde ved Gåskærgade er offentliggjort den 03.05.2025 og er i offentlig høring i 4 uger. Indsigelser, ændringsforslag og eventuelle bemærkninger bedes fremsendt via kommunens høringsportal www.blivhoerthaderslev.dk senest den 01.06.2025.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i centrum af Haderslev, med den gamle katedralskole mod vest og Rådhuspladsen mod øst. Området afgrænses af super-cykelstien mod nord og Gåskærgade mod syd.

Planområdet omfatter matrikel 7000ak, samt en del af matriklerne 146, 4241 og 7000ci, - alle Haderslev ejerlav, Haderslev.

Det samlede planområde er på ca. 7.750 m².



Fig. 1. Lokalplanområdets beliggenhed i Haderslev markeret med orange prik

Baggrund og formål

Formålet med nærværende lokalplan er at give mulighed for at opføre boligbebyggelse med ca. 65 boliger.

Der er tilvejebragt et skitseprojekt der indeholder ca. 7.250 m² etageboligbebyggelse i varierende etagehøjde. Til boligerne udlægges opholdsarealer med en grøn karakter. Da parkeringsarealerne indgår som en væsentlig del af bebyggelses disponering og da disse arealer vil være synlige fra alle boliger, gives arealerne en overvejende grøn karakter, der reducerer de parkerede bilers synlighed fra boligerne. Beplantning skal hvad angår antal, træart, vækstvilkår disponeres så det formål opnås.

Den eksisterende kælder skal kunne bevares, ombygges og suppleres så den kan anvendes til sekundære formål som bl.a. cykelparkering, depotrum og rum til tekniske installationer, i forbindelse med bebyggelsens boliger.

Lokalplanen skal sikre at bygningerne arkitektonisk, materiale- og skalamæssigt naturligt indpasses i gadebilledet og det omkringliggende byggeri, samt indgår naturligt i den bebyggelsesstruktur, der er i midtbyen, med karrébebyggelse og tagrygge parallelt med vejen.

Gaderummet "Skolegade" skal sikre områdets bløde trafikanter passage fra supercykelstien og ned til Gåskærgade, med mulighed for afvikling af gående og cyklende trafik fra katedralskolens gårdrum.

Udover lokalplanen er der udarbejdet et kommuneplantillæg. Grundkøber har bidraget til planmaterialet i form af udarbejdelse af udkast til lokalplan.

Eksisterende forhold

Området er i gældende lokalplan udlagt til offentlige formål, beboelse, liberale erhverv og detailhandel (udvalgsvarer og dagligvarer), samt mindre håndværks- og serviceenheder (frisør/skomager/renseri/guldsmed m.v.) i tilknytning til detailhandelen.

Det tidligere Rådhus er fra 1972 og er tegnet i et modernistisk formsprog af arkitekt Finn Monies. Bygningen er stringent udformet med materialer i glas, stål og beton, som var fremherskende for tidsperioden. Bygningen er opbygget af to bebyggelsesklynger. Klyngerne er forbundet af en længe med hovedindgangsparti. Udearealerne er anlagt i materialer af høj kvalitet med inventar i granit og beton, samt en fin beplantningsstruktur, primært af formklippede platantræer - som binder bygningen sammen med den tidligere katedralskole beliggende Gåskærgade 28.

Området vejbetjenes fra Rådhuspladsen og Filosofgangen, med en overkørsel i områdets østlige ende ved Rådhuspladsen mod nord, og en overkørsel i områdets vestlige del. Der er en nord- sydgående stiforbindelse gennem området. Stiforbindelsen forbinder Gåskærgade med Skolegade, og giver samtidig adgang til den tidligere katedralskole.

Terrænet er let skrånende mod syd., fra kote ca. 8,70 i nord til kote ca. 7,25 i syd.

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

Se bilag 6, Visualiseringer.



Fig. 2. Lokalplanområdets afgrænsning markeret med orange streg.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Området kan anvendes til boligformål i form af etageboliger, samt til liberalt erhverv og serviceerhverv der passer naturligt ind i boligområdet.

Områdets opdeling og disponering

Området opdeles i 5 delområder I, II, III, IV og V som vist på kortbilag 2.

Delområde I disponeres med gaderum, som skal sikre områdets bløde trafikanter passage fra supercykelstien og ned til Gåskærgade, samt give mulighed for etablering af opholdsarealer og vandhåndtering som en del af gaderummet.

Delområde II disponeres med etageboligbebyggelse med mulighed for liberalt erhverv og serviceareal i stueetagen, i form af en åben karrébebyggelse. Rundt langs karrébebyggelsen, samt i gårdrummet disponeres opholdsarealer til ophold.

Delområde III disponeres med etageboligbebyggelse i form af en randbebyggelse langs områdets nordlige afgrænsning. Foran samt bag randbebyggelsen disponeres friarealer til ophold.

Delområde IV disponeres med parkering.

Delområde V disponeres med arealudlæg til transformerstation, samt arealer til parkering, ophold og sekundær bebyggelse.

Lokalplanen fastlægger ikke særlige bestemmelser vedr. udstykning. Eventuel udstykning af området skal derfor ske efter gældende regler.

Veje, stier og parkering

Der fastlægges bestemmelser om vejenes og stiernes placering, udlæg og materialer. En mere detaljeret udformning af både veje, stier og parkeringsarealer foretages efter lokalplanens vedtagelse.

Veje

Ankomst til området sker via Gåskærgade. Der skal derfor sikres vejadgang til og fra området fra Gåskærgade via Rådhuspladsen. Vejadgang udlægges i bredde på 7 meter. Vejadgang og interne forbindelsesveje etableres med kørebanebredde på minimum 5 meter.

Vejadgange og udkørsel skal udformes med et vejprofil, der kan anvendes til alt gående og kørende trafik.

Alle vejarealer skal udføres med kørefast belægning. Veje etableres og vedligeholdes som private veje.

Stier

Der skal sikres gennemgående stiforbindelse med offentlig adgang og med mulighed for ophold fra supercykelstien og ned til Gåskærgade. Der sikres stiforbindelse mellem områdets bebyggelse samt fra bebyggelsen og frem til den offentlige stiforbindelse mellem supercykelstien og Gåskærgade.

Parkering

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

ringsnormer. Parkeringsarealer gives en overvejende grøn karakter.

- 1 parkeringsplads pr. bolig
- 2 parkeringspladser pr. 100 m² erhverv

Handicapparkeringspladser skal etableres iht. Haderslev kommunens parkeringsnorm.

Der skal anlægges parkering til cykler svarende til følgende parkeringsnormer.

- 1.5 plads pr. bolig
- 2 plads pr. 100 m² erhverv

Cykelparkering placeres nær bygningernes indgange på terræn, samt i kælder under karrebebyggelsen.



Fig. 3. Der skal sikres vejadgang til og fra området fra Gåskærgade via Rådhuspladsen. Der sikres gennemgående stiforbindelse med offentlig adgang fra supercykelstien og ned til Gåskærgade.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen rummer mulighed for ca. 65 boliger af forskellige størrelser med et samlet bruttoareal på ca. 7.250 m², placeret i etageboligbebyggelser i hhv. delområde II og delområde III. Stueetagen i delområde II kan anvendes til service og liberalt erhverv, der passer naturligt ind i boligområdet. Bebyggelsesprocenten fastlægges til højst 100 % for lokalplanområdet som helhed. Bebyggelsen må opføres partielt i op til 4 etager og maksimal højde på 17 meter målt fra fastsat niveauplan.

Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

Det er lokalplanens hensigt, at bebyggelsen skal være kvalitetspræget i arkitektur og materialevalg. Bebyggelsen udtryk og skala skal have afsæt i den omkringliggende

bebyggelse og sikre at denne naturligt indpasses i gadebilledet og indgår naturligt i den bebyggelsesstruktur, der er i midtbyen.

Bebyggelsen skal mod Gåskærgade placere sig, så facaden bidrager til at understøtte det nuværende gadeforløb langs Gåskærgade.

Bebyggelsen skal udføres i et sammenhængende materiale- og farvevalg, så der opnås et harmonisk helhedsindtryk af den samlede bebyggelse i lokalplanområdet.



Fig. 4. Visualisering af bebyggelsen set fra Gåskærgade i vestgående retning.

Ubebyggede arealer

Alle friarealer, der ikke anvendes til vej, sti eller parkering skal anvendes til friareal og indrettes til opholdsareal for beboere og brugere af området, under forudsætning af, at Miljøstyrelsen vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" overholdes. Opholdsarealerne kan placeres på terræn som private haver eller fællesarealer, eller som taghaver og altaner til de enkelte boliger. Placeringen af opholdsarealer kan ses på situationsplanen, kortbilag 5.

Fællesarealerne skal etableres som grønne opholdsarealer, hvor særligt delområde II-V skal fremstå som et samlet anlæg, hvor der ikke fremkommer synlige skel.

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 de fastlagte opholdsarealer er etableret.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det ved målinger og/eller beregning er eftervist, at de gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.

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

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før stien 'Skolegade' er anlagt og etableret med muligheder for ophold og regnvandshåndtering i form af en vandrende.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med spildevandstillæg nr. 8 til Spildevandsplan 2021-2024 for Haderslev Kommune.

Grundejerforening

Der skal oprettes en eller flere grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles veje, fælles stier, vandrenden og fælles friareal med beplantning og belysningsanlæg m.v., fælles ledningsanlæg samt vintervedligeholdelse og snerydning.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2021

Kommuneplanen fastlægger de overordnede rammer og retningslinjer for lokalplanlægningen

Hovedstruktur og retningslinjer

Lokalplanen skal afstemmes med følgende kommuneplanretningslinier:

5.1.2 Veje og stier - Haderslev Kommune

I forbindelse med nye bebyggelser skal der sikres gode stiforbindelser til skole og grønne områder samt mod centrale bydele.

Lokalplanens indhold:

Lokalplanen udlægger den offentlige gang- og cykelsti 'Skolegade' der forbinder supercykelstien med gåskærgade, som er med til at sikre gående og cyklister en høj trafiksikkerhed og god fremkommelighed. Stiforbindelsen sikrer et sammenhængende stinet, der binder den nye bebyggelse sammen med de omkringliggende bebyggelser og forbindelser.

6.1.1 Støjkonsekvenszone

I støjkonsekvenszonen må der ikke bygges eller indrettes boliger eller andre støjfølsomme anvendelser, medmindre der træffes særlige forholdsregler imod støjen.

Da der er udlagt en støjkonsekvenszone på 60 m fra vejmidte i Laurids Skaus Gade, skal det dokumenteres at støjkravene kan overholdes.

7.1.3 Håndtering af tag- og overfladevand.

Ved lokalplanlægning af nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden.

Lokalplanens indhold:

Parkeringsarealerne i området udføres med permeabel belægning, der muliggør lokal nedsivning af regnvand. De fælles friarealer samt overgangen mellem den offentlige sti og bebyggelsen beplantes og giver også mulighed for nedsivning eller forsinkelse af overfladevand i disse arealer ligesom der etableres vandrende til afledning af regnvand. Den konkrete udformning vil ske under projekteringen af udearealerne.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne, da forholdene er indarbejdet i lokalplanen.

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet omfatter kommuneplanens område 10.10.CE.01 - Centerområde Nørregade.

10.10.CE.01 er udlagt til Centerområde, Boligområde, Erhvervsområde, Kontor- og serviceerhverv, butikker, Område til offentlige formål, bymidte. Derudover er området udpeget som en del af et bevaringsværdigt købstadsmiljø.

Rammen tillader bebyggelse i 2,5 etager og en bygningshøjde på 13 meter.

Idet lokalplanen giver mulighed for byggeri i op til 4 etager, og en partiel bygningshøj-

de på op til 17 meter er den ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2021 og der kræves at der udarbejdes et kommuneplantillæg, grundet bygningshøjde og etageantal. Tillægget har til formål at udlægge nyt rammeområde, og her ændre det tilladelige etageantal samt bygningshøjde.

Kommuneplantillæg

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

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 35-2021 Boligområde ved Gåskærgade til Kommuneplan 2021 for Haderslev Kommune, der sørger for, at hele lokalplanens område omfattes af ny kommuneplanramme 10.12.BO.03 Boligområde ved Gåskærgade. Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidig med lokalplanen og kan ses på kommunens hjemmeside; <https://kommuneplan2021.haderslev.dk/> og www.plandata.dk.

Med tillægget ændres følgende:

- Bygningshøjden hæves til højst 17 meter fra fastlagt niveauplan
- Etageantallet hæves til højst 3,5/4 etager
- Afgrænsningen af rammeområderne tilpasses lokalplanområdet, som vist herunder.

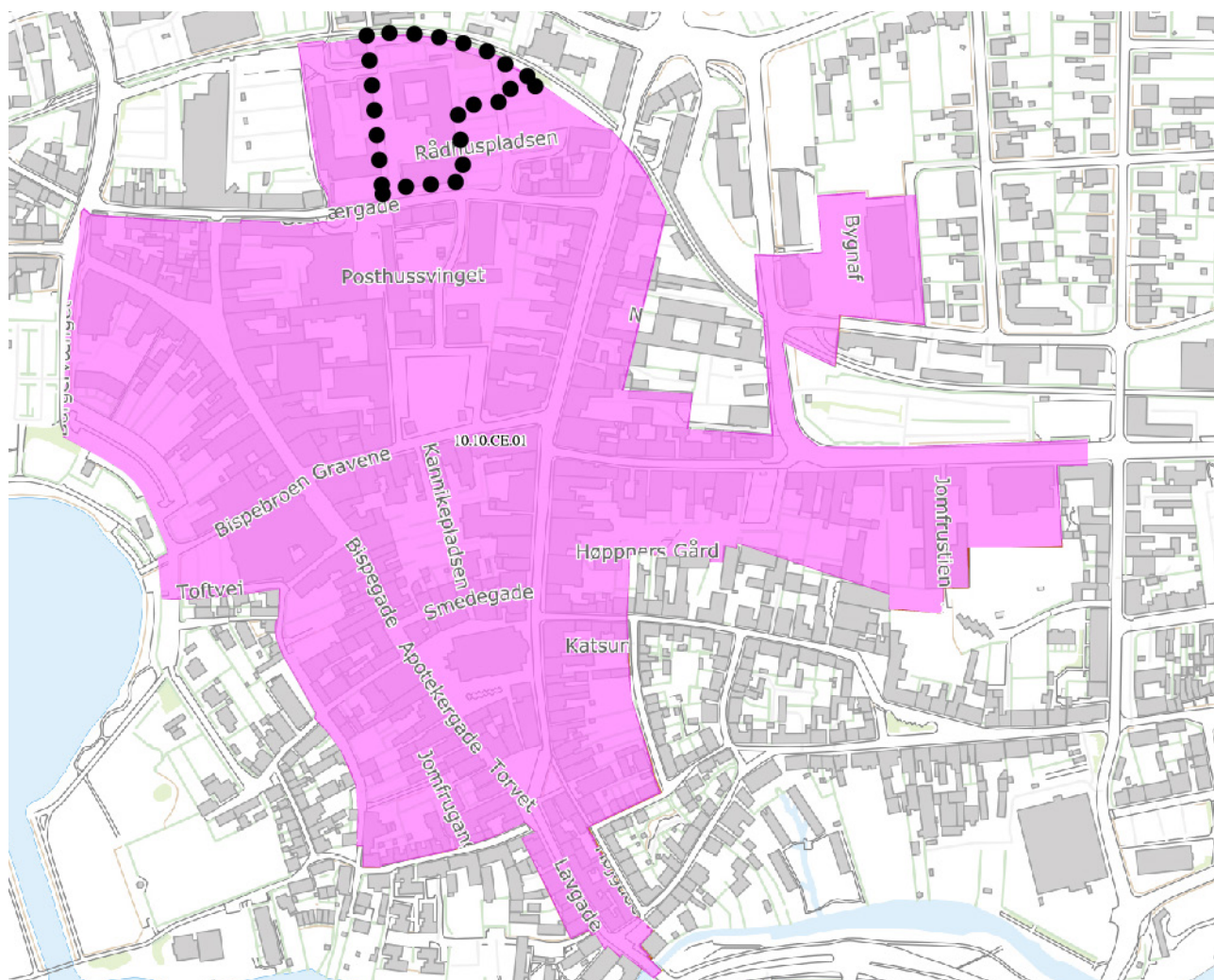


Fig. 5. Lokalplanområdets udstrækning i forhold til kommuneplanrammen.

Lokalplan og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 10.60-2 Det centrale byområde - vest.

Lokalplan 10.60-2 Det centrale byområde - vest, ophæves i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, for så vidt angår det område, der er omfattet af lokalplanen.

Servitutter

Det er ejere og bygherrens eget ansvar at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Private tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses. Haderslev Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke har ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Lokalplanområdet er – idet det er beliggende i det centrale byområde - omfattet af et større antal servitutter.

Matrikler

I forbindelse med lokalplanens vedtagelse sammenlægges lokalplanområdets areal til 2 matrikler, 7000ak og 146. som angivet på kortbilag 2. Området må herefter udstykkes i henhold gældende regler.

Der vil efter lokalplanens vedtagelse ske en udstykning af lokalplanområdet. I den forbindelse tilrettes matrikelkortet efter de konstaterede skelforhold, hvorfor der vil ske justeringer i forhold til de i kortbilagene viste skel.

Den kystnære del af byzone

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen, og der skal jf. Planlovens § 16 redegøres for den visuelle påvirkning.

Lokalplanområdet er beliggende ca. 750 meter fra havnekanten ved pakhuskajen.

Lokalplanområdet er beliggende i bymæssig bebyggelse og er omgivet af eksisterende bebyggelse med varierede højder op til 2,5/3,5 etager.

Det vurderes derfor at den kommende bebyggelse i lokalområdet ikke vil fremstå væsentligt højere end allerede opførte bygninger i nærområdet og ikke vil være en væsentlig påvirkning af den eksisterende by profil for området og i Haderslev by generelt.

Offentlighedens adgang

Den offentlige passage, der ligger i forlængelse af Skolegade og forbinder bløde trafikanter med Gåskærgade, skal sikres som fortsat passage for bløde trafikanter. Stiforbindelsen skal fortsat sikres som offentlig passage, der giver adgang til gårdrummet ved Katedralskolen.

Naturforhold

EU-habitatområder

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

Der er registreret 7 arter af flagermus i området omkring Damparken og der kan potentielt være flagermus tilknyttet de gamle lindetræer i området samt i eksisterende bebyggelse. Det forudsættes, at der tages hensyn til eventuel forekomst af flagermus i de gamle lindetræer i området samt i gamle bygninger, hvis der skal nedrives bygninger eller fjernes træer. I givet fald skal der foretages en screening for flagermus, som redegør for forekomsten af forskellige arter i tilknytning til disse bygninger eller træer.

Natura 2000 planer

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

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

Beskyttede naturområder

Inden for lokalplanområdet findes ikke arealer der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 eller 4.

Grundvand, søer og vandløb mv.

Der er ingen særlige drikkevandsinteresser eller værdifuldt grundvand indenfor lokalplanområdet, ligesom lokalplanområdet ligger udenfor indvindingsopland til alment vandværk.

Kulturværdier

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

Der er indenfor lokalplanområdet eller i direkte tilknytning til området ikke registreret kulturhistoriske bevaringsværdier.

Fortidsminder

Jordfaste fortidsminder

Haderslev Kommune har i henhold til Museumslovens § 25 modtaget Arkæologisk udtalelse fra Museum Sønderjylland.

Museet har d. 30.12.2021 udarbejdet en arkæologisk udtalelse "Arkæologisk udtalelse vedr. forespørgsel på matr. 4221 og 146 Haderslev ejerlav (Haderslev Kommune)", hvor det er deres vurdering, at der er minimal risiko for at støde på væsentlige jordfaste fortidsminder.

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.

Miljø

Jordforurening

Lokalplanområdet er områdeklassificeret, og skal forblive dette i forbindelse med etablering af boliger på arealet. Der er krav om anmeldelse i forbindelse med flytning af overskudsjord fra arealet.

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

Støj og luftforurening fra virksomheder

Det vurderes ikke, at etableringen af 65 nye boliger som erstatning for kontorbyggeri vil medføre øget emission fra trafik i omgivelserne.

Planområdet er omgivet af centerområde og det vurderes, at der ikke vil være påvirkning af støj fra virksomheder i omgivelserne.

Der er udarbejdet beregninger fra DFP - Fjernvarmeselskabernes rådgivende ingeniører, der konkluderer at Fjernvarmeanlæggets afkast ingen indvirkning har på omkringliggende og nyopførte beboelser i en højde op til 15,5 meter.

Trafikstøj

Det skal sikres, at støjniveauet fra omgivende veje ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra veje".

Hvis støjberegninger viser at der er støj fra Gåskærgade ind i området, kan friarealer som terrasser og altaner ikke regnes med som opholdsarealer. Den samlede andel af opholdsarealer for boligområdet som helhed udgør 15% af de samlede etage m². Der henvises derfor til supplerende opholdsarealer beliggende i nærheden som Gravene og Jomfrustien.

En rand i det nordlige område af planområdet er omfattet af planlægningszonen for støj omkring Laurids Skaus Gade, jf. retningslinje 6.1.1 og 6.1.2 i kommuneplan 2021. På Gåskærgade er der i 2015 målt en årsdøgntrafik på 2.200-2.400, hvilket kan medføre, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er overskredet i planområdet, herunder på facade og altaner ud mod Gåskærgade. Der skal udarbejdes dokumentation for, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes i planområdet.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af den til enhver tid gældende varmemforsyningsplan for Haderslev Kommune, og det er beliggende i varmeplanområde Haderslev By, der er udlagt til forsyning med fjernvarme.

Bebyggelsen kan derfor tilsluttes varmemforsyningen. Der er forbud mod EL-opvarmning i området. Dog kan eldrevne varmepumper tillades.

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

Kommunen har efter planlovens § 19, stk. 4 pligt til at dispensere fra tilslutningspligten til kollektiv varmemforsyning, hvis boligen opfylder bygningsreglementets klassifikationskrav for lavenergi-bebyggelse.

Vandforsyning

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

Området forsynes med drikkevand fra Haderslev Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2021-2024 for Haderslev Kommune. Området er kloakeret med fællesledning for regn- og spildevand. Fremadrettet etableres separatkloakering som tilsluttes til eksisterende spildevandsnet.

Der udarbejdes et spildevandstillæg for at muliggøre realisering af lokalplanen.

Spildevandet føres til Haderslev rensningsanlæg på Fjordagervej 32.

Regnvand

Regnvand føres i separat ledning frem til skel. Regnvand ledes til Haderslev Dam.

Affald

Lokalplanområdet er omfattet af det til enhver tid gældende affaldsregulativet for husholdningsaffald for Haderslev Kommune. Inden for lokalplanområdet, skal der udpeges arealer til fælles affaldsindsamling, som skal ligge i rimelig gåafstand fra den enkelte bolig. Ved udpegningen skal der sikres en afskærmning af det fælles affaldssystem.

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

Ledningsanlæg og andre tekniske anlæg

Transformatorer, EL-skabe og lignede kan etableres i området, til forsyning af området. EL-, tele- og antennekabler skal fremføres eller omlægges som jordledninger.

Ledningsoplysninger indhentet fra Provas viser en blå vandledning til fremførelse af drikkevand, samt en grøn ledning for fælles afledning af overflade- og spildevand der er placeret i stiforbindelsen der forbinder Skolegade og Gåskærgade og indgår i projektet. Ved evt. tinglyste servitutter der vedrører dette emne, bliver ledningsejerne

hørt i høringsfasen.

Servitut om forsynings-/afløbsledninger mv. mellem bygningerne beliggende Gåskærgade 28 og Gåskærgade 26 er tinglyst på matriklerne 146 og 7000ci.

Antenneforhold

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser om, at lokalplanen ikke tillader opsætning af udvendige antenner og parabler til radio og tv.

Vej-, sti og parkeringsforhold

Vejbetjening

Der er i dag offentlig vejadgang til områdets østlige del fra Filosofgang og fra sydvest er der adgang til området fra Gåskærgade via Rådhuspladsen.

Igennem området kører Rådhuspladsen som en offentlig vej. Det er en forudsætning for lokalplanens realisering at denne vejforbindelse nedlægges.

Lokalplanforslaget fastlægger én adgangsvej med dobbeltrettet trafik med både ind- og udkørsel til området fra Gåskærgade via Rådhuspladsen.

Ligeledes skal den eksisterende adgang til Filosofgangen for bløde cyklister og gående bevares.

Veje etableres og vedligeholdes som private veje.

Parkeringsforhold herunder også handicapparkering, skal udformes efter Haderslev Kommunes parkeringsnorm. Placeringen af handicap-P-pladser - skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap.

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

Trafiksikkerhed

Med lukning af vejen for gennemkørende trafik tages der overordnet hensyn til trafiksikkerheden i den nye bebyggelse.

Stier

Der er i dag offentlig sti fra filosofgang og ned til Gåskærgade. Lokalplanen skal sikre den gennemgående stiforbindelse med offentlig adgang fra Skolegade og frem til Gåskærgade.

Kollektiv trafikbetjening

Ud for lokalplanområdet er der i dag placeret busstoppested på Gåskærgade.

Lokalplanens realisering forudsætter ikke ændring af den kollektive trafikbetjening.

Miljøvurdering

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 10-68 Boligområde ved Gåskærgade er ikke omfattet af pkt. 1 og 2, til trods for planen er omfattet af Bilag 2 pkt. 10b, idet der er tale om en plan for et mindre område på lokalt plan.

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:

"Screening for miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg 35-2021 Boligområde ved Gåskærgade og forslag til lokalplan 10-68 Boligområde ved Gåskærgade, Haderslev samt tillæg til Spildevandsplan 8".

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.

16. Udledning til vandmiljøet (Søer og vandløb).

Der er sideløbende med lokalplanen arbejdet på nyt spildevandstillæg. Et sådan tillæg forventes at have et indhold der tager højde for planlægning af vandhåndtering fra området.

30. Habitater, bilag IV-arter.

Lokalplanen tager hensyn til forholdene omkring bilag IV-arter, og hvorledes disse skal håndteres. Dette vil derfor ikke få væsentlige indvirkninger på miljøet.

10. Arealreservation til vej, stier o.l. KP21

18. Trafikbelastning (kapacitet)

53. Trafiksikkerhed

59. Tilgængelighed ift. bygninger

60. Tilgængelighed ift. trafik.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er projektet tilrettet efter de input, der har været i screeningen med henblik på at afhjælpe forholdene omkring trafikbelastning, -sikkerhed og tilgængelighed generelt.

57. Skygge.

Der er foretaget en vurdering af skyggepåvirkning for projektets indvirkning på det omliggende miljø. Se kortbilag 7.

Bebyggelsen i planområdet svarer cirka i højde til eksisterende bebyggelser langs Gåskærgade, der hovedsagelig er 2½ etager. Bebyggelse langs Skolegade er overvejende byhuse i 1½ til 2½ etager.

Ved realisering af planerne vil der være en ændring af skyggeforhold for de omkringliggende bebyggelser og naboarealer.

Den samlede vurdering er at skyggepåvirkningen fra bebyggelsen ved jævndøgn, især er mod vest og nordvest, hvor nabobejbyggelser delvis berøres kl. 9:00.

Skyggepåvirkningen i sommerperioden er delvis til stede mod vest kl. 9:00. Men da karrebebyggelsen opføres med åbning mod vest reduceres skyggepåvirkningen.

Det vurderes at skyggepåvirkningen ved jævndøgn er moderat til lille.

Det vurderes at skyggepåvirkningen i sommerperioden er lille.

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 10-68 Boligområde ved Gåskærgade. Beslutningen er offentliggjort den 17. december 2024.

Habitatscreening

Der er foretaget en foreløbig vurdering i henhold til EU-habitatdirektivet og til bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bek. 1383 af 23. nov. 2016). Ifølge EU-habitatdirektivet er en række dyre- og plantearter strengt beskyttede, og en plan kan ikke vedtages, hvis der sker væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-områder eller arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-områder. Nærmeste Natura 2000-område ligger 4,4 km fra projektet, og der er ingen væsentlig indirekte påvirkning fra projektet.

På baggrund af Naturstyrelsens oversigt over bilag IV-arter i Danmark og ud fra oplysninger om deres udbredelse, krav til levesteder og foreliggende oplysninger om kendte lokale forekomster, er der foretaget en vurdering af projektets mulige påvirkning af arterne.

Der er registreret 7 arter af flagermus i området omkring Damparken og der kan potentielt være flagermus tilknyttet de gamle lindetræer i området samt i eksisterende bebyggelse. Det forudsættes at der tages hensyn til eventuel forekomst af flagermus i de gamle lindetræer i området samt i gamle bygninger, hvis der skal nedrives bygninger eller fjernes træer. I givet fald skal der foretages en screening for flagermus, som redegør for forekomsten af forskellige arter i tilknytning til disse bygninger eller træer.

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 10-68

Boligområde ved Gåskærgade

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 udlægge området til boligformål i form af etageboligbebyggelse med mulighed for at indrette serviceerhverv og liberalt erhverv, som anvist i bestemmelse 3.

at sikre at byggeriet indpasses i eksisterende bymidte/gadebillede.

at sikre at bygningshøjde og etageantal ikke overstiger som anvist i bestemmelse 6.10 og 6.11.

at sikre at området vejbetjenes fra Rådhuspladsen.

at sikre at parkeringspladser fremstår som et grønt beplantet område, så arealet fremstår som et grønt element som anvist i bestemmelse 5.14.

at bevare Skolegades tidligere forløb fra Laurids Skaus gade til Gåskærgade som forbindelse for bløde trafikanter, som anvist i bestemmelse 5.8.

at sikre at opholdsarealer fremstår begrønnede og detaljerede.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

Området omfatter følgende matrikler:

Ejerlav: Haderslev ejerlav.

Matr. nr.: 7000ak, samt en del af matriklerne 146, 4241 og 7000ci.

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

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

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, dog kan der i stueetagen i delområde II indrettes liberalt erhverv og serviceerhverv i form af kontor, klinik eller lignende erhverv, der kan indpasses naturligt i området.
- 3.2 Bebyggelse må kun opføres som etagebebyggelse.
- 3.3 Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

4. Vej- sti og parkeringsforhold

Vej

- 4.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Gåskærgade via Rådhuspladsen som vist på kortbilag 4.
- 4.2 Vejadgang udføres dobbeltrettet med ind- og udkørsel for personbiler, renovation- og redningskøretøjer. Der skal sikres adgang / vendemulighed for renovationskøretøjer.
- 4.3 Skolegade-stien udlægges til redningsvej, med indkørsel fra Gåskærgade, se kortbilag 4.
- 4.4 Vejen 'Filosofgang' er adgangsvej til matrikel 503. Denne adgangsvej til matrikel 503 skal bevares. Markeret med rød stiplede streg på kortbilag 4.
- 4.5 Veje udlægges i bredde på 7 meter med en kørebanebredde på mindst 5 meter, som vist på kortbilag 4.
- 4.6 Adgangsveje skal udformes med et vejprofil, der kan anvendes til alt gående og kørende trafik som vist på fig. 6.
- 4.7 Alle vejarealer skal udføres med kørefast belægning i enten asfalt, belægningssten i beton, tegl eller granit.

Stier

- 4.8 Der skal sikres gennemgående sti for bløde trafikanter fra Skolegade til Gåskærgade, i princip som vist på kortbilag 4.

Stiforbindelsen etableres som selvstændig sti med en minimumsbredde på 5 meter. Der skal etableres opholdsarealer i tilknytning til stien. Det skal sikres at der er friholdt 5 m bred sti til cyklende og gående færdsel.

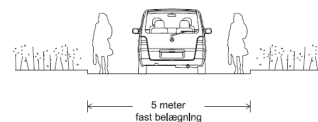


Fig. 6. Vejprofil med fast belægning og plads til alt gående og kørende trafik.

- 4.9 Der skal sikres cyklende og gående færdsel mellem lokalplanområdets bebyggelse og stiforbindelsen i bestemmelse 4.8. Stibredden udføres 2 meter.
- 4.10 Stier skal anlægges med belægningssten i granit, tegl eller beton. Den offentlige sti mellem Skolegade og Gåskærgade udføres med tydelig opdeling mellem gående og cyklende trafik.

Parkering

- 4.11 Der skal anlægges parkeringspladser med en størrelse på 2,5 x 5 meter til biler, og der udlægges mindst

- 1 plads pr. bolig.
- 2 plads pr. 100 m² liberalt erhverv.

Der udlægges parkeringspladser til invalidebiler iht. Haderslev Kommunes parkeringsnorm. Placeringen af handicap-P-pladser skal ske under hensyntagen til adgangsforhold for borgere med handicap.

Der skal tinglyses servitut i forbindelse med salg af grunden, for det fælles manøvreareal ved p-båse.

- 4.12 Der skal anlægges parkering til cykler svarende til

- 1,5 plads pr. bolig.
- 1 plads pr. 100 m² liberalt erhverv.

- 4.13 Der skal indenfor lokalplanområdet være 2 træer for hver 3. parkeringsplads. Hertil medregnes både eksisterende og nyetablerede træer.

- 4.14 Kørearealer skal anlægges med kørefast belægning, som tegl, beton, asfalt eller natursten og være indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

- 4.15 Parkeringspladser skal anlægges som græsarmering med tegl, beton eller natursten, således parkeringspladserne fremstår som et grønt element. Handicap-p-pladser er undtaget herfra.

- 4.16 Langtidsparkering og opstilling af både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer, lastvogne, busser og lignende må ikke finde sted på områdets parkeringspladser og friarealer.

5. Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1 Ny bebyggelse må kun opføres som etagebebyggelse.
- 5.2 Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag 3 viste byggefeltter. Der kan dog opføres sekundære bygninger uden for byggefeltterne, i delområder som beskrevet i bestemmelse 5.16.
- 5.3 Der fastlægges følgende niveauplan
- For delområde II; kote 08.90 (DVR90)
 - For delområde III; kote 09.00 (DVR90)
- 5.4 Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 100% for lokalplanområdet som helhed.
- 5.5 Bebyggelse må have en bygningsdybde på max 10 meter.
I delområde III kan der ved forskudte bygningskroppe accepteres øget samlet bygningsdybde.
- 5.6 Bebyggelse i delområde III skal udføres med forskudte bygningskroppe med tagryg øst-vest.
- 5.7 Bebyggelsens facade mod Gåskærgade må ikke placeres længere fra skel end 3,5 meter som angivet med facadelinjen på kortbilag 3. Facaden skal følge Gåskærgade og afsluttes med gavle vinkelret på gaden.
- 5.8 Der fastlægges følgende maksimale bygningshøjder målt ud fra det fastlagte niveauplan.:

Byggefelt A: 13,5 meter,

Byggefelt B: 17 meter,

Byggefelt C: Mindst 5 meter af facaden skal udføres med en maksimal bygningshøjde på 13,5 meter. Den resterende del af bebyggelsen i byggefeltet må udføres med en maksimal bygningshøjde på 17 meter,

Byggefelt D: 17 meter,

Byggefelt E: Består af 6 sammenbyggede bygninger med mulighed for en maksimal bygningshøjde på skiftevis 13,5 og 17 meters højde.

Der er mulighed for at foretage mindre forskydninger imellem byggefeltterne med henblik på hensigtsmæssig indretning af bygningerne.

- 5.9 Der fastlægges følgende maksimale etageantal:

Byggefelt A: 2,5/3 etager.

Byggefelt B: 3,5/4 etager,

Byggefelt C: Mindst 5 meter af facaden skal udføres med en maksimal etageantal på 2,5/3 etager. Den resterende del af bebyggelsen i byggefeltet må udføres med et maksimalt etageantal på 3,5/4.

Byggefelt D: 3,5/4 etager,

Byggefelt E: Består af 6 sammenbyggede bygninger med mulighed for et maksimalt etageantal på skiftevis 2,5/3 etager og 3,5/4 etager.

Der er mulighed for at foretage mindre forskydninger imellem byggefelterne med henblik på hensigtsmæssig indretning af bygningerne.

- 5.10 Byggefelternes maksimale etageantal kan kun udnyttes ved at taget udføres asymmetrisk så en facade med fuld udnyttet etagehøjde har en modstående facade afsluttet 1/2 etage lavere. Se kortbilag 11.
- 5.11 Facader angivet med rød stiplede linje på kortbilag 3, angiver de facader der skal udføres med et maksimalt etageantal på henholdsvis 2,5 og 3,5 etager.
- 5.12 Bebyggelsens halve etager skal beregnes ud fra bygningsreglementets definitioner. Trempelhøjden fastlægges som højde fra oversiden af det færdige gulv på øverste etage til det lodrette måleplans skæring med den indvendige beklædning. Se kortbilag 11.
- 5.13 Bebyggelse udføres med asymmetrisk saddeltag og med taghældning på 40-45 grader.
- 5.14 Sekundær bebyggelse skal udføres med asymmetrisk saddeltag med samme taghældning på de to tagflader, eller med fladt tag.
- 5.15 Der må etableres tagterrasser og orangerier i bygningens øverste etage. Disse skal udformes så den asymmetriske tagprofil bevares. I delområde II kan tagterrasser og orangerier ikke placeres ud mod Gåskærgade. Ingen bygningsdele må overskride tagfladen.
- 5.16 Der kan indenfor delområde II, III, IV og V opføres cykelskure, skure, overdækninger, kældertrapper i terræn. Indenfor delområde V kan der yderligere opføres transformerstation og lignende tekniske anlæg til forsyning af området. Det skal sikres, at de tekniske anlæg kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ved boligerne og ved de udendørs opholdsarealer.
- 5.17 Tekniske installationer som ventilationsanlæg, elevatorskakte o.l. skal integreres indenfor bygningens klimaskærm, og skal ligge indenfor facade-linjen.

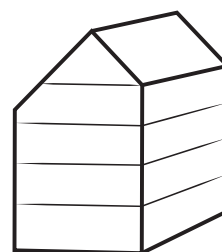


Fig. 7. Princip for asymmetriske tage.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1 Bygninger inden for lokalplanens område skal fremstå med ydervægge i blankt murværk i en nuance af gul. Facadefelter samt mindre bygningsdele som f.eks. kviste, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden udføres i glas, metal, fibercementplader eller træ. Materialer der imiterer andre materialer må ikke anvendes.
- 6.2 Murværk skal fremstå med murværksdetaljer i principper som angivet på bilag 9. Facader og gavle skal fremstå med tilbagetrukket murværk i stringent grid.
- 6.3 Sekundære bygninger jf. bestemmelse 5.16 skal udføres i materialer som angivet i bestemmelse 6.1. Facadematerialet skal være blankt murværk i en nuance af gul, glas, metal, fibercementplader eller træ, eller en kombination af disse. Materialer der imiterer andre materialer må ikke anvendes.
- 6.4 Vinduer og udvendige døre skal udføres i trækonstruktion, træ-alu, komposit-alu eller som rene alu partier. Der må ikke isættes partier i plast.
- 6.5 Bygninger skal fremstå med tagmateriale i tegl, zink eller skifer med en glans værdi på max. 30 og skal udføres i sort, brun, rød eller grå nuancer.
- 6.6 Tage på sekundære bygninger jf. bestemmelse 5.16, skal udføres i materialer som angivet i bestemmelse 6.5, eller tagpap, med listedækning ved taghældning eller som grønne tage med græs/sedum.
- 6.7 Uanset bestemmelsen om tagmaterialernes glansværdi må der opsættes solpaneler, solceller og lignende anlæg til aktiv solenergi på en bygning på betingelse af:
- at anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.
 - at anlæg på tage kun opsættes på tage med grå eller sort tagdækning
 - at anlæg på tage opsættes med samme hældning som tagdækningen.
- 6.8 Princip for placering og omfang af ovenlysvinduer og kviste i tagflader fremgår af bilag 9. Vinduer i kviste og ovenlys skal i placering og bredde korrespondere med og placeres lige over og i samme bredde som facadevinduerne.
- Fronter på kviste skal fremstå i blankt murværk som bebyggelsens facade, mens flunke må udføres i øvrigt materiale som angivet under bestemmelse 6.1..
- 6.9 Princip for placering og omfang af altaner fremgår af kortbilag 9. Altaner må kun betjene en boligenhed. Altaner skal udføres som selv bærende konstruktioner, der er facadehængte/-bårne, skrå afstivning, bæringer og fastgørelser, tillades op til overkant værnøjde.
- Altaner skal korrespondere med facadens grid og kan derfor variere i bredden.

Altaner må udføres med et fremspring fra facaden på op til 2,4 meter.

På facader angivet med gul stiplede linje på kortbilag 3, må altaner kun udføres med et fremspring fra facaden på op til 2,0 meter. Altaner kan udføres delvist indeliggende.

Altanværn skal udføres med et åbent udtryk med lodrette balustre, dog kan en side udføres med lukket værn for afskærmning i op til 1,5 meters højde.

- 6.10 Der må ikke opsættes udvendige paraboler og antenner på bebyggelse.

7. Skiltning

- 7.1 Reklamering og opsætning af skilte ud over almindelig nummer- og navne skiltning ved indgangspartier må ikke finde sted på boligbebyggelsen.
- 7.2 Virksomheder, der lovligt kan drives i/fra en bolig, må opsætte ét navneskilt på højst 30 x 40 cm. Skilte placeres på mur ved siden af indgangsdøren.
- 7.3 Skilte til brug for redningskøretøjer kan opsættes ureguleret af lokalplanen.
- 7.4 Skilte til brug for parkeringsregler kan opsættes ureguleret af lokalplanen.

8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Udendørs opholdsarealer må etableres på terræn, tagterrasser og på altaner.
- 8.2 Der skal etableres opholdsarealer svarende til mindst 15 % af boligarealet. Dette gælder for området som helhed. Arealer kan alene medregnes så fremt de er egnede til formålet, herunder overholder miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Der skal udarbejdes dokumentation for, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes i planområdet.
- 8.3 Fællesarealer på terræn skal etableres som grønne, beplantede opholdsområder og skal fremstå som et samlet anlæg, uden synlige skel.
- 8.4 På kortbilag 4 er angivet eksisterende træer der skal forsøges genanvendt.

- Træer markeret med lys grøn er træer der skal forsøges bevaret i deres nuværende placering. Såfremt træerne ikke kan bevares skal der plantes tilsvarende antal erstatningstræer efter nærmere aftale med Haderslev Kommune.

- Træer markeret med mørk grøn er træer der ikke kan bevare deres nuværende placering. Disse skal genanvendes indenfor lokalplanområdet, genanvendes af grundejer på anden placering eller overdrages til Haderslev Kommune for genanvendelse andet steds.

Bestemmelsen er ikke til hinder for almindelig pleje og beskæring.

8.5 I forbindelse med bebyggelse må udføres terrænreguleringer på maksimalt +/- 0,7 meter fra det fastlagte niveauplan.
Mindre opholdsarealer, anlæg til håndtering af regnvand og lign. kan terræn reguleres på maksimalt +/- 1 meter fra det naturlige terræn.

8.6 Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere skel end 1 meter medmindre der udføres støttemur i terræn som præciseret i bestemmelse 8.7.

8.7 Der kan opstilles støttemure i terræn til at optage niveauforskelle mellem omkringliggende terræn og bebyggelsen i skel markeret på kortbilag 4.

I delområde II skal støttemuren mod Gåskærgade fremstå i samme tegl som facader med værn i metal, i princip som angivet på fig. 8. Beton og metal, kan indgå skjult, som statisk afstivende materiale i muren mod Gåskærgade. Mod øvrige skel i delområde II kan støttemure yderligere fremstå i beton eller metal.



Fig. 8. Støttemur mod Gåskærgade.

I delområde III skal mure overvejende udføres i samme tegl som facader eller beton, mindre udsnit kan udføres i metal.

8.8 Veje og stier skal så vidt 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.

8.9 Der må ikke foretages befæstelse på mere en 90 % af grundarealet. Hvis der befæstes udover den tilladte befæstigelsesgrad, skal der tilbageholdes/for sinkes regnvand på grunden, så afledningen svarer til den maksimale tilladte befæstigelsesgrad.

Det bebyggede areal indgår i befæstigelsesprocenten..

8.10 Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstilles campingvogne, autocampere, både, uindregistrerede lastvogne og -biler.

8.11 Belysning af adgangsarealer, parkeringsarealer, veje og stier og andre uden dørs arealer må kun udføres med park- eller pullertlamper med afskærmet lyskilde og med en belysningshøjde på max. 5 m.

8.12 Der udføres fælles affaldsløsning for hele lokalplanområdet, der placeres centralt i området. Affaldsbeholdere etableres så vidt muligt som helt eller delvis nedgravede beholdere.

Så fremt hel eller delvis nedgravet løsning ikke er mulig, skal der udføres afskærmning omkring affaldspladserne med beplantning, så de er visuelt afskærmet.

9. Støj

- 9.1 Det skal sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj i områder til blandede byfunktioner er overholdt. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

- 9.2 Bebyggelse og opholdsarealer skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik. Se note.

På de facader, hvor støjbelastningen overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj, skal der etableres en støjisolerende facadekonstruktion, der kan sikre støjfri udluftning og -ventilation med åbne vinduer.

Note til § 9.2. Metode til støjafskærmning skal eftervises ved beregning. Metode og beregning skal sendes til kommunen i forbindelse med byggesagsbehandling. Der henvises til Planloven § 15a, stk. 1

- 9.3 Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt som Lden (dB):

Støjniveau på udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boliger jf. §8.2: maks. Lden 58 dB fra vejtrafik.

Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med lukkede vinduer: maks. Lden 33 dB.

Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer maks. Lden 38dB (med undtagelse af trapperum, kopirum, depot, toiletter og lign).

Det indendørs støjniveau med åbne og lukkede vinduer skal opnås ved integration af støjdæmpende facadeløsninger.

10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg

- 10.1 EL-ledninger må kun etableres eller omlægges i form af jordkabler.
- 10.2 Transformatorstationer, EL-skabe, telefonskabe og lignende kan etableres i området.

11. Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grundene inden for lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når mere end en matrikel er bebygget og taget i brug, eller når Byrådet kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå, drift og vedligeholdelse af private veje, stier og fælles friareal med beplantning og belysningsanlæg mv., fælles ledningsanlæg samt vintervedligeholdelse og snerydning.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 11.5 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på vejarealer, stiarealer og fælles friarealer. Overdragelse kan ske etapevis.

12. Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret veje, stier, gadebelysning og parkeringspladser i henhold til bestemmelse 4.
- 12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før de i bestemmelse 8.2 fastsatte opholdsarealer er etableret.
- 12.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj er overholdt, jf. § 9.
- 12.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før regnvandsanlæggene for overfladevand er etableret.
- 12.5 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med spildevandstillæg nr. 8 til Spildevandsplan 2021-2024 for Haderslev Kommune.

13. Ophævelse af servitutter

- 13.1 Private tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses.

Følgende servitutter aflyses:

Matrikel nr. 4241, Haderslev

Dato/Løbenummer: 03.04.1879/914021-41
Tillægstekst: Dok om forbud mod anlæg til gene for nabolaget.

Dato/Løbenummer: 14.11.1898/914022-41
Tillægstekst: Dok om brandfarlige bygninger mv.

Dato/Løbenummer: 09.07.1929/1248-41
Tillægstekst: Dok om færdselsret mv, forsynings-/afløbsledninger mv.

Dato/Løbenummer: 05.10.1937/3189-41
Tillægstekst: Dok om vejbidrag mv.

Dato/Løbenummer: 24.12.1937/914033-41
Tillægstekst: Dok om accept af ulemper mv.

Dato/Løbenummer: 29.11.1949/4733-41
Tillægstekst: Dok om fælles brandmur/gavl mv, forpligtelse til at bringe loftsbjælken i lovlig stand.

Dato/Løbenummer: 20.01.1961/575-41
Tillægstekst: Dok om færdselsret mv.

Dato/Løbenummer: 20.01.1961/578-41
Tillægstekst: Dok om færdselsret mv.

Dato/Løbenummer: 20.01.1961/579-41
Tillægstekst: Dok om færdselsret mv, Vedr. matr. 4600 (fra matr. 2545).

Dato/Løbenummer: 20.01.1961/580-41
Tillægstekst: Dok om færdselsret mv

Dato/Løbenummer: 15.12.1961/10208-41
Tillægstekst: Dok om benzintankanlæg mv, Om resp se akt

Dato/Løbenummer: 19.03.1968/2063-41
Tillægstekst: Byplanvedtægt 4, se mat 906

Dato/Løbenummer:	07.12.1982/20160-41
Tillægstekst:	Lokalplan nr. 69-02. Se matr nr 158 Tillige matr 4593, 4584, 4613 AKT 41_HAD_158
Dato/Løbenummer:	22.03.1988/4175-41
Tillægstekst:	Lokalplan nr 11.56-1
Dato/Løbenummer:	10.09.1990/12065-41
Tillægstekst:	Lokalplan nr 10.64-1
Dato/Løbenummer:	28.11.1991/15642-41
Tillægstekst:	Jokalplan 10.61-3 AKT 41_HAD_30
Dato/Løbenummer:	03.02.1993/1562-41
Tillægstekst:	Lokalplan nr. 12.44-2, vedr 1059, 4207, se matr 727Haderslev Yderligere tekst Se akt 41_HAD_727
Dato/Løbenummer:	09.07.1997/16504-41
Tillægstekst:	Lokalplan nr 10.76-1, se mat nr 4470
Dato/Løbenummer:	26.01.1998/2559-41
Tillægstekst:	Lokalplan nr 12.841 85/88 og 20.84/85, Vedr 1 se matr 3364, Haderslev
Matrikel nr 146, Haderslev	
Dato/Løbenummer:	15.08.1923/912808-41
Tillægstekst:	Dok om tilmuring af vinduer mv
Dato/Løbenummer:	27.01.1945/912809-41
Tillægstekst:	Dok om færdselsret mv
Dato/Løbenummer:	27.01.1945/912810-41
Tillægstekst:	Dok om færdselsret mv Forsynings-/afløbsledninger mv
Dato/Løbenummer:	20.01.1961/912812-41
Tillægstekst:	Dok om forbud mod åbning af vinduer mv
Dato/Løbenummer:	18.05.1965/912814-41
Tillægstekst:	Dok om forbud mod bebyggelse mv

Dato/Løbenummer: 11.08.1967/912815-41
Tillægstekst: Dok om færdselsret mv

Dato/Løbenummer: 06.12.1973/912816-41
Tillægstekst: Dok om pantsætningsforbud mv

Dato/Løbenummer: 02.01.1974/912817-41
Tillægstekst: Dok om køberet mv

14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

- 14.1 Lokalplanområdet er omfattet af gældende lokalplan 10.60-2, 'Haderslev, det centrale byområde – vest'. Lokalplan 10.60- er vedtaget 1988. Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan aflyses 10.60-2 indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

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

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

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

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

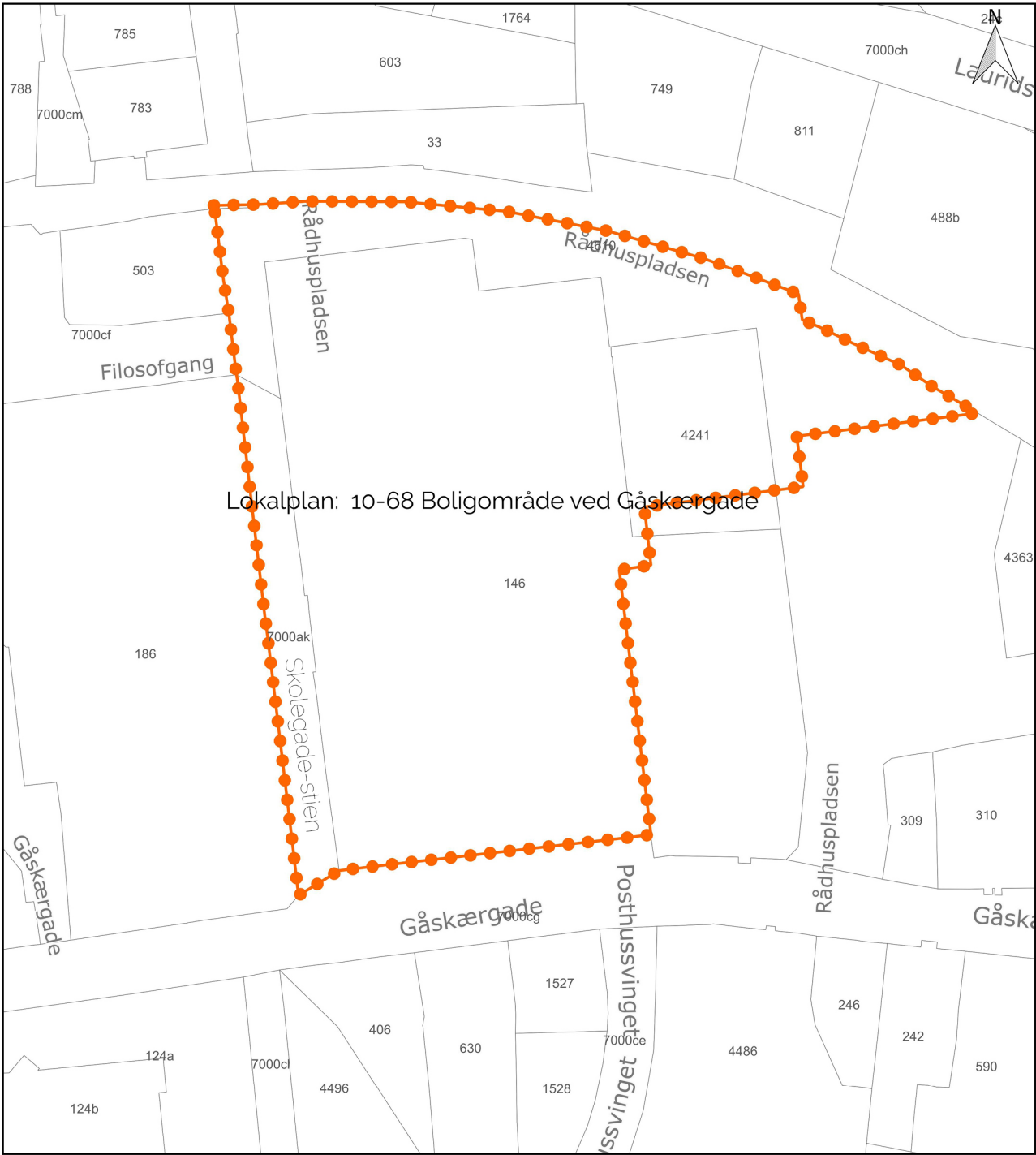
Lokalplan 10-68 Boligområde ved Gåskærgade er vedtaget endeligt af Haderslev Kommunalbestyrelse den 29.04.2025

På Kommunalbestyrelsens Vegne

Mads Skau		Peter Karm
Borgmester	/	Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort den 03.05.2025

Kortbilag 1 - Lokalplanområde



Kortbilag 1: Lokalplanområde

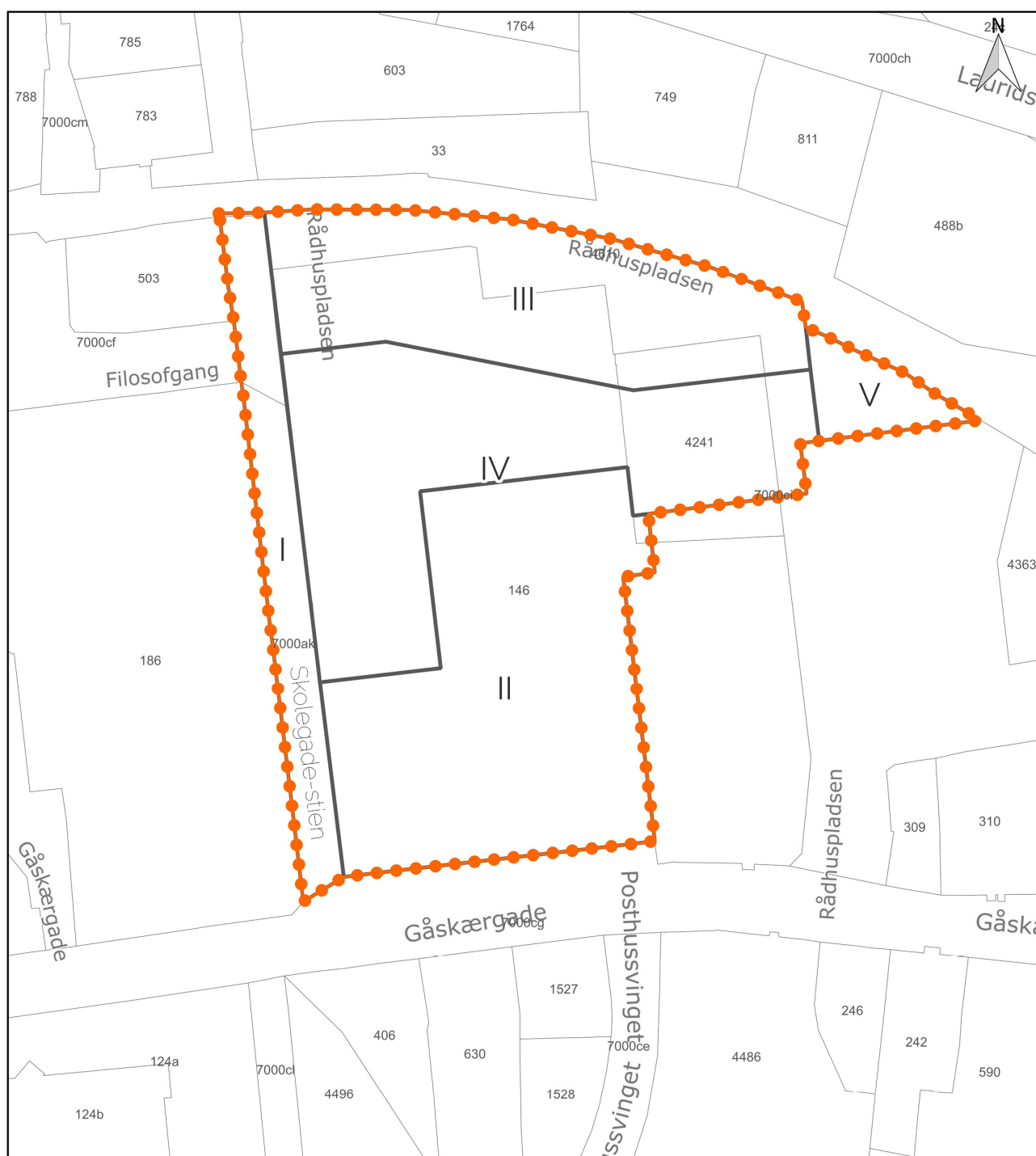
0 25 50 m

 Lokalplanområde

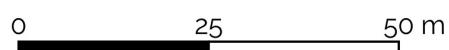
 Matrikel

Dato: 15/11/2024

Kortbilag 2 - Delområder



Kortbilag 2: Delområde



Dato: 15/11/2024

- ☐ Delområde
- ☒ Lokalplanområde
- ☐ Matrikel

Kortbilag 3 - Bebyggelse



Kortbilag 3: Bebyggelse

0 25 50 m

Dato: 15/11/2024

- Byggefelter
- Lokalplanområde
- Facadebyggelinje
- Matrikel
- Eksis. kælder
- Bygningens laveste facade
- Smallere altandybde på 2 m
- Indenfor byggefelt C skal 5 meter af bebyggelsen udføres i 2,5/3 etagers højde. Den resterende del af bebyggelsen må udføres i 3,4/4 etagers højde.

Kortbilag 4 - Ubebyggede arealer



Kortbilag 4: Ubebyggede arealer

0 25 50 m

Dato: 15/11/2024

- | | | | |
|--|--------------------|--|--------------------------------|
| | Delområder | | Ind- og udkørsel til matr. 503 |
| | Byggefelter | | Offentlig stiforbindelse A-B |
| | Lokalplanområde | | Eksis. træer bevares ikke |
| | Vej/parkering | | Eksis. træer bevares |
| | Matrikel | | Ind- og udkørsel |
| | Stiforbindelse C-D | | Redningsvej |

Kortbilag 5 - Situationsplan



Dato: 18.11.2024
Målestok 1:1000

Kortbilag 6 - Visualiseringer



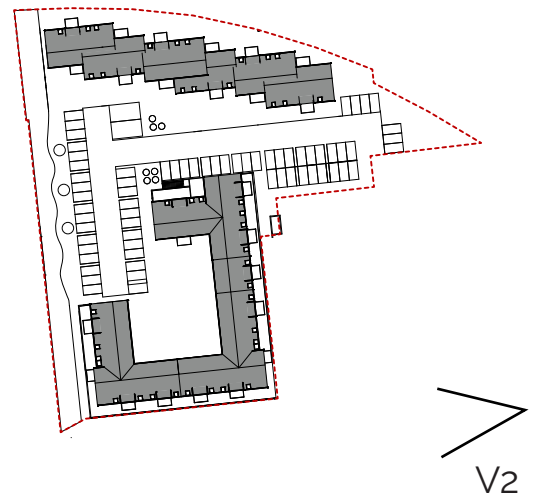
Kig langs Gåskærgade fra vest mod øst, for at illustrere gadeforløbet.

V1

Dato: 18.11.2024



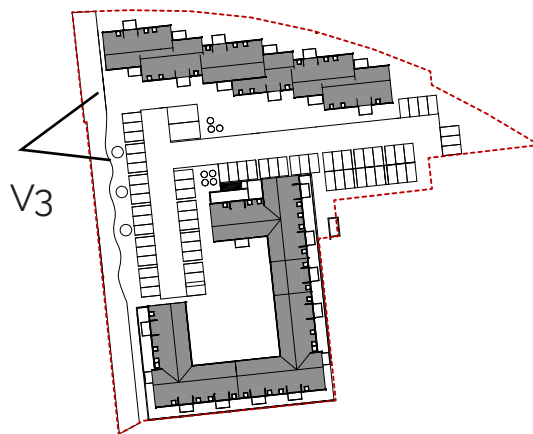
Kig fra den østlige ende af Gåskærgade, for at illustrere strukturen langs gaden.



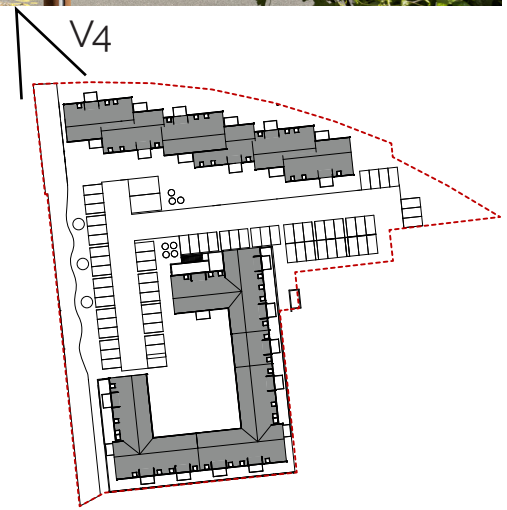
Dato: 18.11.2024



Kig fra Filosofgang ind i lokalplanområdet



Dato: 18.11.2024

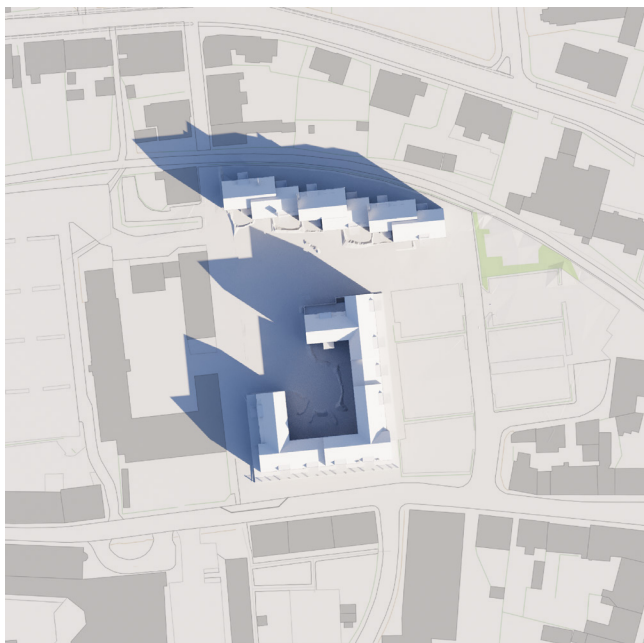


Kig fra Skolegade ind i lokalplanområdet fra nord mod syd, hvor den offentlige sti "Skolegaden" er i fokus.

Dato: 18.11.2024

Kortbilag 7 - Skyggediagrammer

21. marts



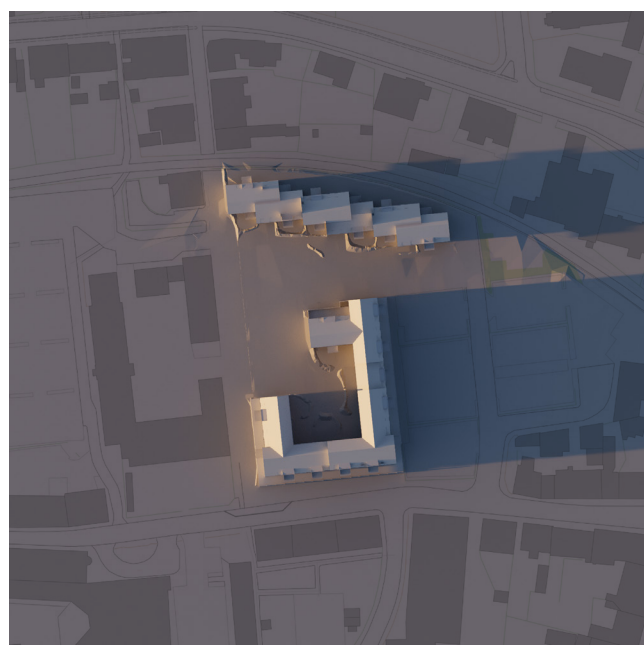
Kl. 9.00



Kl. 12.00



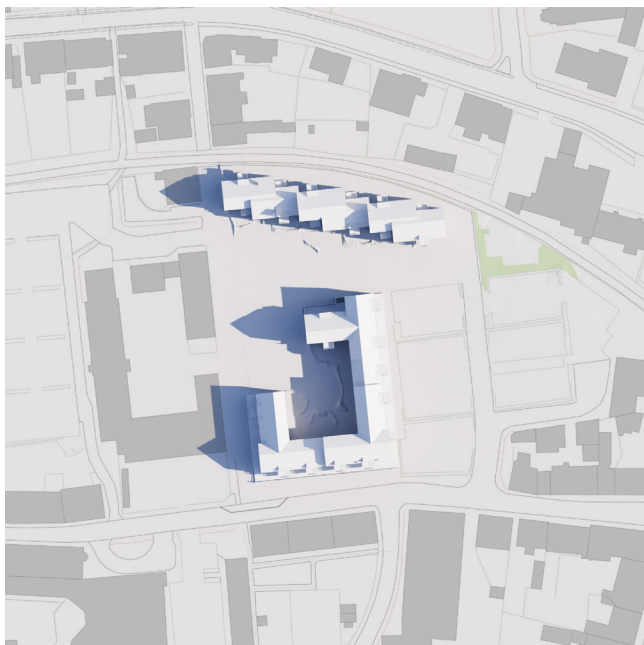
Kl. 15.00



Kl. 18.00

Dato: 18.11.2024

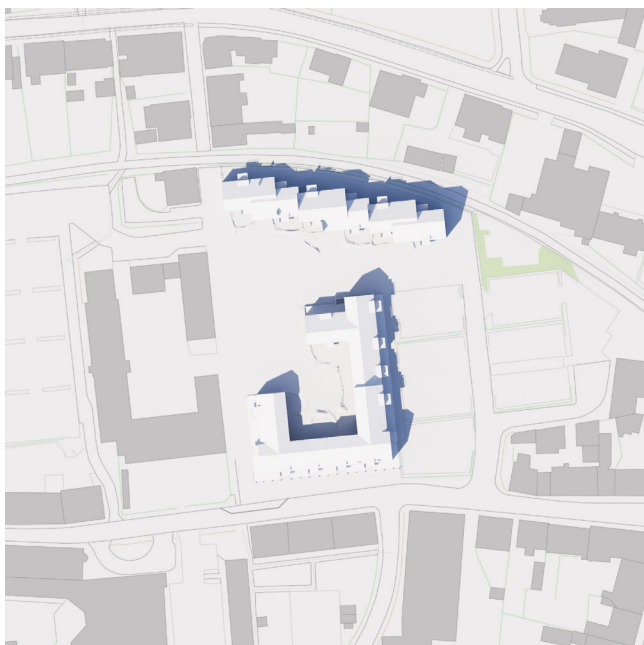
21. juni



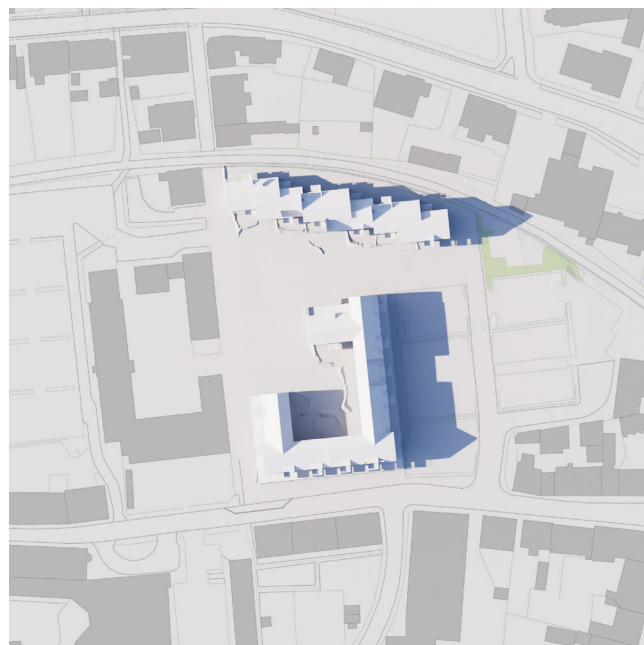
Kl. 9.00



Kl. 12.00



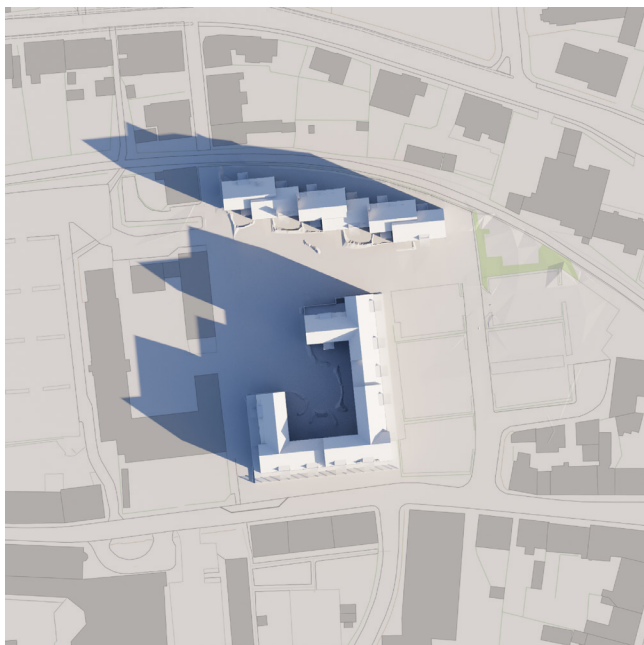
Kl. 15.00



Kl. 18.00

Dato: 18.11.2024

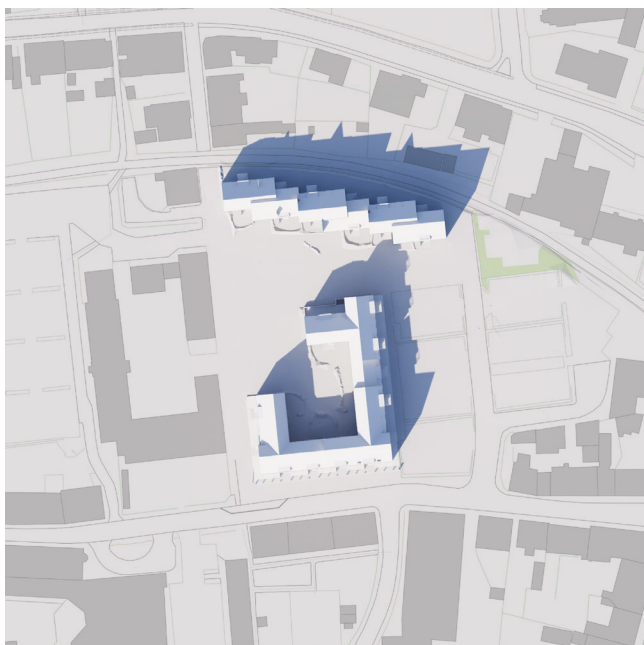
21. september



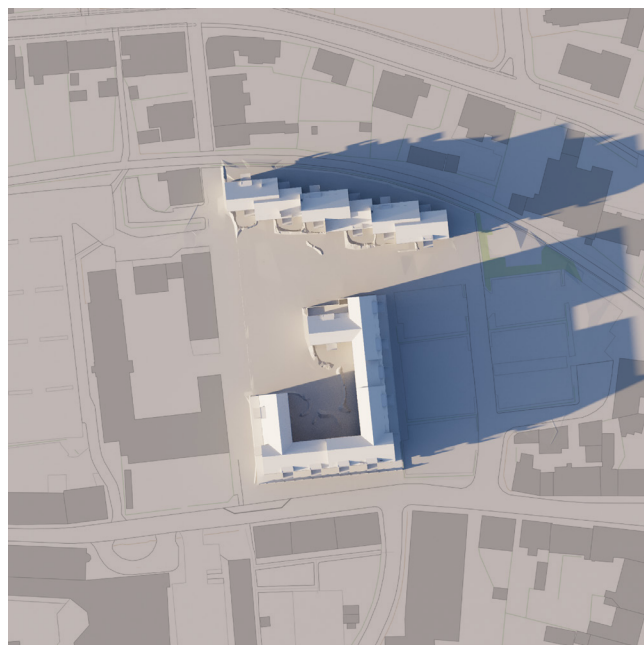
Kl. 9.00



Kl. 12.00



Kl. 15.00



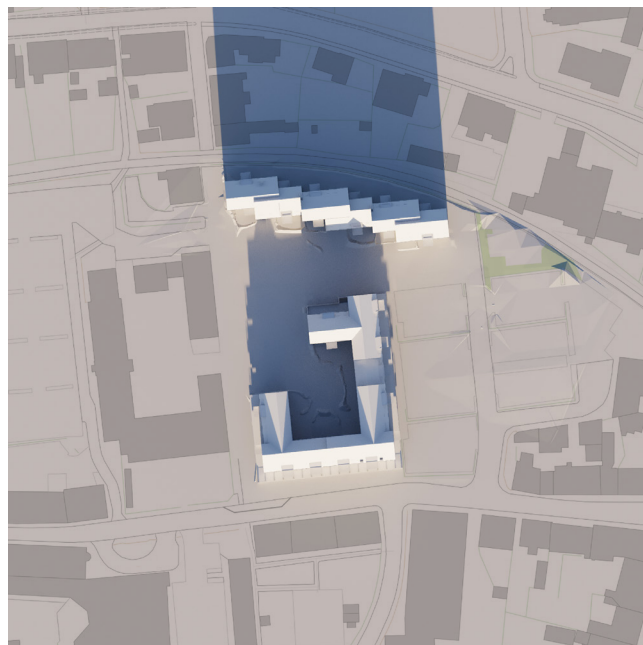
Kl. 18.00

Dato: 18.11.2024

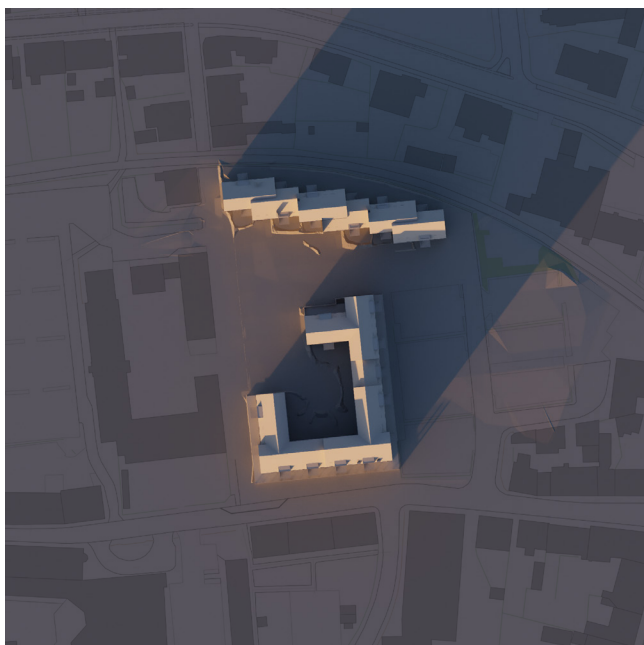
21. december



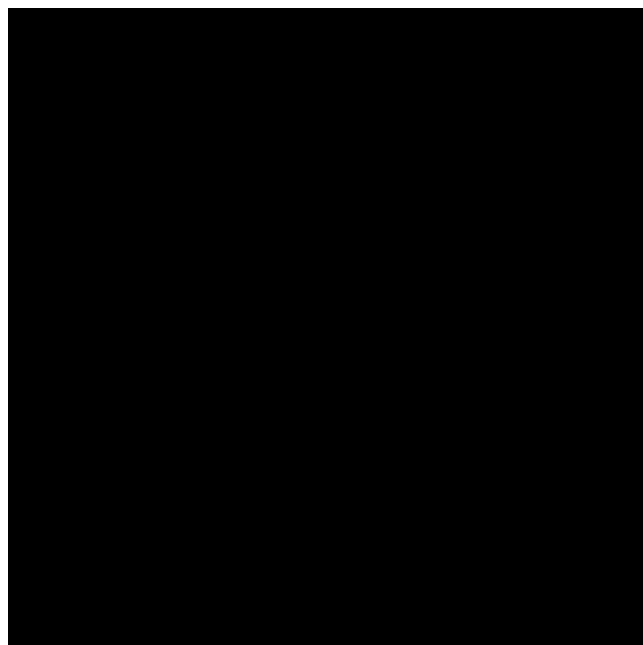
Kl. 9.00



Kl. 12.00



Kl. 15.00



Kl. 18.00

Dato: 18.11.2024

Kortbilag 8 - Facader



Facade mod Gåskærgade

Facadeudsnit - bilag 9



Dato: 18.11.2024
Målestok 1:300



Facade mod p-plads





Facade mod cykelsti



Kortbilag 9 - Facadeudsnit



Dato: 18.11.2024
Målestok 1:100

Kortbilag 10 - Snit



Snit A-A



Dato: 18.11.2024
Målestok 1:400



Snit B-B



Dato: 18.11.2024
Målestok 1:400

Kortbilag 11 - Oversigt



Dato: 18.11.2024

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**