



Haderslev Kommune

26-2021 Centerområde ved Ny Erlevvej 5

Baggrund og formål

Et område ved Ny Erlevvej ønskes udviklet med blandede byfunktioner. Området har tidligere været anvendt til minigolfbane, men banen har været nedlagt i en årrække. Det er derfor oplagt at udnytte området til byfortætning. Formålet med kommuneplantillægget er, at åbne mulighed for forøgelse af bygningshøjden og etageantallet.

Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Området ligger i starten af Ny Erlevvej - umiddelbart vest for Møllestrømmen. Det afgrænses mod nord af Ny Erlevvej, og på den anden side af denne, Haderslev Fjord. Mod vest og syd afgrænses området af boligbebyggelse i form af villaer. Mod øst afgrænses området af en tankstation samt blandet bolig og erhverv bebyggelse i form af etageboliger i op til 2,5 etageres højde.

Terrænet indenfor området rejser sig markant mod syd, og mod nordvest er der udsigt over Haderslev fjord og dampark.

Indhold

Området er i gældende kommuneplanramme 10.11.BO.09 udlagt til boliger, erhverv og offentlige formål. Kommuneplantillægget udlægger området til centerområde og der åbnes mulighed for blandede byfunktioner. Området vil fortsat kunne anvendes til boliger, erhverv og offentlige formål. Kommuneplanramme 10.11.BO.09 fastlægger, at byggeri ikke må overstige en højde på 12 meter og 2,5 etager. Kommuneplantillægget åbner mulighed for at der kan opføres etagebebyggelse med boliger og erhverv der kan indpasses i op til 3 etager med en maks. højde på 12 meter. Herudover åbnes der mulighed for tagterrasse. En tagterrasse regnes for en etage. I forbindelse med elevator- og trappetårne, teknikinstallationer, drivhuse, overdækning og værn til tagterrassen samt afskærmning ønskes der mulighed for, at byggeriet kan opnå en højde på 14,5 meter.

Anden planlægning

Planområdet ligger indenfor følgende rammer og retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033

2.1.3 Byudvikling og overordnede veje

Retningslinjen beskriver at nye områder til byudvikling skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til det eksisterende og planlagte overordnede vejnet. Som hovedregel kan byudvikling kun foregå på den bynære side af eksisterende og planlagte overordnede veje. Lokalplanområdet er placeret centralt i Haderslev, det vurderes derfor at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.

3.2.2 Områder, hvor skovrejsning er uønsket

Skovrejsning er uønsket inden for lokalplanområdet. Lokalplanen tillader ikke skovrejsning. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med retningslinjen

3.4.2 Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder

Den nordlige del af lokalplanområdet er udpeget til potentiel økologisk forbindelse. Retningslinjer i kommuneplanen beskriver at, i de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planter naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser inden for byzone skal styrke byernes rekreative og naturlige miljøer og indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land. Ny Erlevvej udgør en naturlig afgrænsning mellem det rekreative område omkring fjorden nord for Ny Erlevvej, mens området syd for Ny Erlevvej har bykarakter. Udpegningen styrker forbindelsen langs fjorden i øst-vest gående retning. Da lokalplanområdet er placeret syd for Ny Erlevvej udgør lokalplanområdet ikke et potentiale, for at styrke den rekreative forbindelse langs fjorden. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

3.5.5 Offentlighedens adgang til kyste

Retningslinjen beskriver at offentlighedens adgang til kysterne og til oplevelsen af de bevaringsværdige landskaber skal sikres og udbygges. Lokalplanområdet er tilbage trukket fra Møllestrøm, derudover er der en offentlig park mellem lokalplanområdet og Møllestrøm. Lokalplanen indskrænker derfor ikke offentlighedens adgang til kysten.

4.1.4 Turismeområder

Formålet med udpegning af turismeområder er at fremtidig udvikling og placering af turismefaciliteter skal tage sit udgangspunkt i Haderslev Kommunes oplevelsesstrategi. Etablering af ferie- og fritidsanlæg skal ske i forbindelse med eksisterende bysamfund. Retningslinjen har ingen direkte indvirkning på planområdet.

4.3.1 Kulturhistoriske værdier

Inden for de udpegede kulturmiljøer må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofsgravning med videre, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier, og det kan godgøres, at de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser sikres. Kommuneplantillæg 26-2021 grænser i øst mod areal, der er udpeget som indeholdende kulturhistoriske værdier. Museum Sønderjylland er blevet hørt i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillægget og de vurderer at der er høj risiko for at støde på fortidsminder inden for arealet. Museet har anbefalet en frivillig forundersøgelse af arealerne forud for anlægsarbejde inden for planområdet. Udover dette forventes tillægget ikke at være i strid med retningslinjen.

5.1.1 De overordnede veje

I kommuneplanen er Ny Erlevvej udpeget som en overordnet kommunal vej, retningslinjen beskriver at nye vejtilslutninger og vejadgange skal begrænses eller undgås på det overordnede vejnet. Fra lokalplanområdet er der i dag én vejadgang fra Ny Erlevvej, i fremtiden vil der fortsat kun være én vejadgang fra Ny Erlevvej til lokalplanområdet, lokalplanen er derfor i overensstemmelse med retningslinjen.

5.3.2 Flyvestation Skrydstrup

Lokalplanområdet er placeret indenfor 13 km zonen omkring Flyvestation Skrydstrup, indenfor zonen må der ikke etableres anlæg som tiltrækker fugle. Lokalplanområdet indeholder ikke større vandområder som kan tiltrække fugle, lokalplanen er derfor i overensstemmelse med retningslinjen.

5.12.2 Sikkerhed omkring forsvarsanlæg

Lokalplanområdet er placeret indenfor indflyvnings- og radarzonen til flyvestation Skrydstrup. Lokalplanen medfører ikke høj bebyggelse som kan påvirke indflyvnings- og radarzonen. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.

6.1.1 Støjkonsekvenszone

Formålet med retningslinje 6.1.1 er at sikre, at støjforholdene undersøges ved planlægning af nye støjfølsomme områder nær aktiviteter eller anlæg, der kan være støjende.

Da planlægning for området udlægger støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, skal planerne med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15a, stk. 1.

Området er udlagt til støjkonsekvenszoner for skydebane og overordnede veje (Ny Erlevvej). Der er i forbindelse med planlægningen og miljøscreeningen udarbejdet støjberegninger, hvor der konkluderes, at de vejledende grænseværdier for trafikstøj overskrides på facaden tættest på Ny Erlevvej. I den videre planlægning for området

skal der derfor stilles krav om, at grænseværdierne for støj skal overholdes i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer samt på de udendørs opholdsarealer. Ifm. støjkonsekvenszonen for skydebanen antages det i rapporten, at skydebanerne overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj ved de eksisterende boliger, og det

vurderes således ikke sandsynligt, at skydebanerne vil medføre overskridelser af grænseværdien ved nybyggeriet.

6.1.2 Arealer til støjfølsom anvendelse

Formålet med retningslinje 6.1.2 er at sikre, at der ved planlægning af byfornyelse og vitalisering af eksisterende, tætte boligområder i byerne samt ved huludfyldning, hvor der vil være risiko for støjgener, skal tages særlige støjforanstaltninger. En forudsætning for at etablere boliger og andre tilsvarende støjfølsomme anvendelser her er, at der tages særlige støjforanstaltninger: Det skal sikres, at alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligen, overholder den vejledende grænseværdi for den pågældende områdetype. Endvidere kan det accepteres, at støjgrænsen ikke overholdes på boligens facader, når blot facaderne udformes således, at støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer overholdes for den pågældende områdetype.

Overholdelse af værdierne kan eksempelvis sikres ved særlig afskærmning uden for vinduerne eller ved særligt støjisolerende konstruktioner. Da planforslagene udlægger støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, skal i lokalplanen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens §15a, stk. 1.

I den videre detailplanlægning for området skal der redegøres for, om forudsætningerne for anvendelse af planlovens §15, stk.2, nr.26, er opfyldt, for at de lempede støjgrænser for, byfornyelse, huludfyldning eller lignende i eksisterende støjbelastede områder, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007, kan anvendes. Der skal derudover stilles krav om, at grænseværdierne for vejstøj skal overholdes i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer samt på udendørs opholdsarealer.

7.1.5 Fokusområder Klimatilpasning

Formålet med retningslinje 7.1.5 er at udpege områder, som er mest risikofyldt for oversvømmelser og hvor der vil ske størst værditab. Indenfor fokusområderne skal der ved ny planlægning indtænkes løsninger til håndtering af de klimaudfordringer, der er i området. Området for kommuneplantillæg 26-2021 ved Ny Erlevvej er indenfor fokusområde til klimatilpasning men betragtes ikke værende indenfor område hvor der er risiko for oversvømmelse.

Den Kystnære del af byzonen

I henhold til Planloven skal der for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højden og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en særlig begrundelse herfor.

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

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

Den bebyggelse kommuneplantillægget åbner mulighed for, vil ikke fremstå højere end allerede opførte bygninger i nærområdet. Volumenmæssigt har bebyggelsen et omfang der svarer til eksisterende byprofil umiddelbart øst og nord-øst for området (Sønderbro og Møllepladsen). Derfor vil der ikke være en væsentlig påvirkning af den eksisterende byprofil for nærområdet og i Haderslev by generelt.

Det vurderes derfor, at den bebyggelse kommuneplantillægget åbner mulighed for, ikke vil påvirke kysten visuelt.

Anvendelse og rammer for lokalplanlægning

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål. Rammerne for lokalplanlægningen fremgår af kommuneplantillæggets rammeafsnit vedrørende byggeretslige bestemmelser.

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 planer og programmer, hvor disse:

Stk.1

1. Udarbejdes inden for landbrug, skovbrug, fiskeri, energi, industri, transport, affaldshåndtering, vandforvaltning, telekommunikation, turisme, fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til de projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2,
2. medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyntagen til områdets bevaringsmålsætninger eller
3. vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. §8 stk.2

I henhold til §8, stk.2 skal myndigheden gennemføre en vurdering af, om planer og programmer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når disse:

Stk.2

1. Er omfattet af stk.1, nr.1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer.
2. i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommuneplantillæg 26-2021 - Centerområde Ny Erlevvej er omfattet af §8 stk.1 idet det fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og er omfattet af pkt. 10. b) anlægsarbejder i byzone,

herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg. Tillægget vurderes dog kun at fastlægge anvendelsen af mindre områder på lokalt plan og angiver mindre ændringer i de pågældende planer og programmer og er derfor omfattet af §8 stk.2 nr.1. Derfor gennemføres en screeningsafgørelse efter miljøvurderingslovens §10. Vurderingen af planen i henhold til §8 stk.2 er foretaget på baggrund af en screening af planen. Screeningen er beskrevet i et notat:

“Screening for miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg 26-2021, lokalplan 10-67 og tillæg nr. 9 til spildevandsplan 2021-2042 for centerområde ved Ny Erlevvej, Haderslev”.

Screeningsresultat

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

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

Kulturhistoriske værdier

Støj

Konklusion

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

Det 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 kommuneplantillæg 26-2021 og lokalplan 10-67. Beslutningen er offentliggjort den 03. marts 2025.

Habitatscreening

Der er foretaget en foreløbig vurdering i henhold til EF-habitatdirektivet og til bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bek. 1383 af 26. nov 2016). Ifølge EF-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 4,5 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.

På grund af den bymæssige placering og den hidtidige drift af arealet, vurderes det at der ikke forekommer bilag IV arter på arealet. Der er ingen fund registreret på Naturdata, Arter.dk eller i Miljøministeriets biodiversitetskort. Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig

negativ påvirkning af levesteder og bestande af danske bilag IV-arter.
Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

Rammer

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

Centerområde ved Ny Erlevvej



Plannavn	Centerområde ved Ny Erlevvej 5
Plannummer	10.11.CE.04
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	80% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	4
Max. bygningshøjde (m)	12
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Centerområde
Områdets anvendelse	Centerområde med mulighed for forskellige boligtyper, offentlige- og private

	servicefunktioner og erhvervsvirksomheder, som naturligt kan indpasses i området. Der må ikke foregå detailhandel i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, etageboliger og erhvervsbyggeri samt byggeri til offentlige formål. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 25. For tæt-lav og anden bebyggelse maks. 40. For etagebebyggelse maks. 80. Teknik, trappe- og elevatorårne, drivhuse, overdækning og værn til tagterrassen samt afskærmning må etableres på tag i en max højde på 14,5 meter over sokkelkote.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes nødvendige opholdsarealer i forhold til den enkelte ejendoms anvendelse. Opholdsarealet skal etableres forud for parkeringspladser.
Trafikbetjening og parkering	Området skal vejforsynes fra Ny Erlevvej. Der skal sikres oversigtsarealer ift. overkørsel.
Særlige bestemmelser	Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

10.11.BO.09 - Boligområde Ny Erlevvej



Plannavn	Boligområde Ny Erlevvej
Plannummer	10.11.BO.09
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	12
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med offentlige- og private servicefunktioner og mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt kan indpasses i området.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, etageboliger og erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 25. For tæt-lav og anden bebyggelse maks 40. For etageboliger maks. 80. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor helhedshensynet taler for det.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet til den enkelte ejendom skal mindst svare til boligetagearealet og 50% af etagearealet for bebyggelse i øvrigt.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.