



JUNI 2025

Lokalplan 15-5

Dagligvarebutik og erhvervsområde ved Hammelev

Lokalplan 15-5, Dagligvarebutik og erhvervsområde ved Hammelev er
udarbejdet af Haderslev Kommune, Teknik og Klima, i samarbejde med COWI A/S
Offentliggjort d. 26. juni 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	5
Baggrund og formål	5
Eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	9
Forhold til anden planlægning	15
Forhold til anden lovgivning	26
Miljøvurdering	26
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	28

Lokalplanbestemmelser

1. Lokalplanens formål	29
2. Område og zonestatus	29
3. Områdets anvendelse	29
4. Udstykninger	30
5. Vej- sti og parkeringsforhold	30
6. Bebyggelsens omfang og placering	31
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	32
8. Skiltning	32
9. Ubebyggede arealer	33
10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg	35
11. Grundejerforening	35
12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	36
Lokalplanens retsvirkninger	37
Vedtagelsespåtegning	37

Bilag

Kortbilag 1: Matrikler	38
Kortbilag 2: Arealanvendelseskort	39
Kortbilag 3: Illustrationsplan	40

Indledning

Dette dokument indeholder Lokalplan 15-5, Dagligvarebutik og erhvervsområde ved Hammelev. Planen er opdelt i følgende hovedafsnit.

Redegørelse

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

Lokalplanbestemmelser

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

Bilag

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

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger ved byen Hammelev mellem Vojens og Haderslev samt i tilknytning til motorvej E45, jf. figur 1. Hammelev er med sine knapt 1.000 indbyggere en af de større landsbyer i Haderslev Kommune.

Lokalplanområdet omfatter dele af matr.nre. 8 og 25 – begge af ejerlavet Hammelev, Hammelev. Området, der er privat ejet, omfatter et areal på ca. 3 ha og er beliggende i landzone. Med en endelig vedtagelse af nærværende lokalplan for området, vil det overgå til byzone.

Baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at etablere et område med forskellige publikumsorienterede servicefunktioner, der orienterer sig såvel mod Hammelev by som den forbigående trafik på det tilstødende vejnet med Sønderjyske Motorvej E45 og Ribevej, jf. figur 1. Området tænkes bl.a. at rumme et nyt lokalcenter med en dagligvarebutik samt et område med én fastfoodrestaurant, tankanlæg, bilvask, ladefaciliteter og tilhørende parkering o.lign understøttende funktioner.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre realiseringen af området samt at bebyggelse, anlæg og friarealer disponeres og udformes ud fra et helhedsperspektiv. Dette for at sikre, at området fremtræder naturligt sammenhængende, både visuelt og funktionelt. Herunder skal også sikres, at området gives en markant grøn karakter, hvor friarealer beplantes og dermed bidrager til områdets naturkvalitet og biodiversitet. Beplantning vil også medvirke til en delvis afskærmning mod naboer og dele af omgivelserne. Endelig er det et formål at sikre, at området får vejadgang fra Hammelev Bygade.



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

Eksisterende forhold

Planområdet udgøres i dag af opdyrkede marker, der delvist er kantet af levende hegn. Området er ubebygget og relativt fladt med terræn liggende i kote 34-37. Der findes et delvist rørlagt vandløb - Melskovgrøften - som passerer igennem området. Hvor vandløbet er frit, er det præget af beplantning. Herudover er der plantebælter i dele af skelgrænsen samt som afskærmning af tilfarten til motorvejen. Jævnfør figur 2 til 4.

Mod nord afgrænses området af Hammelev Bygade, der er direkte tilsluttet rundkørslen ved motorvejens afkørsel 68. Mod øst er der grænse mod motorvejens ramper og sidearealer. Mod vest grænser området op til Hammelevs eksisterende parcelhusbebyggelse, mens der er åbne marker mod syd. Se fotos på figur 4.

Der er i dag vejadgang til området i form af en simpel overkørsel til landbrugskøretøjer. Til de lette trafikanter er der et veludbygget stinet, der er koblet på tværs af motorvejen samt udformet med underføringer ved krydsning med Ribevej.



Fig. 2. Lokalplanområdets placering ved Sønderjyske motorvej E45, Ribevej og Hammelev Bygade.

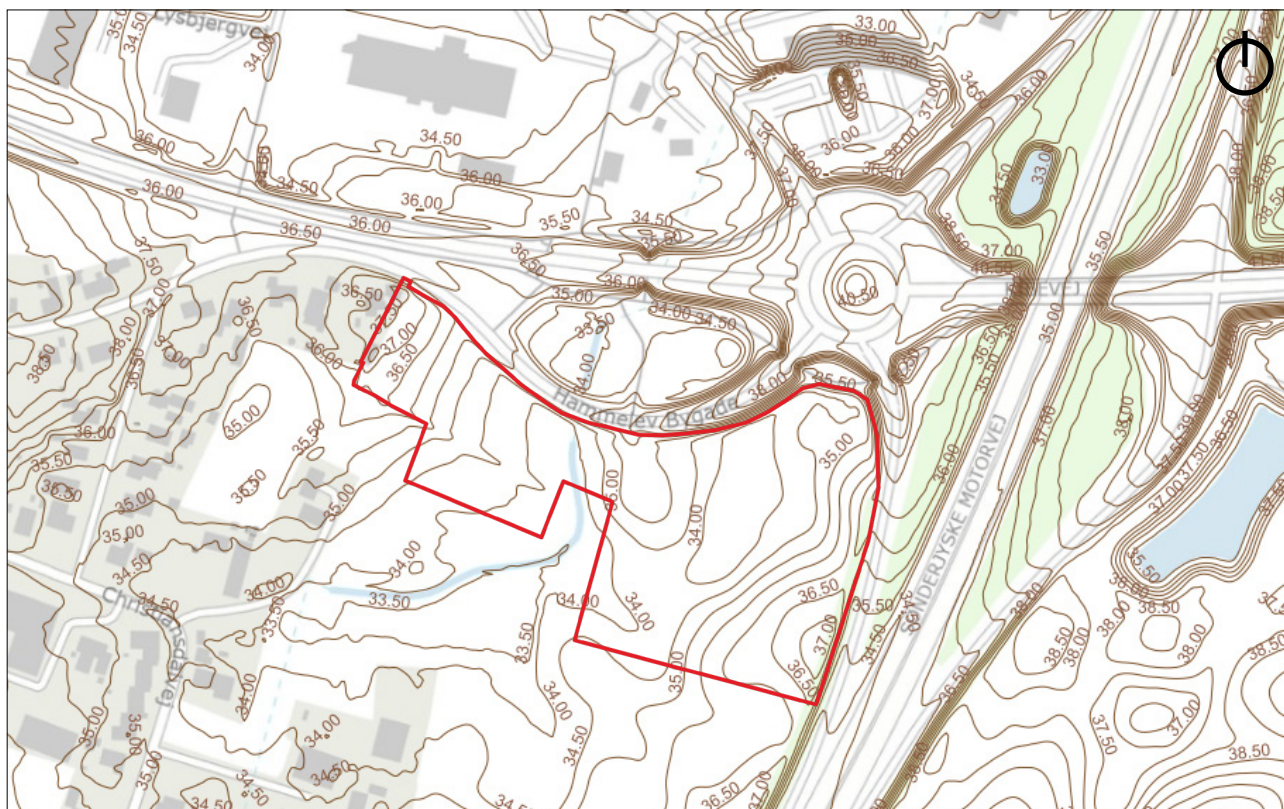


Fig. 3 Terrænkurver inden for lokalplanområdet med 0,5 m interval.

Længere mod nord - nord for Ribevej - ligger et større erhvervsområde omkring bl.a. Lysbjergvej. Tilsvarende er der et erhvervsområde øst for motorvejen omkring Melskov Allé. Længere mod syd er nærområdet præget af skovområderne omkring Tørring Mølle og voldsted, mens landsbyerne Hammelev og Styding ligger mod vest omkring Ribevej.



Fig. 4. Fotos fra planområdet og omgivelserne. (Stender).

Lokalplanens indhold

Anvendelse og disponering

Området udlægges til erhvervsformål og service i form af detailhandel samt transportunderstøttende funktioner og tekniske anlæg relateret til det omgivende vejnet. Der kan etableres 1.200 m² dagligvarebutik og evt. en kiosk på op til 200 m².

Området disponeres med ny dagligvarebutik mod vest - tættest på Hammelev by - mens fastfoodrestauranter og øvrige servicefunktioner som tankstation, bilvask og ladefaciliteter orienteres mod øst, hvor disse ligger eksponeret mod motorvej E45, jf. figur 5. Generelt er bebyggelserne søgt tæt integreret med tilhørende vej- og parkeringsarealer. Dette med henblik på at sikre optimering og synergi af de befæstede og bebyggede flader, så store dele af området fortsat kan henligge som grønne arealer.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten er fastlagt til 50% for den enkelte ejendom. Bebyggelsens placering er primært reguleret af byggelinjer mod de omgivende veje, herunder mod motorvejen og dennes tilkørsel. Dog skal dagligvarebutikken placeres iht. kommuneplanens retningslinjer for detailhandel, hvorfor der er udlagt et specifikt byggefelt hertil i den vestlige del af området.

Ny bebyggelse må opføres i op til 10 m højde og med op til 2 etager, men med mulighed for 2 m ekstra højde ved tekniske anlæg. Det ydre udtryk er reguleret ud fra et ønske om at danne en visuel helhed, men hvor der fortsat er mulighed for variation og en vis individualitet. Således skal facader primært fremstå i tegl, beton, puds eller med beklædning af metal, mens tagflader skal være flade eller saddeltag dækket

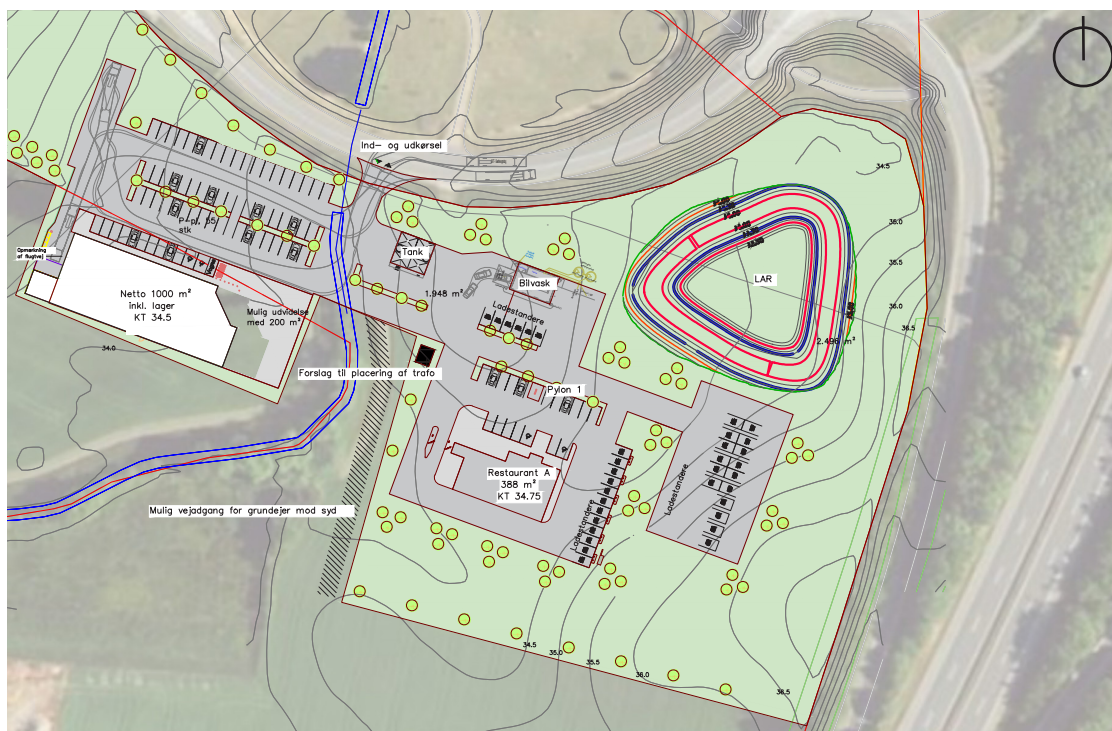


Fig. 5 Illustrationsplan med forslag til forventet disponering af bebyggelse, veje, parkering mv. af området

med mørkt tagpap, tagsten eller beplantning (grønt tag). Til inspiration henvises til figur 6.

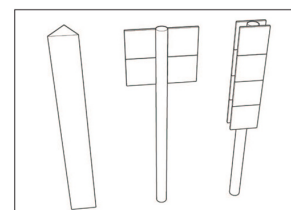
I lokalplanen er endvidere fastlagt krav til facadevariation ved facadelængder på mere end 10 m samt bestemmelser omkring opsætning af teknikanlæg, glanstal og bygningsbelysning.

Skiltning

Områdets karakter, placering og ønskede funktion som synligt transport- og serviceknudepunkt gør at skiltning er et fokuspunkt. Lokalplanen fastlægger derfor bestemmelser omkring opsætning og udformning af såvel skiltepyloner, som facadeskiltning, reklameflag og øvrig skiltning. Hensigten er at sikre en god balance mellem nødvendig synlighed og information over for områdets æstetiske udtryk.

Facadeskilte skal således tilpasses den pågældende bygnings arkitektur og kan lyse eller belyses. Herudover muliggøres opstilling af en primær og en sekundær skiltepylon med fællesskiltning for områdets funktioner. Den sekundære - og mindste pylon - tænkes opstillet ved indkørslen fra Hammelev Bygade. Denne kan være op til 8 m høj.

Den primære pylon vil være områdets primære og overordnede blikfang og skal derfor være synlig over længere afstande. Fastlæggelse af pylonens højde er derfor sket med afsæt i en synlighedsanalyse, hvor bl.a. synligheden fra motorvejsnettet er belyst. På baggrund af analysen er der fastlagt en maks. højde på 25 m, som sikrer en god synlighed fra nord, mens synligheden fra syd generelt er begrænset af de konkrete fysiske og landskabsmæssige forhold. Designet af pylonen er endnu ikke fastlagt, men kan f.eks. ske med inspiration fra skitsen ved siden af samt visualiseringerne. På figur 8-12 er vist visualiseringer af området - herunder skiltepylonen - set fra omgivelserne, både på kortere og længere afstand.



Eksempler på udformning af skiltepylon.

Som det ses af visualiseringerne vil en 25 m pylon kunne sikre en god synlighed fra E45 nord og fra Ribevej vest, mens pylonen i mindre grad vil være synlig fra Ribevej i øst. På den baggrund konkluderes det, at en pylon i en lavere højde ikke vil kunne sikre den nødvendige synlighed for det nye servicecenter, hvilket vil være til ulempe for kunder/trafikanter på det tilstødende vejnet. Det gør sig endvidere gældende,



Fig. 6: Visualisering, der viser et eksempel på udformning af ny dagligvarebutik (Salling Group).

at byområderne omkring afkørsel 68 generelt er visuelt afskærmede af tætte plantebælter og derfor kun sporadisk kan ses fra det tilstødende vejnet, herunder E45. Dette er med til at understrege nødvendigheden af skiltning med en vis højde og synlighed.

Endelig tillades opstillet op til 2 flaggrupper, men kun på arealerne øst for vejadgangen. Dette af hensyn til bevaringsinteresserne knyttet til kirkeomgivelserne ved Hammelev Kirke.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via én samlet overkørsel til Hammelev Bygade. Herfra fordeles trafikken enten til dagligvarebutikken mod vest eller de øvrige funktioner mod øst. Inden for området tillades op til to overkørsler til den enkelte grund fra den interne fordelingsvej A-B, jf. kortbilag 2. Vej A-B udlægges i min. 8 m bredde og anlægges med min. 5,5 m kørebane. Øvrige veje skal anlægges med min. 5 m kørebane. Forventeligt vil området dog fremtræde som ét sammenhængende befæstet færdselsareal, der er underopdelt af zoner med bebyggelse, parkering, ladeområder samt 'lommer' med beplantning.

I den vestlige del af området udlægges areal til stiforbindelsen a-b, der skal sikre god adgang for fodgængere fra 'bysiden', mens cyklister forventes at ankomme fra det omkringliggende stinet og Hammelev Bygade. Herudover kan der i nødvendigt omfang anlægges øvrige stier gennem og på tværs af området.



Fig. 7: 3D-visualisering af eksempel på det udbyggede lokalplanområde med dagligvarebutik og diverse servicefunktioner mv. (Stender).

Bil- og cykelparkering skal anlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsnormer. Større parkeringsområder skal af æstetiske hensyn opdeles og begrønnes.

Ubebyggede arealer

Der lægges vægt på, at området sikres en grøn karakter med grønne forarealer samt interne friarealer og bede med beplantning, i princippet som vist på figur 7.

Beplantning skal etableres i flere lag og være en variation af egnskarakteristiske arter. Der skal endvidere sikres et afskærmende beplantningsbælte mod det eksisterende byområde med boliger i vest.



Figur 8. Visualisering af 25 meter høj pylon set fra Ribevej - 220 meter vest for rundkørslen (Stender)



Figur 9. Visualisering af 25 meter høj pylon set fra Ribevej ca. 150 meter vest for rundkørslen (Stender)

Af landskabsmæssige hensyn lægges vægt på at begrænse terrænregulering i området mest muligt. Der tillades derfor kun regulering svarende til $\pm 0,5$ m, bortset fra nødvendig regulering ifm. anlæg til regnvandshåndtering, færdselsarealer og evt. støjafskærmning. Dog gælder det generelt, at der med undtagelse af regnvandsanlæg ikke må udføres terrænregulering under kote 34,75 (DVR90) i området.

Planlægningen forudsætter endvidere, at der kan ske yderligere rørlægning af det krydsende vandløb, Melskovgrøften. Dette kræver tilladelse fra Haderslev Kommune.



Figur 10. Visualisering af 25 meter høj pylon set fra afkørsel 68 fra E45.



Figur 11 Visualisering af 25 meter høj pylon set fra tilkørsel til motorvej E45

Tekniske anlæg

Mod nordøst udlægges areal til regnvandsbassin, der skal dække den primære del af forsinkelsesbehovet i området inden afledning til regnvandsledning. Dette kan suppleres med andre løsninger for lokal håndtering af regnvand. Herudover muliggøres indpasning af vedvarende energianlæg, støjafskærmning og øvrige tekniske anlæg til den lokale forsyning, ligesom der skal ske forebyggelse mod nedsivende forurening fra tankstation o.lign. oplag inden for området.

Forhold til anden planlægning

Nationale interesser i kommuneplanlægningen

Da det er af national interesse, at sikre drifts- og udviklingsmuligheder for bl.a. transport- og logistikerhverv, er der i Haderslev Kommune fokus på anvendelsen af erhvervsarealer, der ligger i umiddelbar tilknytning til motorvejen og det øvrige overordnede vejnet.

Der er derfor i forbindelse med planlægningen redegjort dels for kommunens eksisterende udbud af transport- og logistikerhverv og behovet for nye områder af denne karakter langs motorvejsnettet i Haderslev, og dels for den konkrete planlægning af lokalplanområdet i denne sammenhæng. Jævnfør afsnittet om 'Erhvervsudvikling' på s. 21.

Kommuneplan 2021-2033

Kommuneplanen fastlægger de overordnede rammer og retningslinjer for lokalplanlægningen.

Hovedstruktur og retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjer for 'Arealer til byudvikling', 'Erhvervslokalisering', 'Skovrejsning', 'Naturområder', 'Turisme', 'Kulturohistoriske værdier/kirkeomgivelser' og 'Støjkonsekvenszoner'. Lokalplanen er i overensstemmelse med disse, bortset fra retningslinje 2.2.1 'Erhvervslokalisering'.

Jævnfør kommuneplanen skal erhvervsarealer i umiddelbar tilknytning til motorveje og det øvrige overordnede vejnet primært forbeholdes transporttunge virksomheder. Dette i overensstemmelse med de nationale planmæssige interesser, jf. afsnittet ovenfor. Ved lokalisering skal der tages hensyn til omgivelserne, både miljømæssigt og visuelt. Der henvises til afsnittet om 'Erhvervsudvikling' på s. 21.

Lokalplanen er endvidere ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje omkring 'Detailhandel', da der ønskes mulighed for indpasning af en dagligvarebutik ved udpegning af nyt lokalcenter. Dette er der redegjort nærmere for i afsnittet 'Detailhandel' på s. 21.

Rammer for lokalplanlægning

I Kommuneplan 2021-2033 er hovedparten af lokalplanområdet omfattet af kommuneplanrammerne 15.10.CE.02 og 15.10.TA.01. Mindre arealer mod syd og sydvest er ikke rammelagt, men er en del af kommunens landområde, jf. figur 13.

Rammeområde 15.10.CE.02 er udlagt til centerområde med butikker til lokalområdets forsyning, boliger, offentlige formål samt kontor- og serviceerhverv. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 50. Der kan bygges 1,5 etager i op til 8,5 m højde. Der er endvidere krav til opholdsareal og beplantning.

Rammeområde 15.10.TA.01 er udlagt til tekniske anlæg i form af tankstation, parkeringsanlæg og autocamperparkeringsplads. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 10. Der kan bygges 1,5 etager i op til 8,5 m højde. Der er endvidere krav til opholdsareal og beplantning.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne ift. den ønskede anvendelse samt byggemuligheder og bestemmelser om beplantning.

Kommuneplantillæg

Der er derfor udarbejdet et tillæg, 4-2021, til Kommuneplan 2021-2033 for Haderslev Kommune. Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidig med lokalplanen og kan ses på kommunens hjemmeside; <https://kommuneplan2021.haderslev.dk/> og www.plandata.dk.

Med tillægget ændres kommuneplanens retningslinjer for detalhandel, idet der udlægges et lokalcenter til en dagligvarebutik på 1.200 m² i den vestlige del af planområdet. Arealrammen i lokalcentret er fastsat til 1.400 m² og maksimal butiksstørrelse er fastsat til 1.200 m². Der sker endvidere en geografisk tilpasning mellem lokalcenter og lokalplanområde. Ændringerne af kommuneplanens detailhandelsbestemmelser er sket med afsæt i en detailhandelsredegørelse med tilhørende konsekvensvurdering.

Med tillægget ændres kommuneplanens rammer. De nuværende rammer - 15.10.CE.02 og 15.10.TA.01 - aflyses og erstattes af et nyt rammeområde 15.10.EH.16 'Erhvervsområde Hammelev Syd' med rammer for det samlede planområde til erhvervsformål med lokalcenter til dagligvarebutik samt område til transportrelaterede serviceerhverv. Byggemulighederne er fastsat til maks. 10 m højde og maks. 2 etager samt en maks. bebyggelsesprocent på 50.

Herudover er den eksisterende ramme for centerområde 15.10.CE.01 ændret ift. den specifikke anvendelse og regulering ift. detailhandelsbutikker. Dette sker ligeledes med afsæt i detailhandelsredegørelsen, for at koncentrere byens butiksudbud i det nye lokalcenter.

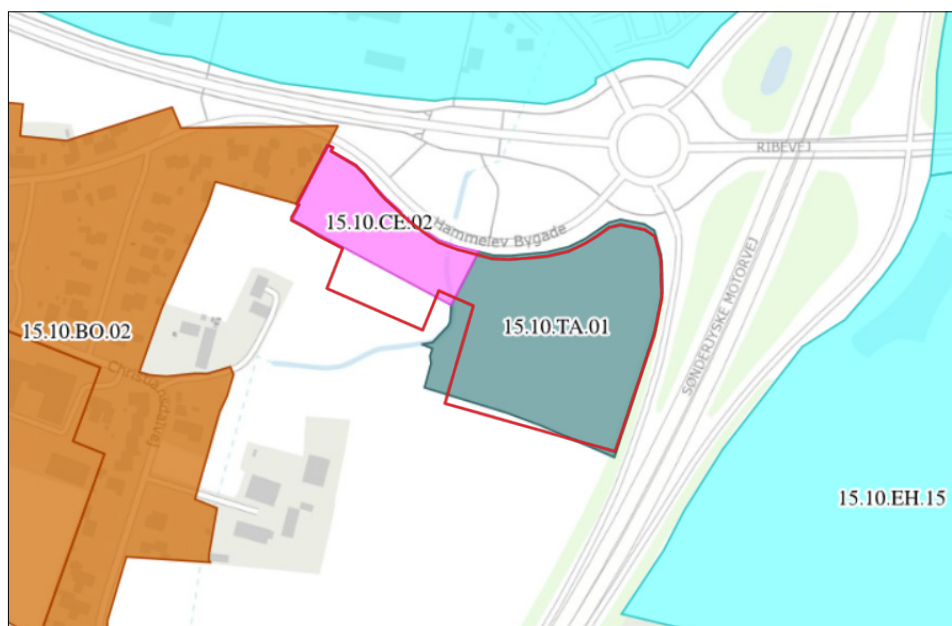


Fig. 13: Gældende kommuneplanrammer i og omkring lokalplanområdet.

Lokalplan og byplanvedtægter

Ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

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. Inden for planområdet er der tinglyst en række servitutter. Haderslev Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke har ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen udarbejdet en servitutredigørelse af tinglyste servitutter inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er omfattet af følgende servitutter med relevans for lokalplanen:

- Akt.nr. 925057-41 (21.11.1958) – Omhandlende forsynings- og afløbsledninger mv. Spildevandsledning på matr.nr. 8 og 25. Der må ikke opføres bebyggelse eller lignende i en afstand på 2 m fra afløbsledningens midte. Berettigede skal have adgang til vedligeholdelsesarbejde.
- Akt.nr. 925065-41 (21.11.1958) – Omhandlende forsynings- og afløbsledninger mv. samt prioritet forud for pantegæld. Spildevandsledning på matr.nr. 25. Samme som ovenfor.
- Akt.nr. 11701-41 (12.06.1986) – Omhandlende forsynings- og afløbsledninger mv. Spildevandsledning fra Hammelev og Styding til Vojens. Der medfølger intet rids til servituten, men yderligere oplysninger kan fås ved daværende Vojens Kommune, i dag Haderslev Kommune. Vedrører ejendomme ud til Ribevej.
- Akt.nr. 5534-41 (22.04.1988) – Omhandlende byggelinjer mv. Der må ikke opføres bygninger eller andre anlæg af den art, der findes i lov om offentlige veje § 40. Længs Sønderjyske Motorvej 50 m fra vejens systemlinje, længs til- og frakørsler 25 m fra systemlinje mv. Hertil kommer højde- og passagetillæg på 2xhøjdeforskel + 1 meter. Vedrører matr.nr. 8.
- Akt.nr. 38119-41 (08.12.2003) – Omhandlende forsynings- og afløbsledninger mv. Syd Net A/S, i dag N1 A/S har ret til at efterse, vedligeholde og udskifte kabelanlægget, der har et deklaraationsareal bredde på 2 m. Der må bruges normale markredskaber inden for arealet, mens opførelse af bygninger mv. kræver tilladelse fra selskabet senest 8 dage før påbegyndelse. Vedrører matr.nr. 8.
- Akt.nr. 14937-41 (23.06.2004) – Omhandlende forsynings- og afløbsledninger mv. Daværende Vojens Kommune har ret til at nedlægge eller senere at etablere telkabler i kabelrørene. Telekablerne er nedlagt i minimum 110 cm dybde. Sikkerhedsmargin på 50 cm, hvorfor der frit kan anvendes markredskaber, der ikke går dybere end 60 cm. Ved opførelse af bebyggelse mv., med fare for beskadigelse af ledninger, skal det anmeldes til Haderslev Kommune senest 5 hverdage inden det påbegyndes. Vedrører matr.nr. 8.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en enkeltstående dagligvarebutik og evt. en kiosk eller en mindre udvalgsvarebutik ved, at der udlægges et lokalcenter i kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Baggrunden for ændringen er et ønske om at styrke de lokale indkøbsmuligheder i Hammelev, hvor der i dag ikke er dagligvareforsyning. En dagligvarebutik vil endvidere ligge velplaceret og med god synergi ift. de øvrige planlagte erhvervs- og servicefunktioner i det nye lokalcenter. Lokalcentret vil generelt have en god trafikal tilgængelighed grundet beliggenheden i tæt tilknytning til motorvej E45 og Ribevej.

Jævnfør planlovens bestemmelser skal der redegøres nærmere for ændringer af kommunens detailhandelsstruktur. For en mere detaljeret redegørelse henvises til kommuneplantillæg 4-2021.

Ved planlægning for butikker skal der jf. planloven redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse, friarealer og trafikale forhold.

Den nye dagligvarebutik på 1.200 m² og en evt. kiosk kan begge opføres i op til 2 etager og med en højde på op til 10 m. Dette er højere end den eksisterende skala i Hammelev by og de tilstødende erhvervsområder, hvor den gennemgående højde er 8,5 m. Bebyggelsens omfang vil opleves som tilsvarende eller mindre end den omgivende erhvervsbebyggelse. I planen er desuden fastsat en række specifikke krav til arkitektur, skiltning, bygningsbelysning mv., der understøtter synligheden mod motorvej E45 og Ribevej.

En ny dagligvarebutik vil få en god trafikal tilgængelighed, idet den ligger i et trafikalt knudepunkt ved både motorvej, hovedvej og hovedgaden i Hammelev, Hammelev Bygade. Butikken placeres endvidere sammen med øvrige trafikale servicefunktioner som tankstation, ladeinfrastruktur, restauranter, bilvask mv., som indrettes med henblik på effektivt at kunne servicere både tung trafik og almindelig personbiltrafik. Cyklister og gående vil fortrinsvist være fra lokalområdet. Cyklister vil kunne benytte Hammelev Bygade eller cykelstien mellem Ribevej og Hammelev Bygade. Gående til butikken kan benytte det eksisterende fortov langs Hammelev Bygade og herefter sti a-b.

Arealer i i området, der ikke bebygges eller befæstes, skal fremtræde med beplantning. Dette for at sikre naturlige overgange til omgivelserne - herunder landområdet - samt af hensyn til opholds- og naturkvalitet med større biodiversitet.

Samlet vurderes det, at lokalplanens realisering ikke vil give anledning til en negativ indvirkning på det omgivende bymiljø.

Erhvervsudvikling

Udviklingen af fremtidens bæredygtige godstransport og den generelle erhvervsudvikling skaber i stigende grad behov for velbeliggende arealer ved motorvejene. Derfor bør de motorvejsnære udviklingsarealer i Haderslev Kommune som udgangspunkt planlægges med henblik på at tilgodese virksomheder inden for transport og logistik.

Udviklingen viser, at transport- og logistikerhverv i stigende grad bliver store enheder med meget stort arealbehov. Tilsvarende viser tendensen, at godstransport over længere afstande vil ske med større vogntog, og at disse vogntog i stadigt stigende grad vil være elektrificerede eller køre på nye typer drivmidler. Dette skaber behov for robuste, hurtige og let tilgængelige opladnings-/påfyldningslokaliteter. Endelig er helt stedsspecifikke forhold omkring rummelighed, trafikafvikling, kapacitet og trafiksikkerhed vigtige i sammenhængen.

Med afsæt i disse forudsætninger er potentialet og mulighederne i planområdet vurderet nærmere, herunder er der foretaget en sammenligning med 3 eksisterende nærliggende motorvejsnære lokaliteter - erhvervsområdet Lysbjergvej/Nørreemark og erhvervsområdet Melskov Allé. De to erhvervsområder ligger umiddelbart nord for planområdet, mens rastepladsen Ustrup ligger ca. 3,5 km længere mod syd.

Vurderingen er, at planområdet hverken synes relevant den aktuelle type erhvervslokalisering eller vurderes velegnet til servicering af de nye typer pladskrævende godstransporter knyttet til transport- og logistikerhvervet. Dette begrundet i områdets begrænsede størrelse og den forventede sammensætning og disponering af de fremtidige funktioner, hvor specielt de fysiske pladskrav kombineret med blandingen af tunge og lette trafikanter vil vanskeliggøre en hensigtsmæssig og trafiksikker drift.

Samlet vurderes det derfor hensigtsmæssigt at holde servicefunktioner knyttet til transport- og logistikvirksomhed til de 3 alternative lokaliteter. I de to områder nord for findes en række naturlige lokationer for tung trafik, og områderne har allerede i dag en høj andel heraf. Det synes derfor også mere hensigtsmæssigt at etablere nye lademuligheder for tung trafik i de eksisterende områder, hvor der tilmed er restrummelighed. Derved undgås også en yderligere spredning af den helt tunge trafik til Hammelev Bygade.

Endelig er der fortsat også velbeliggende og attraktive lokaliseringsmuligheder for denne type funktioner ved Bestseller i Logistikcenter Nord, der ligger ved Moltrup Landevej og Sommerstedvej (afkørsel 67).

Naturforhold

Internationale naturbeskyttelsesområder

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

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

Nærmeste Natura 2000 områder - Pamhule Skov og Stevning Dam - ligger ca. 700

m sydvest for planområdet. Områderne udgør hhv. fuglebeskyttelsesområde og habitatområde. Grundet afstanden og projektets karakter vurderes planerne ikke at give anledning til påvirkning af Natura 2000 områderne.

Beskyttede arter

Planområdet ligger inden for udbredelsesområdet for flere beskyttede arter, men Haderslev Kommune har ikke kendskab til Bilag IV arter på stedet, ligesom der ikke er registreringer i Naturdata.

Der er derfor gennemført en Bilag IV-screening og flagermusaktivitetsregistrering i området, jf. afsnittet 'Habitatscreening' på s. 29. Det er Haderslev Kommunes vurdering, at realisering af planerne ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og Bilag IV-arters yngle- og rasteområder.

Grundvand og drikkevandsinteresser

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i område med generelle drikkevandsinteresser (OD). Der berøres ikke områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande eller boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) for almene vandboringer. Cirka 200 m sydvest for planområdet er der udpeget følsomt indvindingsområde, der er knyttet til drikkevandsboringer i Hammelev.

Den planlagte anvendelse til erhverv i form af publikumsorienterede servicefunktioner - herunder tankstation mv. - vurderes ikke at medføre en risiko for grundvandet/ drikkevandsforsyningen. Dette begrundes med, at lokalplanen indeholder specifikke bestemmelser omkring håndtering af overfladevand og oplag, så der ved eventuelt spild eller lækage ikke kan ske nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

Søer og vandløb mv.

Der passerer et vandløb - Melskovgrøften - gennem planområdet, jf. kortbilag 2. Vandløbet er ikke beskyttet iht. naturbeskyttelsesloven og er rørlagt på en del af strækningen gennem området. Hvor vandløbet er åbent er det præget af eksisterende beplantning.

Lokalplanens realisering forudsætter, at der sker yderligere rørlægning af vandløbet på en 30-40 m strækning i den nordlige del af området. En sådan ændring må ikke ske uden vandløbsmyndighedens tilladelse.

Ved realisering af lokalplanen og den efterfølgende drift skal det sikres, at der fortsat kan ske nødvendigt vandløbsvedligehold, herunder bl.a. kørevej.

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.

Den vestlige del af planområdet er udpeget med kulturhistorisk bevaringsværdi i form af kirkeomgivelser/kirkelandskab omkring Hammelev Kirke. Inden for kirkeomgivelserne må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning m.v., hvis der tages hensyn til kirkernes landskabelige beliggenhed, samspil med det nære bebyggelsesmiljø eller udsigten til og fra kirken, og det kan godtgøres, at de beskyttelsesmæssige og bevaringsmæssige interesser ikke tilsidesættes.

Inden for det omfattede areal muliggør lokalplanen etablering af dagligvarebutik med tilhørende vej- og parkeringsareal. Bebyggelsen skal placeres inden for et nærmere defineret byggefelt placeret mod syd og må gives en maks. højde på 10 m. Ubebyggede arealer skal fremtræde med beplantning, herunder et afskærmende plantebælte mod det eksisterende byområde mod vest.

Bebyggelsens placering i kanten af udpegningen, den begrænsede byggehøjde samt reguleringen af ubebyggede arealer, herunder opsætning af reklameflag, vurderes at afspejle hensynet til de kulturhistoriske bevaringsværdier og det primære indkig langs Ribevej og Hammelev Bygade. Den primære skiltepylon på op til 25 m placeres udenfor udpegningen, men vurderes qua sin højde at påvirke omgivelserne visuelt, herunder kirkeomgivelserne. Visualiseringer af området herunder skiltepylonen - set fra udvalgte standpunkter i omgivelserne - ses på figur 8-12..

Fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder eller beskyttelseslinjer omkring sådanne inden for planområdet.

Museum Sønderjylland - Arkæologi - har gennemført en forundersøgelsen af del af matr.nre. 8 og 25, Hammelev Ejrlav, Hammelev (Haderslev Kommune). I den forbindelse er der udskilt to arkæologiske områder med jordfaste fortidsminder (jf. fig. 11). Fortidsminderne, som er beskyttet af museumslovens § 27, drejer sig om mindst

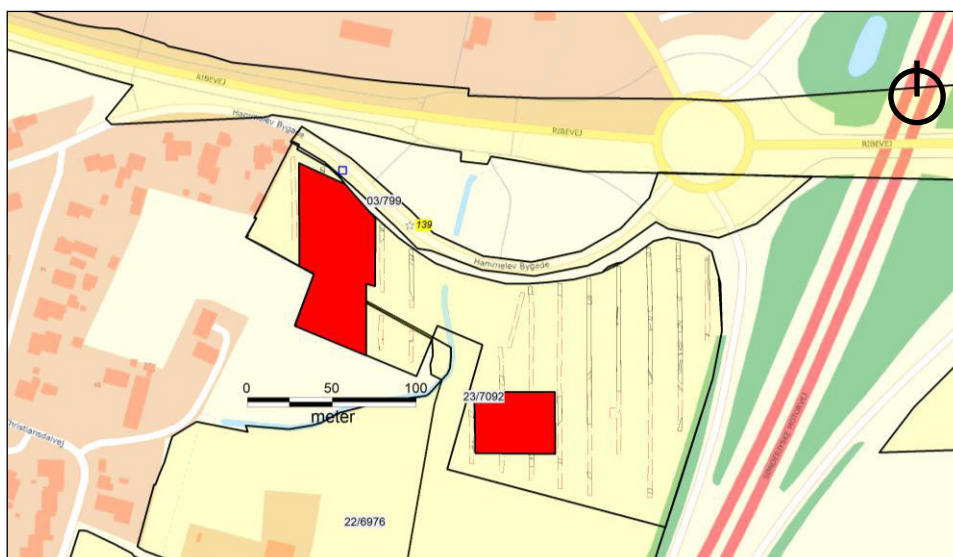


Fig. 14: Kortudsnit visende placeringen af de to arkæologiske områder (Museum Sønderjylland).

fire huse fra middelalder (MSJA 176 Hammelev omr. 1-2). Det betyder, at områderne vil skulle udgraves i det omfang, der her udføres jordarbejder under normal pløjedybde. I henhold til museumslovens § 27.4 skal udgiften afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet udføres.

Bygherre gøres opmærksom på, at hvis der under bygge- og anlægsarbejde påtræffes yderligere jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang det berører fortidsmindet, og Museum Sønderjylland skal adviseres herom.

Beskyttelse af kirker og deres omgivelser

Hammelev Kirke ligger ca. 400 meter vest for lokalplanområdet og er omfattet af kulturmæssige landskabsinteresser. Jævnfør afsnittet om 'Kulturværdier'.

Miljø

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for planområdet. Området ligger endvidere i landzone og er ikke områdeklassificeret.

I henhold til jordforureningsloven skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde findes en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Haderslev Kommune og arbejdet må først genoptages, når regionen er orienteret og har givet tilladelse hertil.

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

Støj

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres gennem miljølovgivningen og specifikt i henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Planområdet er udlagt til erhvervsformål og giver ikke mulighed for etablering af støjfølsomme funktioner, hverken ift. intern erhvervsstøj eller støj fra den omgivende vejtrafik.

Området grænser imidlertid op til eksisterende bymæssig bebyggelse med boliger langs Hammelev Bygade. Virksomheder i området skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier i omgivelserne, herunder i det tilstødende boligområde.

Lokalplanen fastlægger, at det forud for ibrugtagning af ny bebyggelse skal dokumenteres, at støjgrænseværdier kan sikres overholdt. Der muliggøres derfor indpasning af nødvendig støjafskærmning i form af beplantet støjskærm eller støjvold. Endvidere kan varelevering o.lign. afskærmes og overdækkes.

Jordbrug

Lokalplanområdet omfatter en del (ca. 26.167 m²) af matr. nr. 8, Hammelev ejerlav, Hammelev, der er omfattet af landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves af Landbrugsstyrelsen. Landbrugspligten ophæves efter § 6 og 7 i lov om landbrugsejendomme.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af varmforsyningsplanen for Haderslev Kommune, men grænser op til områder med individuel naturgasforsyning.

Ny bebyggelse må dog ikke tilsluttes naturgas. Opvarmning af ny bebyggelse skal ske ved individuelle anlæg som f.eks. varmepumpe, jordvarmeanlæg eller mindre fælles anlæg i form af f.eks. termonet.

Der er forbud mod elopvarmning i området. Dog kan eldrevne varmepumper tillades.

Vandforsyning

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

Spildevand & regnvand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Spildevandsplan 2021-2024 for Haderslev Kommune. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, som fastlægger, at området skal separatkloakeres. Der er fastsat en maks. befæstelsesgrad på 75 for området som helhed.

Affald

Lokalplanområdet er omfattet af affaldsregulativet for erhvervsaffald for Haderslev Kommune. Ved udendørs affaldshåndtering skal affaldscontainere og oplag integreres i bygningerne eller afskærmes.

I forbindelse med tømning skal det være muligt for renovationsbilen enten at kunne køre gennem området, eller der skal være en vendeplads.

Ledningsanlæg og andre tekniske anlæg

Der henvises til afsnittet om 'Servitutter' på s. 20.

Vejforhold, sti og parkeringsforhold

Vejbetjening

Lokalplanområdet skal vejbetjenes ved udvidelse og flytning af den eksisterende markoverkørsel til Hammelev Bygade længere mod vest, jf. kortbilag 2. Herfra fordeles trafikken enten til dagligvarebutikken mod vest eller funktionerne i det øvrige servicecenter mod øst.

Parkering til dagligvarebutikken placeres på forarealet mod Hammelev Bygade og vareleveringen med lager længst mod vest. Mod øst fordeler trafikken sig til tankstation, bilvask, ladepladser eller til et parkeringsareal møntet på fastfoodrestauranten. Varelevering til restauranten forventes at ske på arealet vest for

restaurationsbygningen, i princippet som vist på kortbilag 3 (Illustrationsplan). Endelig sikrer planen vejadgange, så der kan ske nødvendig drift og vedligehold af hhv. regnvandsbassinet samt vandløbet mod syd.

Biltrafikkens omfang og afvikling

Som et led i planlægningen er der udarbejdet en trafikanalyse, som er lagt til grund for en nærmere vurdering af den trafikale påvirkning på det statslige vejnet ved udbygning af servicecenteret.

Forudsætningen i trafikanalysen er, at der kun etableres følgende inden for lokalplanområdet:

- En ubemandet tankstation + vaskehal,
- ladepladser til 34 personbiler,
- en fastfoodrestaurant med samlet etageareal på 388 m² og
- en dagligvarebutik på 1.000 m², med mulighed for udbygning til 1.200 m².

Såfremt forudsætningerne ovenfor afviges, vil det udover dispensation fra lokalplanen, også forudsætte udarbejdelse af ny trafikanalyse. Det skal i den sammenhæng bemærkes, at det angivne antal af elladestanderpladser i forudsætningerne, ikke omfatter de ladepladser der vil blive påkrævet i henhold til elladestanderbekendtgørelsen i forbindelse med parkeringspladserne i tilknytning til dagligvarebutikken og fastfoodrestauranten.

Konkret belyser trafikanalysen trafikken i året for færdiggørelsen af byggeprojektet i 2025/26 samt trafikken i den fremtidige situation 15 år efter færdiggørelse af byggeprojektet (2040). Det første betegnes som basisscenarioet og det andet som fremtidsscenarioet. Analysen dækker de to rampekryds ved TSA 68 samt adgangsvejen til planområdet.

Den samlede trafik fra servicecentrets funktioner er for basisscenarioet beregnet til hhv. 168 biler i morgentrafikken, hhv. 426 biler i eftermiddagstrafikken. For fremtidsscenarioet er der beregnet hhv. 236 biler om morgenen og 452 biler om eftermiddagen. I tallene for eftermiddagstrafikken er der taget højde for dobbeltudnyttelse.

Trafikgrundlaget, der er anvendt som afsæt for analysen, er dels baseret på droneoptagelser ved de to rampekryds i myldretidsperioderne, og dels på en beregnet trafik til og fra servicecenteret. I beregningen af turproduktionen er der forudsat en høj trafikvækst samt tæt på fuld udnyttelse af alle funktioner ved servicecenteret, hvilket giver en meget robust kapacitetsberegning.

Resultaterne af kapacitetsberegningen viser, at der ved basisscenarioet ses den største forsinkelse i rundkørslen fra Hammelev Bygade (28 sekunder) og i signalkrydset fra frakørselsrampen (33 sekunder). I Fremtidsscenarioet afvikles trafikken fra Hammelev Bygade i rundkørslen med en gennemsnitlig forsinkelse på op til 68 sekunder i morgenspidstimen. Fra Lysbjergvej ses en forsinkelse på op til 66 sekunder i eftermiddagsspidstimen.

De beregnede forsinkelser er et udtryk for serviceniveauet i de betragtede vejanlæg. Serviceniveauet opgøres fra A-F, hvor A er det bedste og F er udtryk for meget stor forsinkelse svarende til et trafikalt sammenbrud. Serviceniveau A-D anses normalt for at være acceptabel afvikling.

Trafikstrømmene fra Hammelev Bygade og Lysbjergvej afvikler med serviceniveau E, mens øvrige trafikstrømme afvikler med serviceniveau D eller bedre. I det østlige kryds er forsinkelsen fra Ribevej øst 46 sekunder i 2040. Dermed afvikles trafikken med serviceniveau D eller bedre. I det prioriterede kryds afvikles trafikken med serviceniveau B eller bedre.

I begge scenarier medfører kølængderne ikke tilbagestuvning mellem rampekrydsene ned på frakørselsramperne eller tilbage til rundkørslen fra det nye servicecenter på Hammelev Bygade. I morgenspidstimen vil der opstå tilbagestuvning tilbage til adgangsvejen til servicecenteret. Forsinkelsesresultaterne viser generelt en begrænset restkapacitet i rundkørslen, mens øvrige kryds har en del restkapacitet.

Samlet set afvikles den fremtidige trafik i de tre kryds med serviceniveau D eller bedre. I rundkørslen opleves der kun serviceniveau E fra én retning i hhv. morgen- og efter-middagsspidstimen, hvor øvrige vejgrene afvikler med serviceniveau D eller bedre. Dertil ses ingen kritisk tilbagestuvning omkring rampekrydsene. Kun på Hammelev Bygade vil der opleves tilbagestuvning tilbage til krydset ved servicecentret, der i perioder vil reducere afviklingen i dette kryds.

Cyklende og gående trafik

Som en del af den trafikale vurdering indgår også forhold for cyklister og fodgængere. Som tidligere nævnt vil cyklister og gående fortrinsvist være fra lokalområdet og vil kunne benytte Hammelev Bygade og den eksisterende stiforbindelse fra Ribevej for at komme til butikken. Ved Hammelev Bygade er stien tilkoblet et helleanlæg, som muliggør sikker krydsning. Den øgede trafik på Hammelev Bygade vil derfor ikke skabe problemer for krydsende cyklister til området.

For fodgængere til området er det hensigten at de ledes fra det eksisterende fortov langs med Hammelev Bygade via den nye stiforbindelse a-b og frem til dagligvarebutikkens hovedindgang langs med facaden. Dette vil indbyde til, at kunderne benytter den mest direkte og synligt markerede adgang til butikken på tværs af de foranliggende færdsels- og parkeringsarealer. Herudover kan området indrettes med øvrige interne stiforbindelser, enten i eget tracé eller som en del af de øvrige færdselsarealer.

Samlet vurderes det at den bløde trafik til servicecenteret vil kunne afvikles både trafiksikkert og hensigtsmæssigt.

Vejbyggelinjer og adgangsbegrænsning

Den østlige del af planområdet er omfattet af vejbyggelinjer på hhv 50 og 25 m ift Sønderjyske motorvej E45 og dennes tilfart jf. kortbilag 2. Vejbyggelinjen på 50 meter måles fra motorvejsmidte, mens vejbyggelinjen langs rampen måles 25 meter fra rampens kørebanekant nærmest motorvejen. Planens byggemuligheder er i overensstemmelse hermed.

Kollektiv trafikbetjening

Hammelev trafikbetjenes kollektivt af buslinje 135, der kører mellem Haderslev og Gram, og buslinje 136 til Tønder. Der er dog ikke stoppested direkte i tilknytning til planområdet, men ved Kirkeforte længere mod vest.

Forhold til anden lovgivning

Reklameskiltning i det åbne land

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne land, og at mulighederne for opsætning af skilte og andre indretninger i reklameøjemed derfor er underlagt naturbeskyttelseslovens § 21 vedr. reklameskiltning i det åbne land, indtil området måtte skifte karakter til bymæssig bebyggelse. Dette gælder uanset lokalplanens bestemmelser om skiltning i øvrigt og uanset områdets zonestatus efter planloven. Ifølge naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 må der i det åbne land ikke anbringes plakater, afbildninger, fritstående skilte, lysreklamer og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed. Forbuddet i stk. 1 omfatter dog bl.a. ikke virksomhedsreklamer, som anbringes i umiddelbar tilknytning til virksomheden, når de ikke virker dominerende i landskabet. Forbuddet i § 21 mod reklameskiltning i det åbne land er et absolut forbud, som det ikke er muligt at dispensere fra. Vejdirektoratet fører tilsyn med overholdelsen af naturbeskyttelseslovens § 21 og den tilhørende bekendtgørelse nr. 817 af 20. juni 2018 for så vidt angår skiltning m.m. i det åbne land, som opsættes vendt eller henvendt mod statsvejene, og som er synlig herfra.

Det er Vejdirektoratet, der foretager vurderingen af, hvornår lokalplanområdet måtte ændre karakter fra åbent land til bymæssigt bebygget område – og dermed hvornår, naturbeskyttelsesloven eventuelt ikke længere regulerer skiltemulighederne i området. Uafhængigt af Vejdirektoratets vurdering kan placeringen af en pylon påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet af f.eks. Danmarks Naturfredningsforening.

Skiltning, der er synlig fra statsvejen, skal godkendes af Vejdirektoratet inden opsætning, indtil området efter Vejdirektoratets vurdering har skiftet karakter fra åbent land til bymæssigt bebygget område.

Miljøvurdering

Lokalplanen er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) lovbekendtgørelse nr. 4 af 03.01.2023. Planen omfatter ikke Natura 2000 områder og vil ikke give anledning til påvirkning af sådanne, men er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, Punkt 10 – Infrastrukturprojekter - e) Bygning af veje, havne og havneanlæg, herunder fiskerihavne (projekter, som ikke er omfattet af bilag 1). Da planlægningen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan er der gennemført en screening for miljøvurdering iht. lovens § 8 stk. 2.

Screeningsresultat

Lokalplanen 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. Vurderingen er baseret på:

- at de nye funktioner ikke vil påvirke grundvand og drikkevandsinteresser
- at trafikken fra det udbyggede område kan afvikles uden væsentlig gene for trafikafvikling, kapacitet og trafiksikkerhed.

- planens realisering kan ske uden væsentlig påvirkning af kulturhistoriske bevaringsværdier.
- at planen kan realiseres uden væsentlig påvirkning af Natura 2000 og Bilag IV-arter, herunder arter af flagermus
- at planlægningen ikke muliggør støjfølsomme funktioner eller giver anledning til væsentlig støjpåvirkning af omgivelserne.

Forslag til Lokalplan 15-5 er desuden screenet ud fra en række yderligere emner, der ikke vurderes at være relevante herfor. De fremgår af "Screeningsnotat af forslag til tillæg 4-2021 til Haderslev Kommuneplan 2021 (KP21) og forslag til lokalplan 15-5 Dagligvarebutik og erhvervsområde ved Hammelev".

Teknik- og Klimaudvalget har derfor besluttet jf. § 10, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af Lokalplan 15-5, Dagligvarebutik og erhvervsområde ved Hammelev. Beslutningen er offentliggjort den 27. august 2024.

Miljøkonsekvensvurdering (VVM)

I "lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" er det på Bilag 1 og 2 defineret, hvilke konkrete projekter og anlæg, som skal vurderes for, om de kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal laves en miljøkonsekvensrapport for anlægsprojekter, som forventes at kunne påvirke miljøet væsentligt. Rapporten skal i høring og godkendes, inden bygherren kan få tilladelse til at gå i gang med projektet.

Det samlede projekt omfattende dagligvarebutik og diverse transportrelaterede erhvervs- og servicefunktioner samt rørlægning af vandløbet vurderes at være omfattet af loven. Der skal derfor udføres en screening, når der foreligger endelige bygge- og anlægsprojekter herfor. Dette med henblik på at afgøre, om projekterne har en væsentlig indvirkning på miljøet.

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 26. 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.

Habitatscreeningen er baseret på en fysisk besigtigelse af arealet foretaget d. 15. april 2024 og flagermusaktivitetsregistreringer i juni, juli og august 2024. Den er også baseret 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. Ud fra disse forhold er der foretaget en vurdering af planens mulige påvirkning af arterne.

Screeningen viser, at det primært er flagermus, der kan blive påvirket af projektet. Der er konstateret flere forskellige flagermusarter i forbindelse med aktivitetsregistreringen. For samtlige andre arter oplistet på Habitatdirektivets Bilag IV vurderes det, at planområdet ikke er egnet som levested for disse arter.

Besigtigelsen viste, at der inden for området er enkelte større træer i et levende hegn, der kan rumme levesteder for visse arter af flagermus. Fældning af disse kan derfor resultere i tab af levesteder. I træerne blev der imidlertid ikke observeret skader eller hulheder, der synes at være tilstrækkelige til at kunne huse kolonier af flagermus.

Beskyttelse af Bilag IV-arter indebærer, at arternes yngle- og rasteområder ikke må beskadiges eller ødelægges, og desuden er der forbud mod forsætligt drab af individer. Fældning af de egnede træer for flagermus kan derfor alene ske i begyndelsen af maj eller i august-september (udenfor rasteperioden). Ved realisering af planen er det intentionen at fjerne hegnet og enkelte større træer. I lokalplanen fastsættes bestemmelser om, at der skal plantes træer langs planområdets nordlige og sydlige afgrænsning, der på sigt vil være egnede for flagermus. Endvidere vurderes arealerne omkring selve projektområdet at have en tilsvarende økologisk funktionalitet for flagermus..

Samlet vurderes det, at områdets økologiske funktionalitet for flagermus ikke vil blive påvirket ved fældning af de få større træer i området.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Tilladelse efter landbrugsloven

Lokalplanområdet omfatter en del af matr. nr. 8, Hammelev ejerlav, Hammelev, der er beliggende i landzone og undergivet bestemmelser om landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves af Landbrugsstyrelsen.

Tilladelse efter vandløbsloven

Yderligere rørlægning af vandløbet Melskovgrøften i området kræver tilladelse fra Haderslev Kommune, der er vandløbsmyndighed.

Tilladelse efter museumsloven

Der skal foretages arkæologisk udgravning af lokalplanområdet i det omfang, der her udføres jordarbejder under normal pløjedybde. I henhold til museumslovens § 27.4 skal udgiften afholdes af den, for hvis regning jordarbejdet udføres. Udgravning skal ske efter aftale med Museum Sønderjylland, der også gerne udarbejder budget og tidsplan for udgravning af de arkæologiske områder.

Meromkostninger i forbindelse med anlægsforsinkelser, som de arkæologiske undersøgelser kan påføre bygherre, dækkes ikke af museumslovens bestemmelser.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 15-5, Dagligvarebutik og erhvervsområde ved Hammelev.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 med efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i bestemmelse 2 beskrevne område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhverv med publikumsorienterede servicefunktioner som detailhandel og transportunderstøttende funktioner - herunder tekniske anlæg - relateret til det omgivende vejnet.
- at sikre, at bygninger, anlæg og friarealer disponeres og udformes ud fra et visuelt og funktionelt helhedsperspektiv,
- at sikre, at ubefæstede arealer udformes med beplantning, så området fremtræder med en grøn karakter, og
- at sikre, at området får vejadgang fra Hammelev Bygade.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

Området omfatter følgende matrikler:

Ejerlav: Hammelev Ejerlav

Matr.nr. : Del af matr.nr. 8 og del af matr.nr. 25

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 29. maj 2024 udstykkes fra nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres området til byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanen må kun anvendes til erhverv i form af publikumsorienterede serviceerhverv såsom 1 dagligvarebutikker, 1 restaurant på max 400 m², tankstation, anlæg med ladefaciliteter for person- og varebiler samt toiletter, teknikbygninger og tekniske anlæg, der har en naturlig tilknytning

3.2 Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikken er 1200 m² pr. butik. Ny dagligvarebutik skal placeres inden for det på kortbilag 2 markerede byggefelt

Der kan i alt etableres 1200 m² butiksareal inden for lokalplanområdet.

4. Udstykninger

- 4.1 I området må der ske udstykning iht. planens principper efter gældende lovgivning.

5. Vej- sti og parkeringsforhold

Veje

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Hammelev Bygade, som vist i princippet på kortbilag 2. Der må i alt kun etableres én overkørsel.
- Der skal endvidere via området sikres adgang til drift af det eksisterende vandløb, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der skal udlægges areal til den interne fordelingsvej A-B, som vist i princippet på kortbilag 2. Vej A-B skal udlægges i min. 8 m bredde og anlægges med min. 5,5 m kørebane.

Øvrige interne veje skal anlægges med min. 5 m kørebane. Dog kan eventuelle ensrettede veje anlægges med ned til 3 m kørebanebredde.

De dele af vejudlæg, der ikke befæstes, skal etableres som grønne/beplantede rabatter.

Eventuelle blinde veje skal afsluttes med vendeplads for en 12 m lang lastbil.

Stier

- 5.3 Der sikres stiforbindelse a-b mellem Hammelev Bygade og den kommende dagligvarebutik, som vist i princippet på kortbilag 2. Stien skal udlægges i min. 2 m bredde og anlægges med fast eller permeabel belægning i mindst 1,5 m bredde. En del af stiforbindelsen kan indgå som en del af områdets færdselsarealer, men hvor stiarealet er tydeligt markeret i belægningen f.eks. med farvet asfalt eller belægningsmateriale i anden farve.
- 5.4 Der kan etableres øvrige stier gennem området, både med befæstelse eller som trampestier. Stier kan være i eget tracé eller indgå i de øvrige færdselsarealer.

Parkering

- 5.5 Der skal etableres parkering mindst svarende til:
- Restaurant/café: 1 plads pr. 10 siddepladser
 - Butikker: 5 pladser pr. 100 m²
 - Øvrige servicefunktioner: 2 pladser pr. 100 m²
- 5.6 Parkeringsområder med mere end 10 p-pladser skal udformes med plantefelter og træer. Der skal plantes 1 træ pr. 3 p-pladser.
- 5.7 Parkering skal anlægges iht. vejlovgivningens regler, herunder med krav om handicappladser, hvoraf mindst én skal være til minibus/kassebil med lift.

Note Ad. 5.1:

Det forudsættes dermed, at den eksisterende mark-overkørsel ved Hammelev Bygade nedlægges eller udvides til formålet.

- 5.8 Belysning af parkeringsarealer skal udformes som parkarmatur med en maks. lyspunkthøjde på 3 m. Ved vareindleveringen til dagligvarebutikken kan belysningen dog udføres med en lyspunkthøjde på op til 7 m.

Belysningen skal være afskærmet og retningsbestemt, så den kun berører de arealer, der ønskes belyst og dermed ikke er til gene for naboområder og forbipasserende.

- 5.9 Der skal etableres cykelparkering iht. Haderslev Kommunes parkeringsnorm. Ved butikker, restauranter o.lign. skal cykelparkering etableres i tæt tilknytning til indgange.
- 5.10 I lokalplanområdet må der ikke henstilles biler, lastbiler, busser, campingvogne mv. udover den tidsbegrænsning, der er naturligt for et servicebesøg. Der må heller ikke etableres bådoplag.
- 5.11 Kørearealer og parkering skal etableres med fald mod afløb eller ubefæstede arealer, hvorfra der sker kontrolleret afledning eller nedsivning.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten må maks. være 50 % for den enkelte ejendom.
- 6.2 Der gælder følgende byggelinjer inden for planområdet:

Sønderjyske Motorvej (E45):	50 m* fra vejmidte
Vestlig tilfart til E45:	25 m* fra rampens kørebanekant nærmest motorvejen
Hammelev Bygade:	5 m til vejskel
Naboskel og øvrige vejskel:	3 m

*) ekskl. højde- og passagetillæg på 2 X højdeforskel + 1 meter.

- 6.3 Den principielle disponering af bebyggelse mv. i lokalplanens område er vist på kortbilag 3. Dagligvarebutik op til 1200 m² og restauranten skal placeres inden for de udlagte byggefeltet hertil, jf kortbilag 2
- 6.4 Tankstation og vaskehal samt sekundære bygninger som toiletter/ servicebygninger, skure til indkøbsvogne, cykelskure, redskabsskure, overdækninger ved ladepladser mv. Kan placeres uden for byggefeltet, men skal placeres i naturlig tilknytning til den primære bebyggelse og under hensyn til anvendelsen af færdselsarealer mv
- 6.5 Bebyggelse må opføres med en højde på maks. 10 m og i maks. 2 etager målt fra et fastsat niveauplan.

Eventuelle tekniske anlæg som ventilationsafkast, solenergianlæg, transformere, pumpestationer o.lign. må overskride den maksimale bygningshøjde med op til 2 m, men skal indpasses eller opsættes ud fra en visuel og funktionel helhedsbetragtning.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader må opføres i tegl, betonelementer, med metalbeklædning eller fremstå som pudsede flader. Mindre facadepartier eller bygningsdele - herunder indgangspartier kan fremtræde i glas, træ mv.
- 7.2 Facader længere end 10 m skal brydes visuelt. Det kan f.eks. ske ved:
- Indpasning af murstensspring i facaden
 - skift i facademateriale og/eller -farve
 - Indpasning af vinduer
- 7.3 Tage skal udføres som flade tage med en hældning på op til 5 grader, eller som symmetrisk eller asymmetrisk saddeltag med en hældning på op til 45 grader.
- 7.4 Tage skal belægges med mørkt tagpap, tagsten eller beplantes (mosser, sedum, stenurter, græsser mv.)
- Mindre tagpartier kan endvidere fremtræde i glas eller dækkes med overfladebehandlet metalplade i form af aluminium.
- 7.5 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tag- og facadematerialer med et glanstal på over 30, bortset fra vinduer og anlæg for udnyttelse af solenergi.
- 7.6 Solenergianlæg må - jf. § 10.4 - opsættes på bebyggelsens tag og facader efter følgende retningslinjer:
- at anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk, herunder i harmoni med ovenlysvinduer o.lign.
 - at anlægget antirefleksbehandles
 - at anlæg på tage med hældning opsættes med samme hældning som tagbeklædningen
- 7.7 Øvrige tekniske installationer som ventilationsanlæg, antenner o.lign. skal være skjult i bygningen, indgå bevidst som arkitektoniske elementer eller afskærmes.
- 7.8 Tilkøbning eller blænding af vinduer samt skiltning på tag tillades ikke.
- 7.9 Bygningsbelysning skal være afskærmet og retningsbestemt.

8. Skiltning

- 8.1 Den enkelte virksomhed må inden for lokalplanområdet kun skilte med firma navn og logo på maks. 3 skilte. Dog må dagligvarebutikker med et areal på mere end 800 m² skilte firmanavn og logo på maks. 4 skilte. Skilte må kun udføres som facadeskilte eller udhængsskilte og skal tilpasses bygningens arkitektur. Facadeskilte må have et areal på maks. 4 m² pr. skilt.

- 8.2 Udhængsskilte må have et areal på maks. 1 m² og række maks. 1 m ud fra facaden. Udhængsskilte skal placeres mindst 2,3 meter over terræn.
- 8.3 Der må opstilles 1 primær skiltepylon med fællesskiltning for områdets virksomheder/funktioner. Pylonen skal placeres i princippet som angivet på kortbilag 2 og må gives en højde på maks. 25 m og en bredde på maks. 6 m.
- 8.4 Der tillades endvidere opsat en skiltepylon med fællesskiltning ved indkørslen fra Hammelev Bygade. Pylonen må have en maks. højde på 8 m og en bredde på maks. 2 m.
- 8.5 Mindre henvisningsskilte, som ikke overstiger 2,5 m i højden og 1,5 m i bredden kan placeres frit i området, bortset fra på byggelejearealer mod motorvej E45 og dennes frafart.

Menu-skilte, speakerbokse mv. med en maks. højde på 4 m må placeres i tilknytning til drive-in funktioner.

- 8.6 Belysning af facadeskilte og fritstående skilte må udføres med indvendig eller udvendig belysning. Ved indvendig belysning må kun bogstaver og symboler være gennemsiknelige og oplyste. Udvendig belysning skal være afskærmet, så kun skiltet oplyses.

Der må ikke opsættes laserlys i lokalplanområdet.

- 8.7 Der må opstilles op til 2 grupper á maks. 3 flagstænger til firmaflag mv.
- Flagstængerne må kun opstilles i linje eller i gruppe med en indbyrdes afstand på højst 10 meter og med en placering umiddelbart øst for indkørslen fra Hammelev Bygade.
- 8.8 Skiltning skal placeres på egne arealer og ingen del af skiltningen må overskride lokalplanområdets grænse.
- 8.9 Skiltning og belysning heraf skal udformes og placeres under trafiksikkerhedsmæssige hensyn og må ikke give anledning til gene eller forstyrrelser for de forbigående trafikanter eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

Note Ad. 8.3:

Skiltepylonen kan først opsættes, når området opleves som bymæssige bebyggelse og dermed er ude af naturbeskyttelseslovens regulering.

9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Der må ikke foretages befæstelse på mere end 75% af området som helhed inklusive ubebyggede arealer, veje mv. Såfremt området befæstes yderligere skal der sikres tilstrækkelig kapacitet ift. forsinkelse mv., jf. § 10.5-10.6.
- 9.2 Ved byggeri skal der sikres opholdsareal mindst svarende til 5 % af bruttoetagearealet. Opholdsarealer skal anlægges som sammenhængende arealer, der er beplantet og i øvrigt indrettet til formålet samt under hensyntagen til sol og læ.

- 9.3 Ubebyggede og ubefæstede arealer skal fremtræde med beplantning. Beplantningen skal være en variation af egnskarakteristiske arter af træer, buske, stauder samt græsser, urter og vilde blomster. Dette for at fremme områdets biodiversitet og generelle naturkvalitet.
- Beplantning skal være i flere lag, f.eks. som træer og buske med varierende underbeplantning.
- 9.4 Naboskel i den vestlige del af planområdet skal markeres med et afskærmende beplantningsbælte i min. 5 m bredde - i princippet som vist på kortbilag 2.
- 9.5 Mod skel ved Hammelev Bygade - vest for vejadgangen - samt langs områdegrænsen i den østlige del mod syd skal der etableres træækker til delvis afskærmning af området, i princippet som vist på kortbilag 2. Træækkerne skal være med opstammede træer, der er plantet med højst 10 m mellemrum.
- 9.6 Terrænreguleringer må ikke overstige +/- 0,5 m ift. byggemodnet terræn. Terrænregulering i forbindelse med byggemodning skal ske efter en af Kommunalbestyrelsen godkendt terrænreguleringsplan.
- 9.7 Der kan dog i nødvendigt omfang udføres supplerende terrænregulering ifm. anlæg af vej-, sti- og parkeringsarealer samt eventuelle anlæg til håndtering af regnvand og eventuel støjafskærmning, jf. § 10. Dog må færdigt terræn ikke reguleres til under kote 34,5 (DVR90), bortset fra ifm. etablering af anlæg til regnvandshåndtering.
- 9.8 Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 1 m og skal udføres blødt afrundet uden brug af støttemure o.lign., så der skabes naturlige overgange til naboarealer.
- Endvidere skal både befæstede og ubefæstede arealer anlægges under hensyn til vandets naturlige strømningsveje og sådan, at der ikke sker overfladeafstrømning til naboejendomme,
- 9.9 Hegn skal etableres som levende hegn, bortset fra hegn ved varegård til dagligvarebutikken, der kan opføres som fast hegn/sikkerhedshegn.
- Endvidere kan der i nødvendigt omfang etableres faste hegn med henblik på at skærme mod vind og intern støj, f.eks. ved opholdsområder o.lign. Hegn ved varegård og eventuel intern afskærmning må gives en højde på maks. 3 m, mens øvrige hegn maks. må gives en højde på 1,5 m.
- 9.10 Udendørs oplagring må kun finde sted inden for tæt hegnede arealer og med tæt belægning.
- 9.11 Arealer, hvor der håndteres brændstof o.lign. skal udføres med tæt belægning med afvanding til kloak. Dette af hensyn til forebyggelse af nedsivende forurening.

Note Ad. 9.7:

Restriktionen omkring minimumskoten for færdigt terræn (kote 34,5 DVR90) er fastsat ud fra hensyn til at sikre en velfungerende afledning fra områdets bebyggelser og befæstede arealer til planlagt regnvandsbassin i områdets nordøstlige del, hvorfra vandet skal kunne løbe til det rørlagte vandløb nord for Ribevej.

- 9.12 Belysning af ubebyggede arealer skal som hovedprincip være i form af afskærmet parkbelysning med en maks. lyspunkthøjde på 3 m. eller i form af lav pullertbelysning.

10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg

- 10.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som nedgravede jordkabler, rør mv.
- 10.2 Opvarmning af ny bebyggelse skal ske ved individuelle anlæg som f.eks. varmepumpe, jordvarmeanlæg, solenergianlæg eller mindre fælles anlæg i form af f.eks. termonet.
- 10.3 Varmepumper skal opsættes på bebyggelsens bagside og skal afskærmes. Varmepumper må maksimalt placeres 1,5 meter over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.
- 10.4 Solenergianlæg må ikke opsættes på terræn ligesom der ikke må opsættes mikro- og minivindmøller.
- 10.5 Lokalplanområdet skal separat kloakeres.
- 10.6 Der udlægges areal til primær håndtering af regnvand i form af regnvandsbassin, som vist i princippet på kortbilag 2.
- 10.7 Inden for området skal der reserveres areal til affaldsløsninger og sikres adgangsforhold for renovationskøretøjer.
- 10.8 Der må i området opstilles transformatorstationer, el- og telefonskabe, pumpestation mv. til områdets forsyning samt etableres tankanlæg og ladeinfrastruktur.
- 10.9 Til sikring af overholdelse af Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for støj, muliggøres etablering af nødvendig støjafskærmning i form af støjskærm eller støjvold mod naboarealer.
- Støjskærme og støjvolde skal fremtræde beplantede.
- 10.10 Inden for området må der max etableres 34 selvstændige elladestanderpladser.
- Påkrævede elladestandere i tilknytning til dagligvarebutikken og fastfoodrestauranten er ikke omfattet af ovenstående.

Note Ad. 10.5:

Området er ikke omfattet af Kommunens spildevandsplan. Der skal derfor udarbejdes et tillæg hertil.

11. Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet.

- 11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af området er udstykket og solgt, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen skal forestå etableringen, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg f.eks. veje, stier, friarealer, beplantning, regnvandsbassin, ledningsanlæg, belysning samt vintervedligeholdelse, snerydning mv.
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til Hammelev Bygade samt anlagt veje, stier og parkeringspladser i henhold til § 5.
- 12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret afskærmende beplantning i form af plantebælter og træerækker i henhold til § 9.4 og 9.5.
- 12.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før anlæg til lokal håndtering af regnvand er etableret i henhold til § 10.5 - 10.6..
- 12.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sket tilslutning det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med § 10.5 og nyt tillæg til spildevandsplanen for Haderslev Kommune.
- 12.5 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det er dokumenteret, at gældende støjgrænseværdier kan overholdes, f.eks. ved indpasning af støjafskærmning, jf. § 10.9.

Lokalplanens 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. 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.

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

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 15-5, Dagligvarebutik og erhvervsområde ved Hammelev, er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 24. juni 2025.

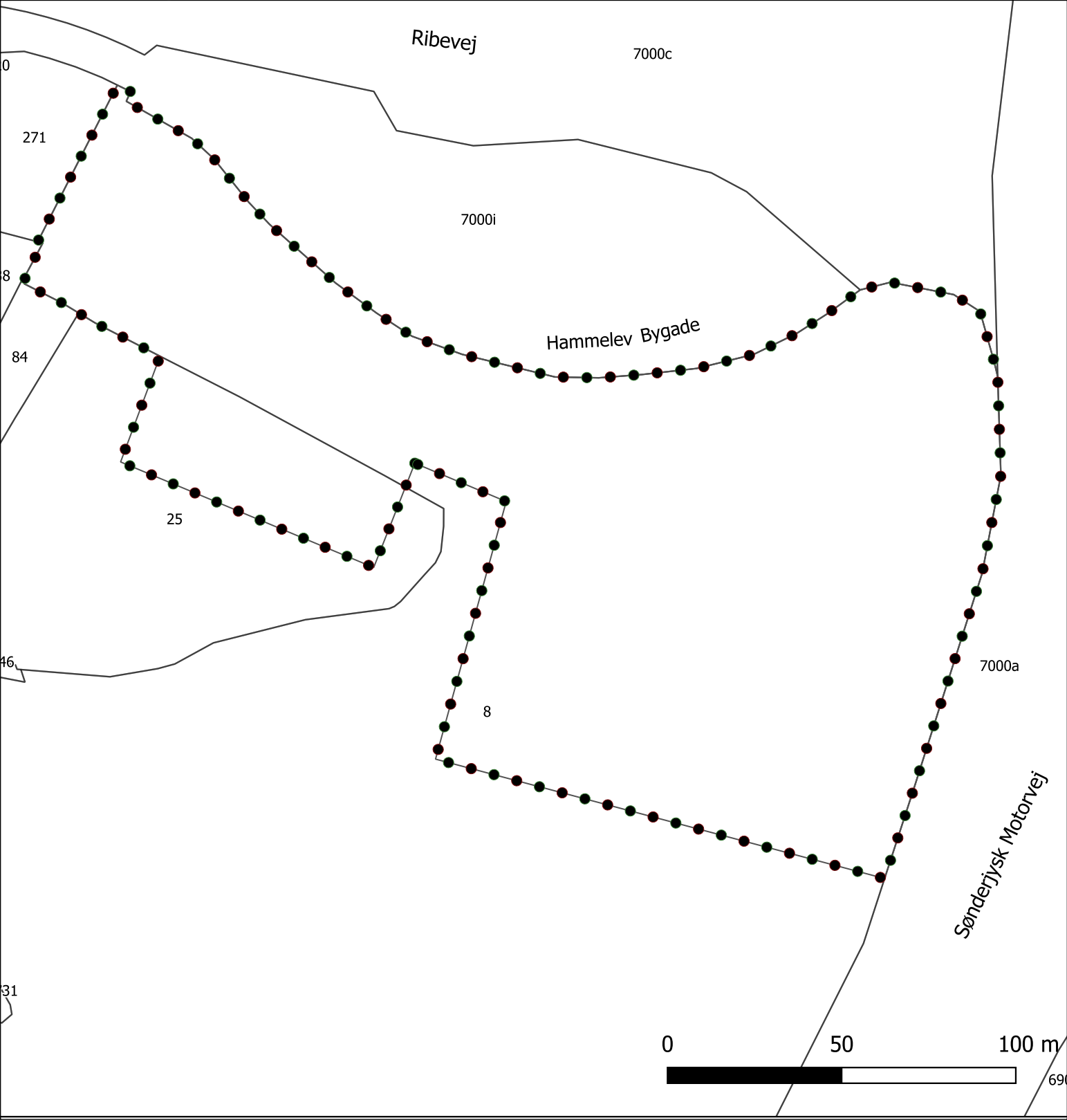
På Kommunalbestyrelsens vegne.

Mads Skau		Peter Karm
Borgmester	/	Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort den 26. juni 2025

Bilag

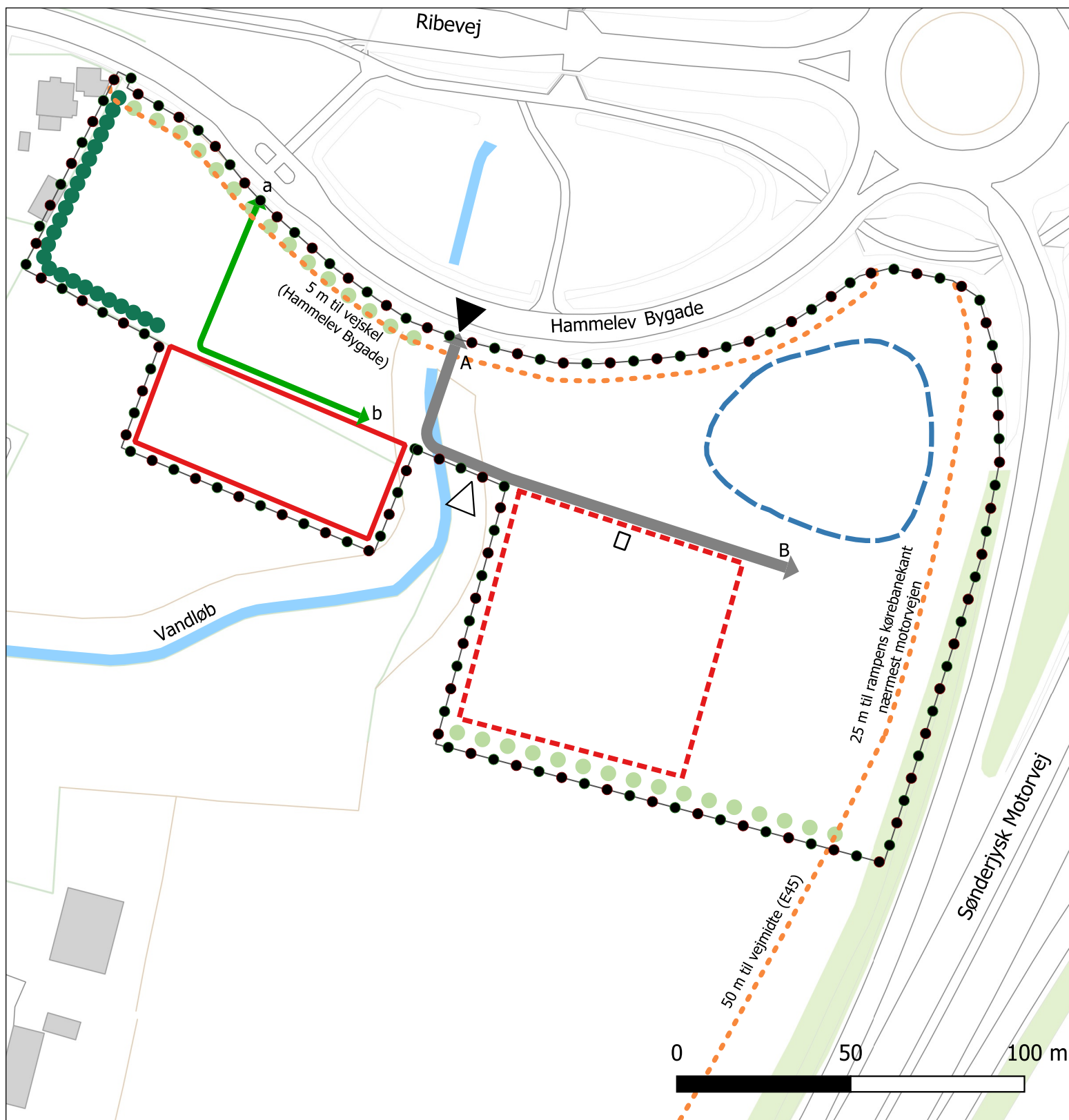
Kortbilag 1: Matrikler



Kortbilag 1: Matrikelkort
Målestok: 1:1500

-  Lokalplangrænse
-  Matrikelkort

Kortbilag 2: Arealanvendelseskort

Kortbilag 2: Arealanvendelse
Målestok: 1:1500

Byggefelt, dagligvarebutik



Vejadgang, drift af vandløb



Vej A-B, princip



Stiforbindelse, princip



Byggefelt, restaurant

Vejbyggelinjer
(uden højde- og passagetillæg)

Placering af pylon, princip



Regnvandsbassin, princip

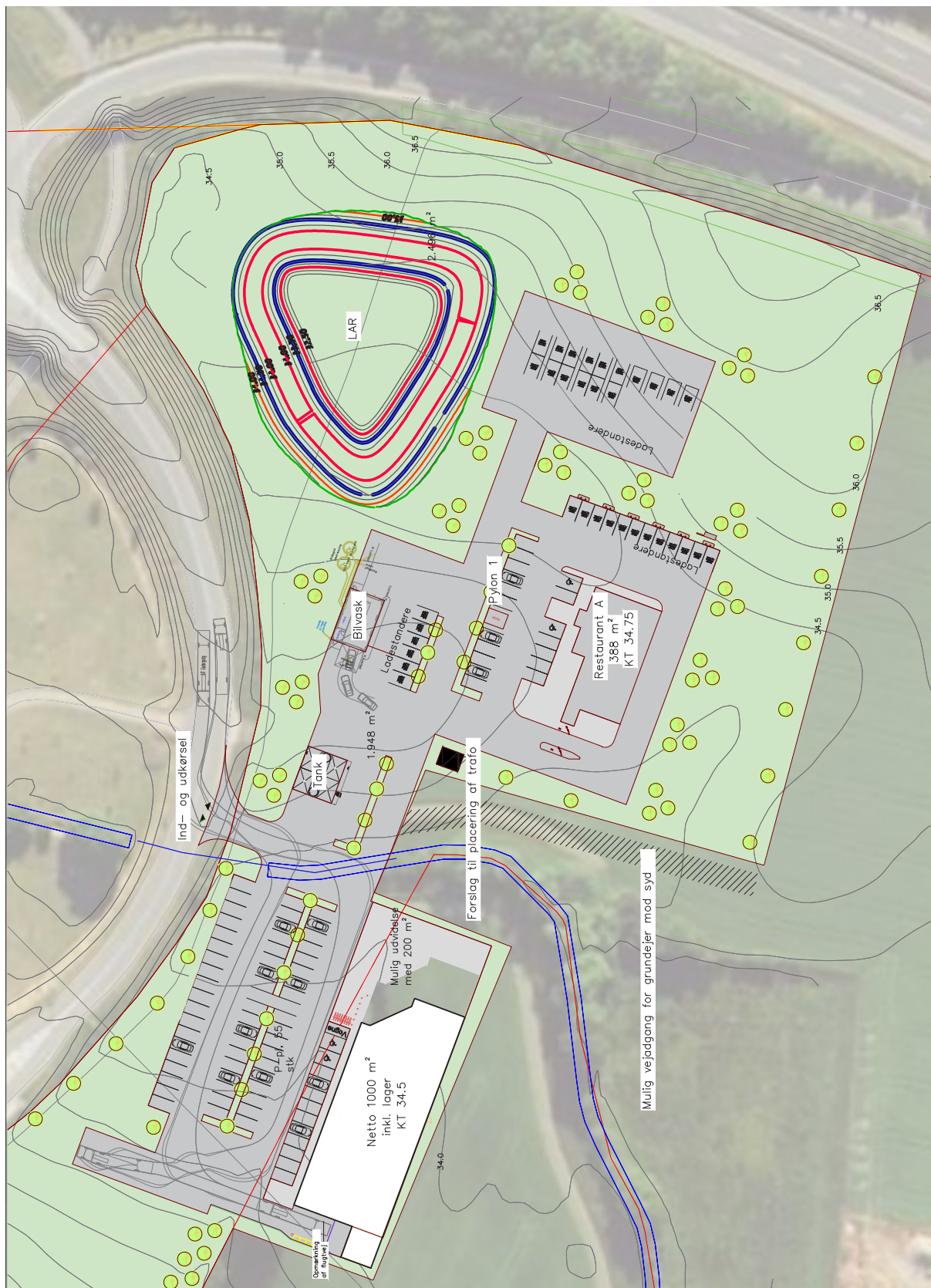


Afskærmende plantebælte, princip



Trærække, opstammet

Kortbilag 3: Illustrationsplan



Illustrationsplan (ikke målfast) med forslag til forventet disponering af bebyggelse, veje, parkering mv. af området.

Om lokalplaner

Bestemmelserne om lokalplaner står i Lov om Planlægning fra 1991 med efterfølgende ændringer. Haderslev Kommunalbestyrelse skal ifølge loven lave lokalplaner, når det skønnes nødvendigt.

Der skal tilvejebringes en lokalplan, før der udføres større bygge- eller anlægsarbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Haderslev Kommunalbestyrelse kan lave lokalplaner, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

Når Haderslev Kommunalbestyrelse har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget fremlægges offentligt, lige som der skal sendes besked herom til alle ejere, lejere og brugere inden for det område, der berøres af planen.

Interesserede lokale foreninger og lignende kan bede om at få skriftlig underretning om de lokalplanforslag, som kommunen fremlægger.

Lokalplanforslag og vedtagne lokalplaner skal tillige formidles via den statslige webside www.plandatadk.dk. Kommunen holder under tiden et borgermøde om lokalplansagen, men har ikke pligt til det.

Det påhviler Haderslev Kommunalbestyrelse at sende lokalplanforslaget til øvrige myndigheder, som kan have særlige interesser i planen. Naturstyrelsen får forslaget tilsendt og skal påse, at det er i overensstemmelse med de statslige interesser.

Borgerne kan være med til at påvirke indholdet og kvaliteten af den endelige plan. Haderslev Kommunalbestyrelse kan beslutte at ændre planen som følge af de indsigelser og ændringsforslag, der fremkommer inden fristens udløb.

Hvis en ændring på væsentlig måde berører andre end dem, der har foreslået ændringen, kan Haderslev Kommunalbestyrelse ikke vedtage planen endeligt, før de berørte er blevet hørt om ændringen. Hvis ændringen er så omfattende, at der reelt foreligger et

nyt planforslag, skal dette fremlægges i en ny offentlig høring.

Efter den endelige vedtagelse skal Haderslev Kommunalbestyrelse bekendtgøre lokalplanen offentligt, samtidig med, at de foreninger, myndigheder og ejere, der har fremsendt indsigelser, får skriftlig underretning om vedtagelsen.

Hvad kan en lokalplan indeholde ?

En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger. Planen kan desuden indeholde bestemmelser om forhold, der fremgår af planlovens lokalplankatalog (§ 15, stk. 2). Det er f.eks. overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområde, områdets anvendelse, ejendommens størrelse og afgrænsning, vej- og stiforhold, bebyggelsens beliggenhed, omfang og udformning samt anvendelse, bevaring af bebyggelse og beplantning, fælles anlæg m.m.

Lokalplanens bestemmelser skal ledsages af en redegørelse for, hvorfor planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Hvilke retsvirkninger har lokalplanen ?

Fra det tidspunkt, hvor Haderslev Kommunalbestyrelse offentliggør et forslag til en lokalplan, må der ikke foretages udstykninger eller udføres bebyggelse i området, der foregriber den endelige plan.

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

Haderslev Kommunalbestyrelse kan ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning for planens gennemførelse. Haderslev Kommunalbestyrelse kan give tilladelse til mindre betydende lempelser i forhold til lokalplanen og Planlovens bestemmelser om regulering af bebyggelsen.



**Haderslev
Kommune**



25-06-2025 • Sagsident: 24/6258 • Sagsbehandler: Kirsten Bruun Plougmand

Endelig vedtagelse af lokalplan 15-5 Dagligvarebutik og erhvervsområde ved Hammelev og tilhørende kommuneplantillæg 4-2021

Haderslev Kommunalbestyrelse vedtog den 24. juni 2025 lokalplan 15-5 Dagligvarebutik og erhvervsområde ved Hammelev og tilhørende kommuneplantillæg 4-2021.

Område

Planområdet er beliggende i Hammelev mellem Vojens og Haderslev. Det ligger umiddelbart syd for motorvejsrundkørslen, og udgør et areal på cirka 3 hektar. Området omfatter del af matriklerne 8 og 25 – begge af ejerlavet Hammelev, Hammelev.

Indhold

Baggrund for planerne er et ønske om at etablere et område med forskellige publikumsorienterede servicefunktioner, der orienterer sig såvel mod Hammelev by som den forbikørende trafik på det tilstødende vejnet med Sønderjyske Motorvej E45 og Ribevej. Området tænkes blandt andet at rumme et nyt lokalcenter med en dagligvarebutik og tilhørende parkering samt et område med fastfood restaurant, bilvask og ladefaciliteter samt regnvandsbassin.

Offentlighedsperiode og ændringer

Forslaget til lokalplan 15-5 og kommuneplantillæg 4-2021, har været fremlagt til offentlig debat fra den 3. oktober 2024 til og med den 28. november 2024.

I høringsperioden modtog Haderslev Kommune i alt 40 høringssvar;

- 34 positive tilkendegivelser fra borgere, som ikke har givet anledning til ændring af planforslagene.
- 5 høringssvar indeholdt bemærkninger vedrørende trafiksikkerhed. Høringssvarene har givet anledning til ændring af lokalplanens bestemmelse vedrørende stier, således der sikres sikker adgang for gående og cyklister helt frem til dagligvarebutikken.
- 1 bemærkning vedrørende støjskærmning mod motorvejen. Bemærkningen har ikke givet anledning til ændring af planerne, da et støjskærmsprojekt vil forudsætte ny planlægning, i stedet fortsættes særskilt dialog med projektgruppen.
- Plan- og Landdistriktsstyrelsen har gjort indsigelse mod kommuneplantillægget på grund af der ikke var redegjort tilstrækkeligt for påvirkningen af det overordnede vejnet. Indsigelsen er afslået på betingelse af at der indarbejdes revideret trafikanalysen i tillægget, fastsættelse af

krav om at adgangen til området skal ske minimum 100 meter fra statsvejen (rundkørslen) og at anvendelsesbestemmelsen justeres for at minimere trafikmængden til området. Der kan således kun etableres 1 dagligvarebutik og 1 fastfoodrestaurant inden for området.

Anvendelsesbestemmelsen i lokalplanen er justeret i overensstemmelse hermed.

- Vejdirektoratet har gjort indsigelse mod lokalplanen vedrørende vejbyggelinjen langs motorvejen samt mulighederne for skiltning inden for området. Vejdirektoratet har frafaldet indsigelsen på betingelse af korrekt angivelse af vejbyggelinjerne, flytning af regnvandsbassinet uden for vejbyggelinjerne samt ændring af hvor skiltepylonen kan opsættes.
- Derudover er det i kommuneplantillægget præciseret at lokalcenteret i Hammelev flyttes til den nye placering ved Hammelev Bygade østlige del, og afstand mellem bebyggelse og nabo- og vejskel er reduceret fra 5 til 3 meter.

Retsvirkninger

Der må ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre byrådet har meddelt dispensation fra lokalplanen, jf. planlovens §18.

Når tillæg til kommuneplanen er vedtaget endeligt, kan kommunen nedlægge forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggede eller ubebyggede arealer i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Ligeledes kan der nedlægges forbud mod bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, jf. planlovens § 12, stk. 2 og 3.

Fremlæggelse af planen

Lokalplan 15-5 Dagligvarebutik og erhvervsområde samt kommuneplantillæg 4-2021 finder du på Haderslev kommunes hjemmeside [Høringer og afgørelser | Haderslev Kommune](#)

Derudover kan planen ses på Erhvervsstyrelsens hjemmeside for plandata: [Forside - Plandata](#)

Klagevejledning

Lokalplanen og kommuneplantillægget er vedtaget i henhold til lov om planlægning. Efter denne lov kan retlige spørgsmål i forbindelse med lokalplanen og kommuneplantillægget påklages af alle, der har retlig interesse i planen/planerne.

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over retlige forhold i forbindelse med denne afgørelse truffet af Haderslev Kommune, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, kan du klage til Planklagenævnet via Klageportalen, som kan tilgås via dette link <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. Du skal bruge MitID for at logge på.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen (se afsnittet om "Fritagelse fra at bruge Klageportalen" nedenfor).

Klagen sendes via Klageportalen til Haderslev Kommune.

På hjemmesiden af Nævneshuset om planklagenævnet via dette link:

<https://naevneneshus.dk/planklagenaevnet/vejledning/> finder du også en klagevejledning.

Klagefrist og gebyr

En klage skal være indgivet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke meddeles og offentliggøres, regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen. Udløber klagefristen på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. (for privatpersoner) eller 1800 kr. (for virksomheder og organisationer). Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Hvad kan der klages over

Der kan kun klages over retlige forhold, jf. planlovens § 58 stk. 1 nr. 3, som bl.a. kan være:

- om planen er tilvejebragt i overensstemmelse med planlovens procedureregler om borgerinddragelse mv.
- om der er uoverensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan
- om planloven, kommuneplanen og lokalplanen er fortolket korrekt
- om et byggeprojekt er lokalplanpligtigt
- om en dispensation fra en lokalplan er lovlig
- om miljørapport og den sammenfattende redegørelse er i overensstemmelse med miljøvurderingsloven og planen
- om almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende habilitet, partshøring, ligebehandling m.m. er fulgt.

Det betyder, at hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, har Planklagenævnet ikke mulighed for at behandle klager over indholdsmæssige spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

Fritagelse fra at bruge Klageportalen

Hvis du ønsker at blive fritaget fra at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Se betingelser for at blive fritaget på hjemmesiden af Nævnenes hus om planklagenævnet via dette link: <https://naevneneshus.dk/-fritagelse-fra-klageportalen>

Hvis du er omfattet af et af de særlige forhold og trods vejledning ikke har mulighed for at bruge Klageportalen, kan du eller din eventuelle repræsentant sende en anmodning om fritagelse for brug af Klageportalen til Planklagenævnet via mail på plan@naevneneshus.dk. Anmodningen om fritagelse for brug af Klageportalen skal begrundes. Hvis du er fritaget for at bruge Digital Post, bedes dette oplyst i anmodningen. Du skal være opmærksom på, hvis du sender følsomme oplysninger, skal det ske via en sikker kanal såsom Digital Post, sikker mail eller lign. Får du afslag på fritagelse, får du eller din eventuelle repræsentant en passende frist til at indsende klagen via Klageportalen.

Når du eller din eventuelle repræsentant ansøger om fritagelse for brug af Klageportalen, er det vigtigt, at du/I giver Haderslev Kommune besked om det. Så ved Haderslev Kommune nemlig, at der er en klage på vej. Haderslev Kommune kan orienteres via mail, telefon eller ved at sende et brev. Kontaktoplysninger:

Haderslev Kommune, Teknik og Miljø, Plan, Christian X's Vej 39, Indgang A, 6100 Haderslev Telefon: 74 34 34 34 Mail: plan@haderslev.dk

Domstolsprøvelse

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Er afgørelsen offentliggjort, regnes søgsmålsfristen fra offentliggørelsen.

Uanset om der anlægges retssag, er du forpligtet til at rette dig efter denne afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme noget andet.

Venlig hilsen

Kirsten Bruun Plougmand
Landzonemedarbejder