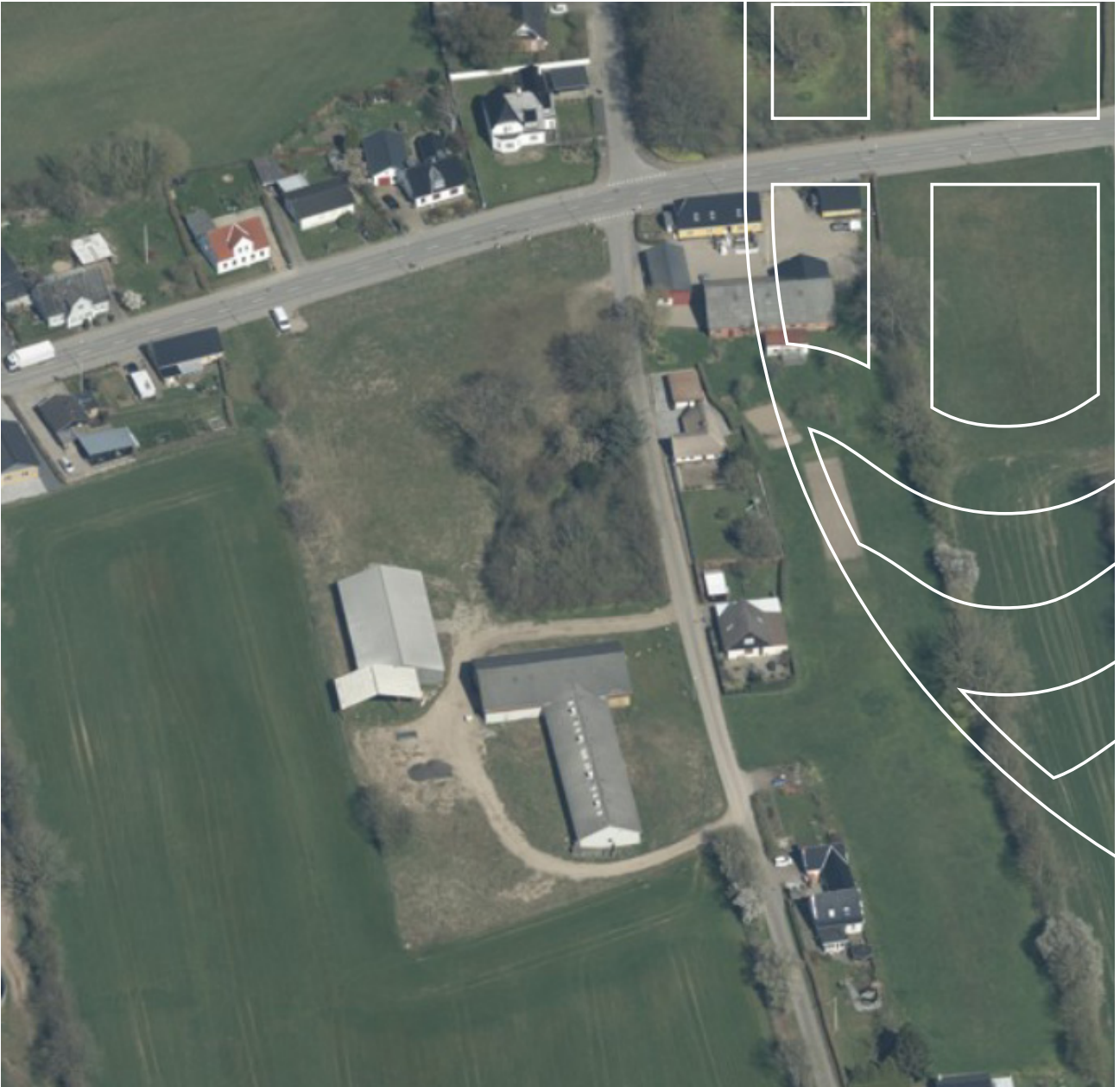




Lokalplan 14-3

Boligområde ved Storegade og Oksevejen, Sommersted

Lokalplan 14-3 Boligområde ved Storegade og Oksevejen,
Sommersted.

Udarbejdet af Haderslev Kommune, Teknik og Klima..
Offentliggjort d. 3. april 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	13
Baggrund og formål	14
Eksisterende forhold	15
Lokalplanens indhold	16
Forhold til anden planlægning	20
Miljøvurdering	25
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	26

Lokalplanbestemmelser

1. Lokalplanens formål	28
2. Område og zonestatus	28
3. Områdets anvendelse	29
4. Udstykninger	29
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	29
6. Bebyggelses omfang og placering	30
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	31
8. Skiltning	32
9. Ubebyggede arealer	32
10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg	33
11. Bevaring af beplantning	33
12. Bevaring af landskabstræk	34
13. Grundejerforening	34
14. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	35
15. Ophævelse af servitutter	35
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	36
Lokalplanens retsvirkninger	37
Vedtagelsespåtegning	38

Bilag

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	39
Kortbilag 2: Delområder	40
Kortbilag 3: Byggefelter og byggelinjer	41
Kortbilag 4: Bevaringsværdig beplantning	42
Bilag 5: Illustrationsplan	43
Bilag 6: Visualiseringer	44

Indledning

Dette dokument indeholder lokalplan 14-3 Boligområde ved Storegade og Oksevejen, Sommersted.

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 visualiseringer og bevaringsvejledning.

Offentlighedsperiode

Forslaget til lokalplan 14-3 Boligområde ved Storegade og Oksevejen, Sommersted var fremlagt i offentlig høring d 9. oktober 2024 til d. 6. november 2024 og supplerende høring 29. november - 28. december 2024.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

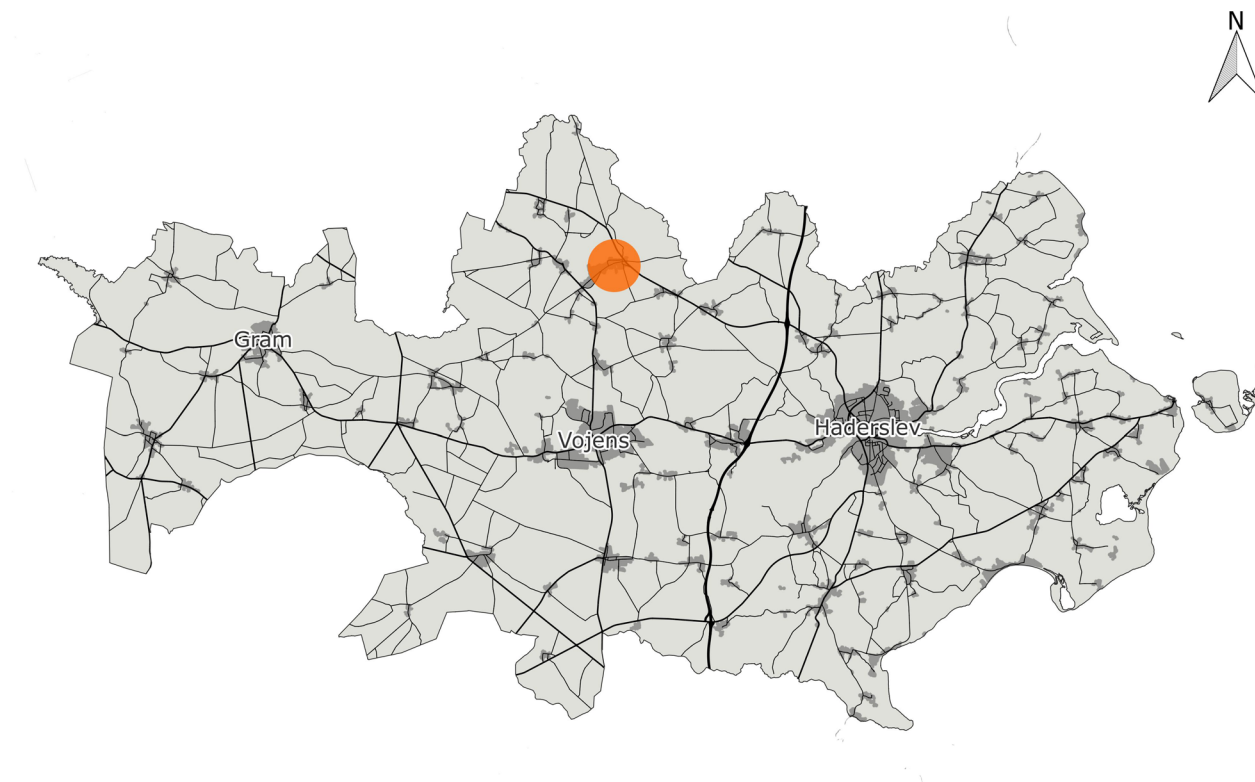
Lokalplanområdet er beliggende ved Storegade og Oksevejen i byen Sommersted, der er en mindre by beliggende lidt nord for Vojens. Sommersted indgår i kommuneplanens bymønster som lokalby.

Lokalplanområdet ligger i byens nordøstlige del, som er den ældste del af landsbyen, og arealet ligger på den sydlige side af hovedgaden, hvor Oksevejen møder Storegade. Man ankommer til Sommersted ad den nordgående hovedvej, Billundvej fra Vojens.

Der ligger idag boliger langs den østlige side af Oksevejen og langs Storegade. Mod vest og syd grænser området op til åbent landskab.

Lokalplanområdet består af matr. 136b, Sommersted Ejerlav, Sommersted og udgør ca. 1,4 ha. Området er beliggende i landzone og overgår til byzone med planens vedtagelse.

Lokalplanområdet er afgrænset som vist i kortbilag 1.



Lokalplanområdets beliggenhed i Sommersted markeret med orange prik

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra grundejeren om at kunne udstykke området til boligbebyggelse i form af både tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Det er lokalplanens formål at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for etablering af et boligområde med tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse og dels for fritliggende parcelhuse, med dertilhørende veje, stier og fællesarealer.

Lokalplanen skal være med til at sikre at den nye bebyggelse sikres indpasning i landsbymiljøet og gives en placering, udformning og et materialevalg, som kan medvirke til at opretholde karakteren af det eksisterende landsbymiljø.

Lokalplanen skal sikre at området tilsluttes de eksisterende veje og at der etableres vejadgang til området via Storegade.

Det er også lokalplanens formål at sikre at den bevaringsværdige beplantning bevares og at området tilføres et grønt præg med rekreative fællesarealer.



Lokalplanområdet set fra Storegade mod vest

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et jordstykke til en landbrugsejendom, der idag er nedlagt. Der har tidligere ligget en gård med stuehus og længer på arealerne. Her lå tidligere Thomas Hjorts gård, med stuehus opført i starten af 1900tallet og flere længer. Det tidligere stuehus er nu nedrevet og lå i den nordlige del tættest ved Oksevejen. Af den eksisterende bebyggelse er rester fra nogle driftsbygninger i den sydlige del af området tilbage. Disse er ikke bevaringsværdige og kan nedrives.

Der er stadig rester tilbage af det karakterfulde haveanlæg med prydhave, hvor der bl.a. indgår store, markante solitære træer, buske og trægrupper, samt et plantebælte langs det østlige skel.

Lokalplanområdet omfatter ca 1,36 ha. og er beliggende i landzone.

Der er idag vejadgang fra Oksevejen og fra Storegade.

Den nordlige del af området er omfattet af støjkonsekvenszone fra Storegade.

Området er udpeget som bevaringsværdigt landskab, i kraft af en matrikelstruktur med kamudstyknings. Terrænet er meget svagt faldende ud mod Storegade.



Lokalplanområdets afgrænsning markeret med orange streg

Lokalplanens indhold

Lokalplanens hovedformål

Lokalplanens hovedformål er at fastlægge områdets anvendelse til boligformål og at sikre den bevaringsværdige beplantning.

Områdets afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Storegade, mod øst af Oksevejen, mod syd og vest af det åbne landskab og den øvrige bebyggelse langs Storegade.

Zonestatus

Området ligger i landzone og overgår til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse med dertilhørende veje, stier og fællesarealer.

Vej-, sti og parkeringsforhold

Der fastlægges bestemmelser om placering af vej og stier, udlæg og materialevalg. Der etableres parkeringspladser på terræn indenfor lokalplanområdet.

Vej

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Storegade. Storegade har mod øst tilslutning til Sommerstedvej.

Adgangsvejen fra Storegade udlægges med en kørebaneareal på 7 meter, idet kørebanen udgør manøvreareal i forbindelse med parkering. Adgangsvejen udlægges som en privat fællesvej. Her tillades kørende, cyklende og gående trafik. Kørearealet udføres med kørefast belægning.

Boligvejen afsluttes med en vendeplads, ved afstutningen af tæt-lav bebyggelsen.. Det vil være et krav at vendepladsen i delområde I udføres som midlertidig, og at den skal fjernes igen, når delområde II udbygges med parceller, samt at der derefter etableres vendeplads for enden af boligvejen ved parcellerne. Vendepladsen udformes som afrundet plads for at renovations- og redningskøretøjer minimerer behov for at bakke.

Trafiksikkerheden skal tilgodeses ved udkørsel til og fra adgangsvejen til Storegade, samt sikres plads til renovations- og redningskøretøjer.

Sti

Der skal udlægges en sti, der forbinder lokalplanområdet med Oksevejen. Stien skal udlægges i en bredde på 2 m. og må kun benyttes af bløde trafikanter. Stien skal sikres trafiksikkerhedsmæssigt for de bløde trafikanter.

Parkering

Bebyggelsens parkeringsbehov skal dækkes på terræn indenfor lokalplanområdet. og opfylde parkeringsnormen.

Ved tæt-lav bebyggelsen skal der etableres 1,5 parkeringsplads pr. bolig samt 2 handicap p-pladser. Ved åben-lav skal der etableres minimum 2 parkeringspladser på egen grund.

Forsyning

Der ligger en gasledning langs Oksevejen, langs skellet mod matr.nr. 136b Sommersted Ejerlav. Evida har vurderet at tilstedeværelsen af ledningen ikke medfører begrænsninger for det påtænkte projekt.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen giver mulighed for at bebyggelse udføres som tæt-lav eller åben-lav bebyggelse. For tæt-lav bebyggelse i delområde I må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40%. For åben-lav bebyggelse i delområde II må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30%.

I delområde I må bebyggelsen maksimalt udføres i 1 etage og max 7 m højde. Bebyggelsen i delområde II må maksimalt opføres i 1,5 etage i maksimalt 8,5 meters højde, målt fra et fastsat niveauplan. Sekundære bygninger må ikke have en højde der overstiger 3,5 meter.

På begge sider af den fælles adgangsvej friholdes en zone for bebyggelse, imellem de to byggelinjer, som det fremgår af kortbilag 3.

Bebyggelse i delområde I skal have ens orientering, enten med facade eller gavl mod alléen. Der kan maksimalt sammenbygges tre boliger.

I forbindelse med byggesagsbehandlingen skal der fastlægges niveauplaner for byggeri på de enkelte grunde.



Skitse af mulig bebyggelse indenfor lokalplanområdet set fra Storegade

Terrænet må reguleres med maksimalt +/- 0,5 meter. Der må ikke terrænreguleres tættere på skel end 1 meter. Støttemure i skelbræmme og omkring terrasser tillades ikke. Disse bestemmelser er fastsat for at sikre områdets grønne karakter og for at begrænse mængden af store støttemure og plateauer på den enkelte grund og i stedet sikre tilpasning af bebyggelsen til landskabet og det naturlige terræn.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Det er hensigten at give mulighed for et nyt boligområde og en bebyggelse, der indgår naturligt i gadebilledet langs Storegade.

Hovedgrebet er den grønne struktur med allétræerne, der fra Storegade giver karakter til boligområdet, samt fællesarealet med de gamle træer fra det tidligere haveanlæg.

Der gives mulighed for at bebyggelsen kan fremstå varieret og mangfoldig, dog med en sammenhængende karakter i delområde I, området tættest mod Storegade. Her er hensigten at bebyggelsen fremstår med ens tagkonstruktioner der binder bebyggelsen visuelt sammen.

Der tillades en taghældning på op til 45 grader, med mulighed for flade tage, tage med ensidig taghældning, helvalmet tag og sadeltag. Dog skal alle tage på beboelsesbygningerne i delområde I alle have den samme tagform og -materiale. I delområde II kan både tagformer og -materialer varieres.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer. Tagmaterialet må ikke have et glanstal der overstiger 20. Eventuelle solenergianlæg kan oplægges på tagflader med grå eller sort tagdækning, og skal have samme hældning som taget.

Facader må kun opføres i overvejende neutrale og traditionelle materialer og farver, som blank mur, pudset eller vandskuret murværk eller med træbeklædning. Alle udvendige bygningssider skal fremtræde i afdæmpede farver som sort, grå, brun og jordfarver.

Ubebyggede arealer

Arealer der ikke anvendes til vej, sti eller parkering, kan anvendes til fælles fri- eller opholdsarealer, der anlægges med græs, enkeltstående træer, grupper af træer og/eller buske.

Den bevaringsværdige beplantning i delområde III består af fire træer, der udpeges som bevaringsværdige, som det fremgår af kortbilag 4. De har været en del af den tidligere landbohave, der lå syd for det oprindelige stuehus. Træerne er følgende arter: et bøgetræ, en blodbøg, en magnolie og en rødeg og de er i kraft af deres størrelse og alder samt deres biologiske og æstetiske værdier udpeget som bevaringsværdige.

1. Alm. bøg: Det er bevaringsværdigt i kraft af sin størrelse og alder, samt de biologiske værdier, der er forbundet med gamle bøgetræer.
2. Blodbøg: Det er bevaringsværdigt i kraft af sin kulturhistoriske værdi som indikator for dansk-sindethed.
3. Magnolie: Det er bevaringsværdigt i kraft af sine æstetiske værdier og sin størrelse.
4. Rødeg: Det er bevaringsværdigt i kraft af sin størrelse.

Langs med den fælles adgangsvej plantes en allé bestående af allétræer, der plantes overfor hinanden to og to, med en jævn indbyrdes afstand på op til 17 meter. Alléen har referencer til ankomsten til et traditionelt gårdanlæg. Der bevares mest muligt af læhegnet langs Oksevejen, da den udgør en karakterfuld beplantning og danner ryg mod vejen.

Der kan etableres fælles affaldsbeholdere på de fælles friarealer indenfor delområde III. Udgifter til vedligehold og tømning påhviler grundejerforeningen.

Hegn må kun etableres som levende hegn og må kun etableres i naboskel eller mod vejskel med en afstand hertil på 0,5 meter. Højde på hække må højest være 1,8 meter. Omkring terrasser kan der opsættes fast hegn.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

- det er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj i områder til boligområde er overholdt
- de fastsatte fri- og opholdsarealer er etableret
- vejene og stierne er anlagt og vejretten tinglyst
- der er plantet mindst 1 træ pr. 3 p-plads på terræn
- der er etableret parkeringspladser svarende til Haderslev Kommunes parkeringsnorm.

Før ny bebyggelse tages i brug, skal den være tilsluttet det offentlige vand- og kloaksystem.

Grundejerforening

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af private fællesveje, stier, fælles friarealer med beplantning og belysningsanlæg, fælles ledningsanlæg samt vintervedligeholdelse og snerydning indenfor boligområdet.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2021

Lokalplanområdet indgår i eksisterende rammeområde 14.10.BE.02 Blandet bolig- og erhvervsområde Storegade i kommuneplanen.

Rammeområdet er udlagt til fritliggende bebyggelse som åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, erhvervsområde og jordbrugsområde.

Planområdet udlægges i lokalplanen til boligformål, og er derfor i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplanens bebyggelsesprocenter er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Planlægning for støjfølsom anvendelse

Støjredegørelse

Ved planlægning af ny støjfølsom anvendelse skal grænseværdierne for vejstøj som udgangspunkt overholdes, både på udendørs opholdsarealer og facader.

Planloven

Efter planlovens § 15a, stk. 1 må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Der er tre muligheder efter planlovens § 15, stk. 2:

Nr. 13) foretagelse af afskærmningsforanstaltninger såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende, herunder bebyggelse i første række i transformationsområder, som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal,

Nr. 23) isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj,

Nr. 26) isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner, jf. § 11 b, stk. 1, nr. 2.

Området er i gældende kommuneplanramme udlagt til blandet bolig og erhverv. Det giver mulighed for isolering mod støj af ny boligbebyggelse efter nr. 26.

Anvendelse af støjisolering af facader på bygninger kan være relevant for boligerne hvis der uden støjafskærmning vil være over $L_{den} 58$ dB, som er grænsen for boliger, på facader tættest mod Storegade.

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen udarbejdet en servitutreddegørelse af tinglyste servitutter inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er omfattet af 5 servitutter, hvor de tre af dem vedrører vejbyggelinje og oversigtarealer som er uaktuelle. Disse servitutter aflyses, se bestemmelse 15.1.

Derudover er der tinglyst en rådighedsservitut der omhandler en rørledning, der muligvis vedrører lokalplanområdet. Beliggenheden skal stedsfæstes og håndteres så fremt den er i konflikt med lokalplanen.

En servitut vedrører ikke lokalplanområdet.

Naturforhold

Beskyttede arter

Habitatdirektivets bilag 4.

Hvis der fældes store, gamle træer skal bygherre sikre sig og redegøre for at der ikke sker skade på yngle- og rasteområder for flagermus. Planforslag kan ikke vedtages hvis yngle/rasteområder for bilag IV arter beskadiges. En vurdering af dette skal fremgå af redegørelsen i planen og der skal i givet fald foretages en screening for flagermus, som redegør for forekomsten af forskellige arter i tilknytning til disse bygninger eller træer. Det forudsættes at der tages hensyn til eventuel forekomst af flagermus i træer og gl bygninger, hvis der fældes træer eller nedrives bygninger.

Landskab og geologiske bevaringsværdier

Lokalplanområdet er udpeget i kommuneplanen som bevaringsværdigt landskab.

Det vurderes at opførelsen af nye bygninger ikke vil påvirke landskabsinteresserne, idet der er bygninger syd for og da den overordnede udstykningsstruktur ikke ændres. Bygningerne opføres indenfor afgrænsningen af lokalbyen Sommersted.

Kulturverdier

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.

Fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder indenfor det aktuelle område, som indtil 2020 har været overvejende bebygget med en større landejendom.

På baggrund af ovenstående har Museet vurderet at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og mener derfor at en arkæologisk undersøgelse ikke er nødvendig.

Miljø

Jordforurening

Den nordligste del af lokalplanområdet er områdeklassificeret, da denne del af matriklen har været en del af byområdet siden før 1945. Den sydligste del af lokalplanområdet er først blevet bebygget omkring 1980, og er således ikke en del af et ældre byområde. Der foreligger ingen dokumentation for at der på den sydligste del er foretaget opfyldning af mergelgrave eller lignende, der kan godtgøre at arealet bør områdeklassificeres. Haderslev Kommune fastholder gældende områdeklassificering indenfor lokalplanområdet

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmforsyningsplanen for Haderslev Kommune, og det er beliggende i varmeplanområde udlagt til forsyning med naturgas.

Bebyggelsen kan – hvis der oprettes et forsyningselskab for Sommersted – tilsluttes fjernvarme.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Vandforsyningsplan 2012-2022 for Haderslev Kommune. Området forsynes med drikkevand fra Sommersted vandværk AMBA CVR-nr11924344.

Spildevand

Området separatkloakeres i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

Der kan gives tilladelse til, at regnvand afledes til nedsivning på egen grund.

Regnvand

Der er udført undersøgelse for nedsivning af regnvand indenfor området, og det er vurderet at der ikke kan foretages nedsivning af regnvand.

Regnvand skal forsinkes i et bassin, der afledes til eksisterende kloak, indtil Sommersted separatkloakeres i fremtiden. Bassinet placeres i den nord-vestlige del af området. Brinkene og bassinet beplantes med stauder og græsser der egner sig til regnvandsbassiner. Bassinet skal have en kapacitet på minimum 250-300 m³.

Regnvand og spildevand føres separat på egen grund og gøres klar til tilslutning, når afløb og spildevand separeres på Storegade.

Affald (ved bolig- og sommerhuslokalplaner)

Lokalplanområdet er omfattet af affaldsregulativet for husholdningsaffald for Haderslev Kommune. Lokalplan giver mulighed for både husstandsindsamling og et fælles affaldssystem i området. De i lokalplanen udpegede områder til fælles affaldsindsamling skal sikres en rimelig gåafstand fra den enkelte bolig. Der skal være afskærmning af det fælles affaldssystem.

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

Antenneforhold

Med undtagelse af parabolantennor og små antenner til modtagelse af digitale signaler, må der ikke opsættes udvendige antenner til radio og tv m.v. indenfor lokalplanområdet.

Vej-, sti og parkeringsforhold**Vejbetjening**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Storegade med en privat fællesvej, hvorfra der sikres adgang til rækkehus bebyggelsen og parcelhusbebyggelsen. Der skal sikres oversigtsforhold ved udkørslen til Storegade.

Der skal sikres adgang fra midt i boligområdet til Oksevejen via en ny sti for bløde trafikanter.

Det er en forudsætning at vejprojektet kan godkendes af Vejmyndigheden.

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

Byggelinjer

Der er i delområde I fastlagt byggelinjer langs alléen, der sikrer det grønne kig ned gennem alléen og at allétræerne får passende afstand til bebyggelsen. Der skal være fysisk afstand mellem minimum hver tredje bolig indenfor tæt-lav bebyggelsen.

Miljøvurdering

Der foretages en screening af planen med en vurdering af om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Der redegøres for screeningen i et særskilt notat, der sendes til høring hos andre berørte myndigheder inden lokalplanforslaget offentliggøres.

I dette afsnit sammenfattes screeningens hovedresultater kortfattet

I henhold til § 8 stk. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der udarbejdes en miljøvurdering af:

1. Lokalplaner, som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2 (§8, stk. 1, nr. 1)
- 2.: Lokalplaner, som medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyntaget til områdets bevaringsmålsætninger (§8, stk. 1, nr. 2).
3. Lokalplaner, som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§8, stk. 2, nr. 2, jf. §8, stk. 1, nr. 3).

Lokalplanen 14-3 er ikke omfattet af pkt. 1 og 2.

Planen er heller ikke omfattet af pkt. 3, idet det er vurderet, at planen ikke i øvrigt fastlægger rammer for projekter, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vurderingen af planen i henhold til pkt. 3 er foretaget på baggrund af en screening af planen. Screeningen er beskrevet i et notat:

"Miljøvurdering af lokalplan nr. 14-3, boligområde ved Storegade og Oksevejen, Sommersted - Screeningsrapport, 20. september 2023"

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.

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

- Vejstøj fra Storegade
- Habitater, bilag 4 arter

Lokalplanen tager højde for disse forhold. 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 lokalplan 14-3. Beslutningen er offentliggjort den 9. oktober 2024.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Habitatscreening

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

Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-områder og at der ingen væsentlig inddirekte påvirkning er fra projektet.

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

Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af levesteder og bestande af danske bilag IV-arter.

Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

Tilladelse efter museumsloven

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

Efter indstilling fra museet vurderer Slots- og Kulturstyrelsen, hvorvidt der skal foretages en arkæologisk undersøgelse, eller om byggeriet kan fortsætte. Udgiften til denne undersøgelse afholdes af bygherre. Udgifterne afholdes dog af Slots- og Kulturstyrelsen, hvis det lokale museum i en forud for projektet bestilt udtalelse har meddelt, at der ikke var fortidsminder af væsentlig interesse på arealet.

I særlige tilfælde kan Slots- og Kulturstyrelsen yde tilskud til privates udgifter til større forundersøgelser og arkæologiske udgravninger.

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

Tilladelse efter vejloven

Syd- og Sønderjyllands Politi skal jf. færdselslovens §100 give samtykke til vejanlægget.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 14-3

Boligområde ved Storegade og Oksevejen, Sommersted

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i bestemmelse 2 beskrevne område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er

-at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til boligformål jf. bestemmelse 3.1.

-at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens udformning og materialevalg jf. bestemmelse 7.

-at fastlægge bestemmelser for veje, stier og rekreative arealer og anlæg til regnvandshåndtering jf. bestemmelse 9.

-at beskytte og sikre de bevaringsværdige træer, jf. bestemmelse 11.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

Området omfatter følgende matrikler:

Ejerlav: Sommersted Ejerlav, Sommersted

Matr. nr: 136b

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter d. 3. april 2025 udstykkes fra nævnte ejendomme indenfor lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet er som vist på kortbilag 1 opdelt i delområderne I, II og III.

2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone.

Ved lokalplanens vedtagelse overføres området til byzone.

2.4 I henhold til Planlovens § 15 stk 4 er der med lokalplanens endelige vedtagelse samtidig meddelt landzonetilladelse efter planlovens §35 stk 1 til anvendelse, udstykning, bebyggelse og befæstelse mv. af lokalplanområdet, der er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse med tilhørende fælles friarealer, rekreative områder og fælles tekniske anlæg som f.eks. fælles renovationsanlæg.

4. Udstykninger

- 4.1 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne i den på kort bilag 5 viste udstykningsplan. I delområde I må udstykningerne ske jf Byggelovens § 10a med lodrette ejendomsskel. I delområde II skal grundene være mellem 700 og 1000 m².

Der kan ikke uden dispensation ske arealoverførsel større end 10 m². Dog må bebyggelsesprocenten ikke overskrides i denne sammenhæng.

5. Vej- sti og parkeringsforhold

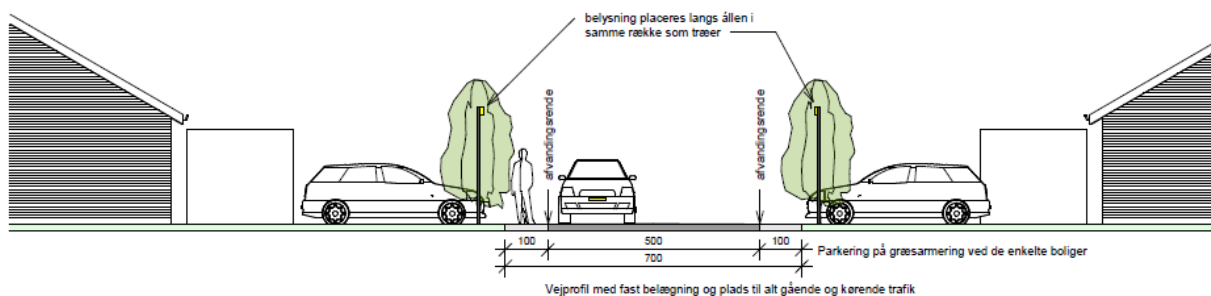
- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes med en vejtilslutning fra Storegade som vist på kortbilag 3.
- 5.2 Der udlægges arealer til følgende nye veje, vendepladser og stier, i princippet som vist på kortbilag 3.
- 5.3 Boligvejen gennem området skal udlægges med et befæstet kørebaneareal med en bredde på min. 7 meter. Se principsnit af vejprofil på næste side, for boligvejen med arealbredder for anlæg af vej, rabat med allétræer og beplantning.
- 5.4 Alle stier og veje skal være offentligt tilgængelige.
- 5.5 Kørearealer skal være indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- 5.6 I delområde I skal der etableres parkeringspladser svarende til minimum 1,5 pr. bolig. Parkeringspladserne etableres langs boligvejen og alléen i delområde I, så bilerne holder vinkelret på vejen. Parkeringspladserne udføres med græsarmering. Der skal holdes en respektafstand til de bevaringsværdige træer og til allétræerne.

Der skal anlægges 2 handicap-p-pladser med størrelserne 3,5 x 5 m og 4,5 x 8 m, der anlægges med fast underlag.

I delområde II skal der etableres parkeringspladser svarende til minimum 2 pr. bolig. Disse parkeringspladser skal etableres på egen matrikel.

- 5.7 Der skal udlægges en sti med kørefast belægning, der forbinder området ud til Oksevejen for de bløde trafikanter. Stiens bredde skal være 2 m. Stien afsluttes med en bom ved Oksevejen.
- 5.8 Belysning af vej og sti sker med parkbelysning med belysningshøjde på 5 m.

- 5.9 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg).
- 5.10 Campingvogne må i sommerhalvåret fra 1. april til 30. september parkeres kortvarigt på egen grund i delområde II, men ikke på fællesarealer. I vinterhalvåret fra 1. oktober til 31. marts må campingvogne ikke parkeres indenfor området, medmindre det sker i egen lukket garage.



Principsnit vejprofil

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Ny bebyggelse må kun opføres som tæt-lav bebyggelse i delområde I og åben-lav bebyggelse i delområde II.
- 6.2 Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne som vist på kortbilag 3. I forbindelse med byggesagsbehandlingen skal der fastlægges niveauplaner for byggeri på de enkelte grunde.
- 6.3 Der må udføres terrænreguleringer på maksimalt +/- 50 cm fra det naturlige terræn.
- 6.4 Byggelinjerne langs alléen har en indbyrdes afstand på 17 m. Der må ikke opføres bebyggelse mellem disse byggelinjer.
- 6.5 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40% for delområde I. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30% for den enkelte ejendom i delområde II.
- 6.6 Bebyggelsen i delområde I må opføres i max 1 etage og en samlet bygningshøjde på max. 6,5 m.

Bebyggelsen i delområde II må opføres i max 1,5 etage og en samlet bygningshøjde på max. 8,5 meter.
- 6.7 Al bebyggelse skal opføres min 2,5 m fra skel.
- 6.8 Bebyggelsen i delområde I skal placeres med ens orientering, enten med facade eller gavl mod alléen. Der kan maksimalt sammenbygges tre boliger.
- 6.9 Der kan opføres 4 parcelhuse i delområde II, ét på hver matrikel.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader i delområde I skal opføres i blank mur i en lys tegl, pudset murværk i en lys farve, med træbeklædning malet i jordfarver eller som en kombination mellem disse. Alle facader i delområde I skal fremtræde med de samme materialer og farver, så der opnås et sammenhængende udtryk. Bygningerne i delområde I skal fremstå som overvejende teglfacader.

Facader i delområde II skal opføres i blank mur i tegl, pudset murværk eller med træbeklædning.

Ingen bygninger må udføres som bjælkehuse eller med bjælkehuslignende karakter.

- 7.2 Tage i delområde I og II skal udformes som enten sadeltage med taghældning på 30-45 gr, tage med ensidig hældning på max 35 gr. eller som flade tage. Desuden kan tage i delområde II udføres med helvalm. Alle tage i delområde I skal udføres med den samme tagform og -taghældning, for at opnå et sammenhængende udtryk i bebyggelsen.

- 7.3 Tagdækning skal udføres med enten røde, sorte eller grå tegl- eller beton-tagsten, sort tagpap, natur- eller eternitskifer, zink eller sedumtag. Alle tage i delområde I skal udføres med det samme tagmateriale og farve.

Tagmaterialer må have et glanstal på max 22.

- 7.4 Døre og vinduer skal udføres i enten trækonstruktion eller træ/alu. Der må ikke isættes plastvinduer og -døre.

- 7.5 Uanset bestemmelsen om tagmaterialernes glansværdi må der opsættes solpaneler, solceller og lignende anlæg til aktiv solenergi på en bygning på betingelse af:

- at anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk
- at anlæg på tage kun opsættes på tage med grå eller sort tagdækning
- at anlæg på tage opsættes med samme taghældning som selve tagkonstruktionen

- 7.6 Der må ikke opsættes mikro- og minivindmøller i området.

- 7.7 Der må ikke opsættes antenner og parabler i området.

8. Skiltning

- 8.1 Skiltning og reklamering må, bortset fra almindelig navne- og nummerskiltning, ikke finde sted.
- 8.2 Skiltning og vejvisning på veje og stier skal udformes efter kommunens anvisninger.

9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Rekreative arealer til fælles ophold til beboerne i området placeres overvejende i delområde III som vist på kortbilag 3.
- 9.2 De fælles opholdsarealer/friarealer udlægges som grønne områder med græs, bede, naturarealer, buske og træer. Der skal på grundejerinitiativ ansøges om at der på de fælles friarealer indrettes områder til leg og ophold.
- De fælles friarealer, belægnings og inventar vedligeholdes af grundejerforeningen.
- 9.3 Hegning mellem grundene, mod vej- og stiskel samt mod skel til fællesarealerne må kun etableres som levende hegn.
- Hegn i skel skal etableres på egen grund i en afstand af min. 0,5 meter til skel. Hegn/hæk tillades i en maksimal højde på 1,80 meter.
- Langs Storegade skal beplantning ske som løvfældende hæk i en max højde på 1,80 m.
- Langs Oksevejen skal beplantning ske som løvfældende hæk og/eller træer.
- 9.4 Det levende hegn langs Oksevejen bevares i størst muligt omfang.
- 9.5 Alléen langs adgangsvejen skal beplantes med allétræer som f.eks. lind, søjleeg, kirsebær, røn eller løn, med træer der plantes lige overfor hinanden med en indbyrdes afstand på op til 17 m. Der skal minimum plantes det antal træer, der fremgår af illustrationsplanen på kortbilag 5.
- 9.6 Der skal etableres et regnvandsbassin i den nordlige/nordvestlige del af lokalplanområdet, udført som et tørt græsbassin, der beplantes med stauder og græsser egnede hertil. Bassinet skal kunne rumme min. 250-300 m³.
- 9.7 De ubebyggede arealer må maksimalt terrænreguleres med +/- 0,5 meter fra det naturlige terræn.
- 9.8 Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 1 meter.

- 9.9 Veje og stier skal såvidt muligt etableres på det eksisterende terræn, men der må på grundlag af en godkendt terrænreguleringsplan foretages opfyldninger og afgravninger, der er nødvendige for at udføre anlæggene med de af vejmyndigheden krævede længde- og tværprofiler.
- 9.10 Der må ikke foretages befæstelse på mere end 50 % af den enkelte grunds areal.
Det bebyggede areal indgår ikke i de fastlagte maksimale procenter for befæstelse.
- 9.11 I delområde III kan der placeres fælles affaldshåndtering.
- 9.12 Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstilles både, uindregistrerede lastvogne, -biler og campingvogne. Dog er det tilladt at have oplagt mindre både som kanoer, kajaker og små joller på maks. 14 fod, på egen grund.

10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg

- 10.1 El-ledninger må kun etableres eller omlægges i form af jordkabler.
- 10.2 Belysning af veje, stier og parkeringsarealer skal belyses med parkarmaturer med en belysningshøjde på 5 m.

11. Bevaring af beplantning

- 11.1 De på kortbilag 4 angivne træer er udpeget som bevaringsværdige. Træerne må ikke fældes eller på anden måde ændres, med mindre Haderslev Kommunalbestyrelse giver tilladelse hertil.

Træerne består af følgende arter:

1. Alm. bøg
2. Blodbøg
3. Magnolie
4. Rødeg

Bestemmelsen er ikke til hinder for almindelig pleje og beskæring.

- 11.2 Der må hverken opføres bygninger eller terrænbearbejdes indenfor de bevaringsværdige træers drypzone, dvs kronens udbredelse. Under byggeri og anlægsarbejdet, skal træernes rodnet, krone og stamme sikres med et byggepladshegn.

12. Bevaring af landskabstræk

- 12.1 I kraft af bestemmelserne om byggefelter og udstykninger vil matrikelstrukturen med kamudstyknings kunne fastholdes, da bygningerne placeres enten parallelt med eller vinkelret på vejskel.

13. Grundejerforening

- 13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grundene inden for lokalplanområdet.
- 13.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50 % af de udstykkede grunde er solgt (eller når kommunalbestyrelsen kræver det).
- 13.3 Grundejerforeningen skal forestå etableringen, drift og vedligeholdelse af de i bestemmelse 9, 10 og 11 nævnte private fællesveje, stier og fælles friareal med beplantning og belysningsanlæg mv., fælles ledningsanlæg samt vintervedligeholdelse og snerydning.
- 13.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 13.5 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på vejarealer, stiarealer og fælles friarealer. Overdragelse kan ske etapevis.

14. Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

- 14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i bestemmelse 5 fastsatte private fælles veje og stier er anlagt.
- 14.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret parkeringspladser i henhold til bestemmelse 5.
- 14.5 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med spildevandstillæg nr. x til Spildevandsplan for Haderslev Kommune.

15. Ophævelse af servitutter

- 15.1 Følgende servitutter ophæves i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:

ID-nummer: 2718-41 M2021-194 Tilstandsservitut
Matrikelnummer:
Lysningsdato/løbenummer: Tinglyst d. 11.10.1935 /2718-41
Emne: Dokument om byggelinje 17,5 m fra vejens midte

ID-nummer: 2718-41 Tilstandsservitut
Matrikelnummer:
Lysningsdato/løbenummer: Tinglyst d. 07.11.1935 /916651-41
Emne: Dokument om oversigt og friholdelse af areal

ID-nummer: 2718-41 Tilstandsservitut
Matrikelnummer:
Lysningsdato/løbenummer: Tinglyst d. 16.10.1936 /0-41
Emne: oversigt

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

2. Haderslev Kommunalbestyrelse kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

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

Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 14-3 er vedtaget endeligt af Haderslev Kommunalbestyrelse den 25. februar 2025.

På Kommunalbestyrelsens Vegne

Mads Skau		Peter Karm
Borgmester	/	Kommunaldirektør

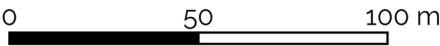
Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort den 3. april 2025



Dato: 04/09/2024

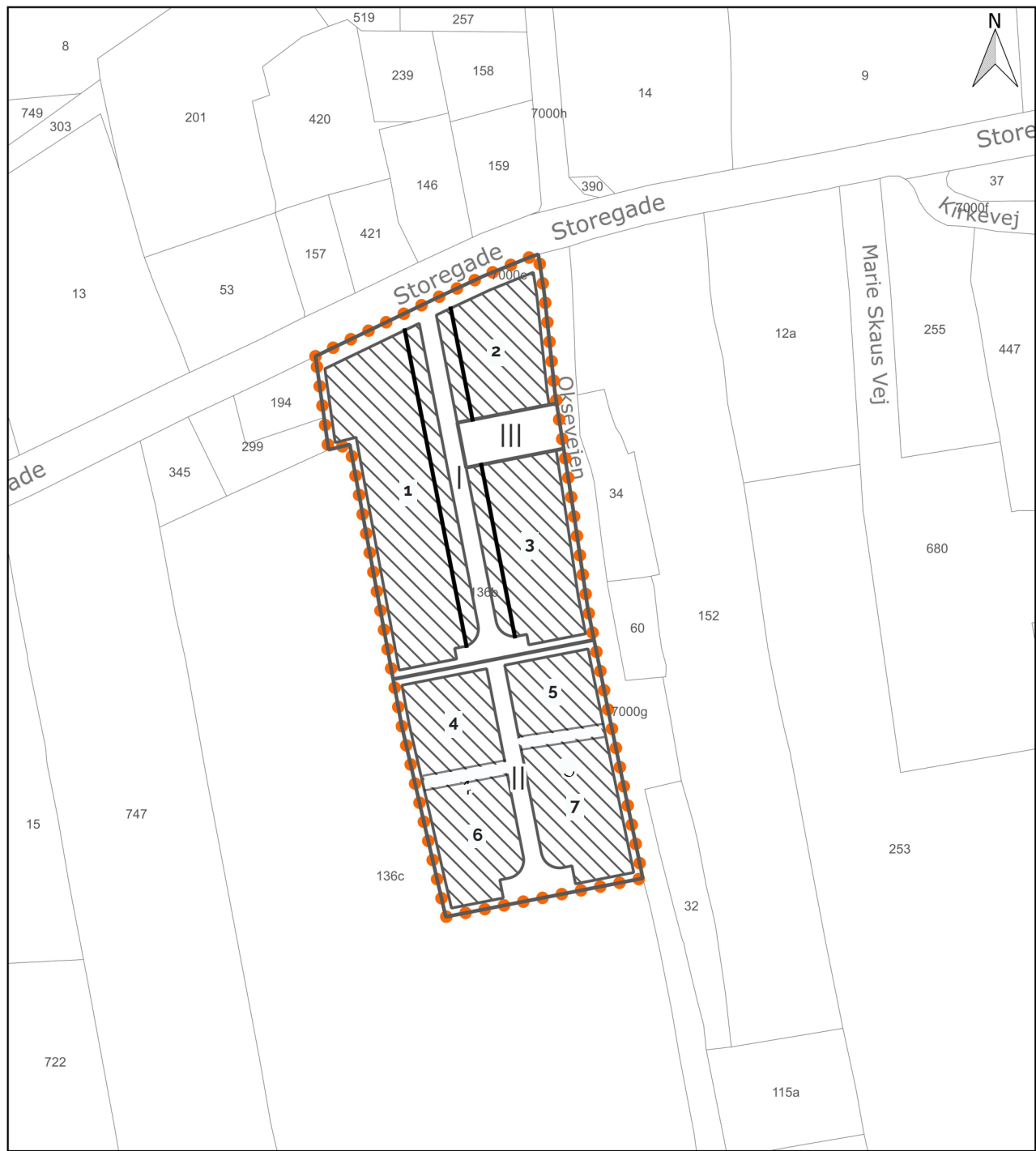


Kortbilag 2: Delområde

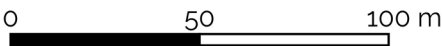


Dato: 04/09/2024

-  Delområde
-  Lokalplanområde
-  Matrikel



Kortbilag 3: Byggefelter

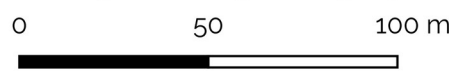


Dato: 04/09/2024

- Delområde
- Byggefelt
- Byggelinjer Afstand mellem byggelinjerne 17 m
- Lokalplanområde
- Matrikel



Kortbilag 4: Bevaringsværdig beplantning



Dato: 04/09/2024

- Bevaringsværdig beplantning
- ▨ Byggefelt
- - - Delområde
- Lokalplanområde
- Matrikel



Bilag 5 illustrationsplan med beplantning, udstykningsplan, princip for mulig udnyttelse af området



Bilag 6- Rumlige skitser af tæt-lav bebyggelsen set fra Storegade

Om lokalplaner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Efter den endelige vedtagelse skal Haderslev Kommunalbestyrelse bekendtgøre lokalplanen offentligt, samtidig med, at de foreninger, myndigheder

Hvad kan en lokalplan indeholde ?

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

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

Hvilke retsvirkninger har lokalplanen ?

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

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

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



**Haderslev
Kommune**