



Lokalplan 10-17

Juli 2013

Boligområde ved Troldhøj i Haderslev

Forslag

FREMLAGT I OFFENTLIG HØRING
I PERIODEN FRA 5. JULI 2013 TIL 3. SEP. 2013



Haderslev

Forslag til Lokalplan 10-17 Boligområde ved Troldhøj i Haderslev
Udarbejdet af Haderslev Kommune, Erhvervs- og Borgerservice,
Offentliggjort d. 5. juli 2013

Tryk: Haderslev Kommune
Kort: Copyright Haderslev Kommune - KMS - COWI

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved
henvendelse til:

Haderslev Kommune, Erhvervs- og Borgerservice,
Plan og Ejendomsudvikling
Honnørkajen 1
6100 Haderslev
Tlf. 74 34 34 34
E-mail: planogejendomsudvikling@haderslev.dk

INDHOLD

INDLEDNING	4
REDEGØRELSE	5
Lokalplanområdets beliggenhed	5
Baggrund og formål	6
Eksisterende forhold	7
Lokalplanens indhold	8
Forhold til anden planlægning og lovgivning	10
Miljøvurdering	13
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	14
LOKALPLANBESTEMMELSER	17
1. Lokalplanens formål	17
2. Område og zonestatus	17
3. Områdets anvendelse	17
4. Udstykninger	17
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	17
6. Bebyggelsens omfang og placering	18
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	18
8. Ubebyggede arealer	19
9. Ledningsanlæg og tekniske anlæg	20
10. Grundejerforening	20
11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	20
12. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	20
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	21
Lokalplanens retsvirkninger	21
Vedtagelsespåtegning	22
BILAG	
Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	
Kortbilag 2: Lokalplanområdets disponering	

INDLEDNING

Dette hæfte indeholder lokalplan 10-17 Boligområde ved Troldhøj i Haderslev.

Hæftet 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 øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Afsnittet afsluttes med lokalplanens retsvirkninger 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 10-17 er offentliggjort den 5. juli 2013 og er i offentlig høring i mindst 8 uger. Indsigelser og bemærkninger skal være skriftlige og skal være modtaget af Haderslev Kommune senest den 3. september 2013.

Indsigelser og bemærkninger skal sendes til:
Haderslev Kommune, Erhvervs- og Borgerservice,
Plan og Ejendomsudvikling
Honnørkajen 1
6100 Haderslev

Eller som e-post til: planogejendomsudvikling@haderslev.dk

REDEGØRELSE

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i den nordvestlige del af Haderslev og afgrænses af eksisterende boligbebyggelse (parcelhuse).

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Lænkebjerg og mod syd af vejen Troldhøj. Mod øst afgrænses området af eksisterende boligbebyggelse. Nord for området findes et rekreativt areal, med stiforbindelser og regnvandssø.

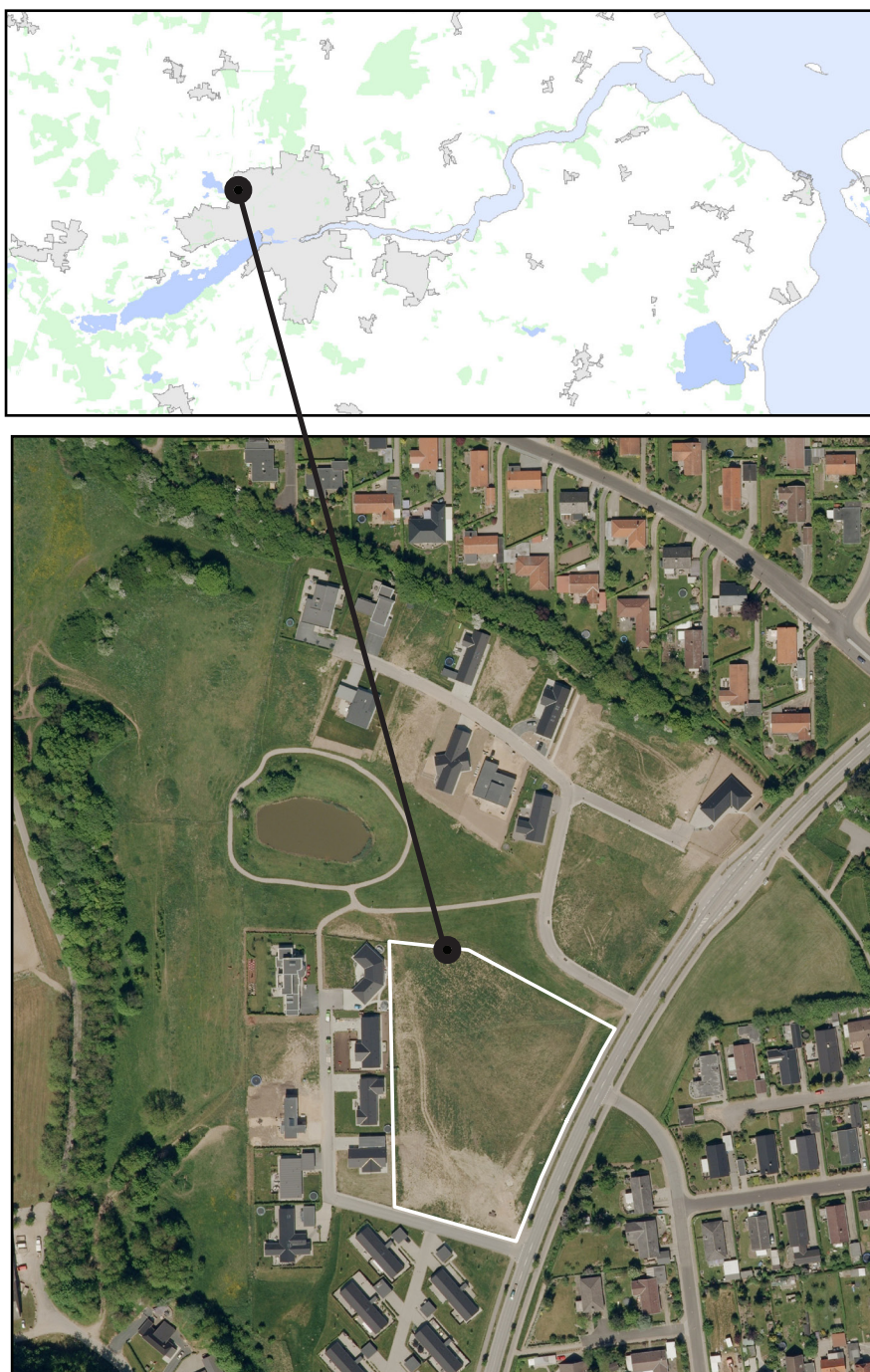


Fig. 1. Lokalplanområdets beliggenhed.

Baggrund og formål

På baggrund af ansøgning fra ejer om udstykning af byggegrunde til parcelhuse (åben-lav) har Haderslev Kommune udarbejdet denne lokalplan.

Lokalplanområdet er omfattet af en eksisterende lokalplan der fastsætter bestemmelser for et større boligområde i den nordvestlige del af Haderslev. Da denne plan kun muliggør, at der inden for lokalplanområdet kan opføres tæt-lav bebyggelse, er der behov for at udarbejde et nyt plangrundlag, der muliggør den ønskede boligform.

Med denne lokalplan tilvejebringes det planmæssige grundlag for udstykning og opførelse af 10 boliger ved Troldhøj. Planen vil med bestemmelser omkring bebyggelsens udformning, placering, veje og stier, søge at skabe sammenhæng mellem den eksisterende bydel, det nærliggende landskab og de kommende boliger indenfor lokalplanområdet.

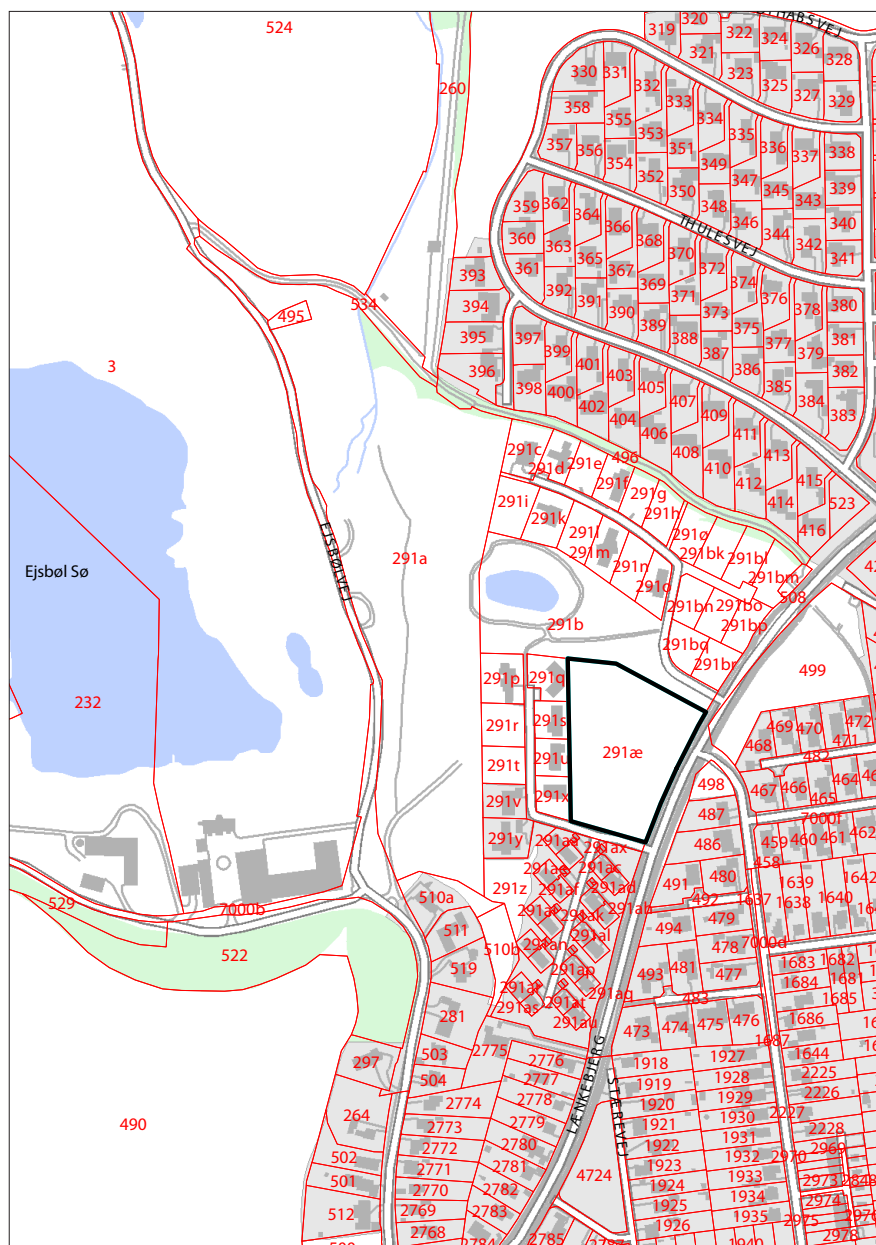


Fig 2. Lokalplanområdets afgrænsning markeret med sort streg.



Fig. 3. Parcelhusbebyggelse vest for lokalplanområdet.



Fig. 4. Rækkehusbebyggelse syd for lokalplanområdet.



Fig. 5. Lokalplanområdet set fra Trolldhøj.



Fig. 6. Områdets østligste afgrænsning udgøres af vejen Lænkebjerg.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i den nordvestlige del af Haderslev, mellem eksisterende boligområder.

Lokalplanområdet er en del af et tidligere grusgravområde, der siden 2006 gradvist er udstykket til boliger - dels i form af tæt lav bebyggelse syd for lokalplanområdet og i form af parcelhusbebyggelse.

Selve lokalplanområdet er beliggende på et plant plateau med sit højeste niveau mod vejen Lænkebjerg, der danner lokalplanområdets østligste grænse. Umiddelbart nordvest for lokalplanområdet falder terrænet ned mod et rekreativt fællesareal.

Lokalplanområdet henligger i dag som grønt, ubebygget areal i byzone.



Fig. 7. Flyfoto - lokalplanområdets beliggenhed vist med sort streg.



Fig. 8. Sammensat foto - lokalplanområdet set fra syd, fra vejen Trolldhøj.



Fig. 9. Sammensat foto - lokalplanområdet set fra sydøst, fra vejen Lænkebjerg.

Lokalplanens indhold

Områdets afgrænsning, opdeling og zonestatus

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 1,1 ha der afgrænses som vist på kortbilag 1 og fig. 10 nedenfor.

Området er beliggende i byzone.

Områdets anvendelse

Planen åbner mulighed for opførelse af ca. 10 boliger i form af åben-lav bebyggelse.

Udstykninger

Lokalplanområdet udstykkes i overensstemmelse med den vejledende udstykningsplan på kortbilag 2. Med vejledende udstykningsplan menes, at skel mellem grunde i mindre omfang kan placeres anderledes i forbindelse med den endelige udstykning af områdets parceller end vist på kortbilaget. Dog gælder det, at der ikke må udstykkes arealstørrelse under 800 m².

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Troldhøj. Der etableres en boligvej med vendeplads til at betjene boligområdet. Der udlægges areal til boligvejene med en bredde på 8,5 meter. Selve kørebanen anlægges med befæstet areal i en bredde på min 5 meter. I den resterende del af vejudlægget etableres 1,5 m fortorv i den ene side samt 1 m brede græsabatter.

I den nordligste del af lokalplanområdet udlægges areal med en bredde på 5 meter til en sti som vist på kortbilag 2. Stien anlægges som en 3 meter bred rekreativ grussti, der fungerer som forbindelse mellem boligområdet og det rekreative fællesareal nord for lokalplanområdet.



Fig. 10
Illustrationsplan der viser princip for vejstruktur, udstykning, og placering af bebyggelse.

Bebyggelsens omfang, placering og udforming

Området udbygges i princippet som vist på illustrationsplanen fig. 10 på side 8. Med den viste disponering kan der indenfor lokalplanområdet opføres 10 boliger.

Der åbnes mulighed for varieret bebyggelse med få bestemmelser for byggeriets ydre fremtræden, så grundejerne får mulighed for at sætte deres personlige præg på deres nye bolig.

Af hensyn til reflektionsgener for naboer må der ikke anvendes blanke og reflekterende tagmaterialer.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

Ubebyggede arealer

Hegn i skel må kun etableres som levende hegn. Hegn mod vej og sti må ikke plantes nærmere skel end 0,5 meter. På grundene 4,5,6 og 7 markeret på kortbilag 2 må hegn ud mod det rekreative areal mod nord ikke overstige 1,5 m.

Det er målet at overfladevand skal håndteres lokalt indenfor området ved nedsivning på de enkelte grunde. Det overfladevand som ikke ned-sives føres til forsinkelsesbassin beliggende umiddelbart nordvest for lokalplanområdet.

For at minimere mængden af overfladevand, der skal håndteres indenfor området, opfordres der til, at der på de enkelte grunde til befæstelse af parkeringspladser anvendes vandgennemtrængelige løsninger. Det kan f.eks. være brede fuger med løst materiale, græsarmering, vandgennemtrængelig belægningssten eller drænasfalt.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før boligvejen og sti er etableret i henhold til bestemmelse 5 og bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning.

Grundejerforening

Grundejere indenfor lokalplanområdet har medlemspligt til den eksisterende grundejerforening for Boligområdet ved Lænkebjerg som beskrevet i lokalplan 12.107.1-1. Grundejerforeningen varetager drift og vedligeholdelse af områdets private fællesveje, øvrige private fælles anlæg og fælles rekreativt areal. Veje og stier vedligeholdes i henhold til Lov om private fællesveje og lov om vintervedligeholdelse og renholdelse af veje.



Fig 11
Eksempler på vand-
gennemtrængelige belægninger.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2009

Hovedstruktur og retningslinier

Lokalplanen er omfattet af følgende retningslinier i Kommuneplan 2009 for Haderslev Kommune:

- 1.3.1 Boligområde i center og lokalbyer
- 4.1.2 Turismeområde
- 5.1.3 Værdifuldt landskab
- 5.7.2 Område hvor skovtilpasning er uønsket

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse retningslinjer.

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 10.12.BO.10 Boligområde Lænkebjerg. Rammen udlægger området til åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav maks. 25. Bebyggelsesprocent for tæt-lav maks. 35. Bebyggelsesprocent for etageboligbebyggelse maks. 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2009 for Haderslev Kommune.

Der er derfor udarbejdet et tillæg 40-2009 til Kommuneplan 2009 for Haderslev Kommune, som kan ses på biblioteker, kommunens hjemmeside og www.plansystemdk.dk.

Kommuneplantillægget ændrer i bestemmelserne vedrørende bebyggelsesprocent for rammeområde 10.12.BO.10. Med tillægget udlægges området til boligformål i form af åben-lav bebyggelse med maks. bebyggelsesprocent på 30 og tæt-lav bebyggelse med maks. bebyggelsesprocent på 40.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 12. 107.1-1 Boligområde ved Lænkebjerg, der aflyses for den del der er omfattet af denne lokalplan, med undtagelse af § 10 vedr. grundejerforening. Den eksisterende lokalplan tager udgangspunkt i en strukturplan for områdets disponering. Det overordnede princip er her at området opdeles af en grøn kile fra Lænkebjerg mod Ejsbølvej. Midt i denne grønne kile er etableret en sø. Området fra søen mod Lænkebjerg holdes ubebygget. Den eksisterende lokalplan opdeler området i 5 delområder til bebyggelse og et delområde til en grøn kile.

Dette lokalplanforslag indordner sig i denne struktur og omfatter delområde II i strukturplanen. Ændringen med denne lokalplan består i at områdets anvendelse fra etage/rækkehusbebyggelse til mulighed for at opføre parcelhusbebyggelse.

Værdifuldt landskab

Lokalplanområdet ligger indenfor Kommuneplan 2009 udpegning af værdifuldt landskab. Byggeri indenfor værdifulde landskaber skal placeres og udformes med særlig hensyntagen til landskabet og offentlighedens adgang hertil skal sikres. For at imødekomme retningslinjerne er der i lokalplanen fastsat bestemmelse om maksimal højde på bebyggelse og beplantning samt terrænregulering.

Naturforhold

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et område med almindelige drikkevandsinteresser. Det vurderes, at det ikke indebærer nogen risiko for grundvandsforurening, at områdets anvendelse overgår til boligformål.

Kulturmiljøer

Fortidsminder

Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev har foretaget en arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af området. Det aktuelle planområde er omfattet af en ældre lokalplan vedr. boligområde ved Lænkebjerg (lokalplan 12.107.1-1), der omfatter et større areal.

For det planområde har Museet i 2005 udtalt, at dele af planområdet er destruerede ved grusgravning, mens andre dele af planområdet ikke er destruerede. Det aktuelle planområde omfatter matr. nr. 291æ, Gl.Haderslev ejerlav. Gamle luftfotos viser, at denne matrikel ligger i det destruerede område. På den baggrund vurderer Museet, at der ikke er risiko for at støde på væsentlige arkæologiske fortidsminder under anlægsarbejde på det aktuelle planområde, og mener at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig.

Miljø

Jordforurening

Lokalplanområdet har været anvendt til grusgravning og landbrugsmæssig drift i form af græsning. Der er p.t. ikke registreret jordforurening i lokalplanområdet. 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.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmforsyningsplanen for Haderslev Kommune, og er beliggende i et område udlagt til individuel naturgasforsyning.

I henhold til varmeplanen er der tilslutningspligt til naturgasforsyningen for ny bebyggelse. Der er forbud mod elopvarmning i området.

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelse om, at ny bebyggelse ved ibrugtagning skal være tilsluttet naturgasforsyningen. Kommunen skal i henhold til planloven dispensere fra tilslutningspligten, hvis bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Vandforsyningsplan 2012-22 for Haderslev Kommune. Området forsynes med drikkevand fra Favrdal Vandværk.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Haderslev Kommune. Hele området er udlagt som et privat regn- og spildevandssystem, dvs. at spildevandet fra området ledes via et privatejet ledningssystem til det offentlige spildevandssystem.

Overfladevand fra boligvejen kan nedsive i græsrabatterne langs vejen eller ledes via ledning til regnvandsbassinnet nord for lokalplanområdet. Overfladevand fra tage og øvrige befæstede arealer kan nedsive på egen grund eller føres til regnvandsbassinnet. Regnvandsbassinnet tilhører områdets grundejere som privat afløbssystem og driftes af grundejerforeningen.

Affald

Lokalplanområdet er omfattet af affaldsregulativet for Haderslev Kommune. Der skal sikres mulighed for at placering og tømning af affaldscontainere/stativer kan ske i tilknytning til boligvejen.

Antenneforhold

I Kommuneplan 2009 er fastlagt følgende generelle rammebestemmelser: Der skal i forbindelse med lokalplanlægningen tages stilling til opsætning af udvendige antenner. Som udgangspunkt må der med undtagelse af parabolantenner og små antenner til modtagelse af digitale signaler ikke opsættes udvendige antenner til radio og tv m.v.

Der må som hovedregel kun opsættes én parabolantenne på hver ejendom. Antennen må ikke opsættes på tage, skorstene og overgavle, og den må i øvrigt ikke opsættes i en større højde end 1,5 m over terræn. Parabolantennens diameter må ikke overstige 0,85 m.

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser om at der ikke må opsættes antenner i lokalplanområdet, med undtagelse af parabolantenner og små digitale antenner.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejbetjening

Området vejbetjenes fra Trolldhøj. Boligvej og sti skal udlægges som privat fællesvej og privat sti efter privatvejlovgivningens regler for byområder.

I henhold til privatvejlovens §41 for private fællesveje i byzone, må veje og stier ikke anlægges førend vejmyndigheden har godkendt et detailprojekt for vej og stianlæggene.

Trafiksikkerhed

Vejudformningen i lokalplanområdet og tilslutningen til Trolldhøj vurderes ikke at give anledning til trafiksikkerhedsmæssige problemer.

Stier

Der skal udlægges areal til sti a-b, som kan fungere som rekreativ forbindelse mellem lokalplanområdet og det rekreative areal mod nord.

Kollektiv trafikbetjening

Nærmeste bybus rute findes på Lænkebjerg.

Miljøvurdering

I henhold til § 3 i lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der udarbejdes en miljøvurdering af:

1. Lokalplaner som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4.
2. Andre lokalplaner, som kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.
3. Andre lokalplaner, som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som kommunen vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanen 10-17 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, der er udført i henhold til lovens § 4, stk. 2, jf. bilag 2. Screeningen er beskrevet i et notat:

"Miljøvurdering af lokalplan 10-17 Boligområde ved Trolldhøj i Haderslev samt kommuneplantillæg 40-2009 screeningsnotat 21. februar 2013".

Screeningsresultat

Det er på baggrund af screeningen vurderet, at lokalplan 10-17 ikke fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Det medfører, at planen ikke er omfattet af § 3, stk. 1, nr. 3 i lov om miljøvurdering af planer og programmer, og at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering.

Lokalplanen muliggør en etablering af et nyt boligområde med ialt 10 parceller og tilhørende boligvej. Området ligger mellem eksisterende boligområder.

Undersøgelse af GIS-data og viser at lokalplanområdet ikke er omfattet af internationale eller nationale naturbeskyttelsesinteresser. Herudover har Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev udtalt at der ikke er væsentlige arkæologiske interesser indenfor lokalplanområdet.

Ligeledes vurderes det at påvirkningen af kystlandskab og værdifuldt landskab er minimal. Vejuddragningen i lokalplanområdet og opkobling på eksisterende vejnet vurderes ikke at give anledning til trafiksikkerhedsmæssige problemer.

Samlet ses vurderes det, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplan 10-17 og kommuneplantillæg 40-2009.

Beslutningen er offentliggjort den 5. juli 2013.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Tilladelse efter museumsloven

Findes der i forbindelse med anlægsarbejdet spor af fortidsminder (der er omfattet af Museumslovens § 27), f.eks. stensamlinger eller mørke spor i undergrunden skal den del af arbejdet, der berører fortidsminder straks indstilles, og Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev kontaktes.

Efter indstilling fra museet vurderer Kulturarvstyrelsen, hvorvidt der skal foretages en arkæologisk undersøgelse, eller om byggeriet kan fortsætte.

Udgiften til denne undersøgelse afholdes af Kulturstyrelsen. Meromkostninger i forbindelse med anlægsforsinkelser, som de arkæologiske undersøgelser kan påføre bygherre, dækkes ikke af museumslovens bestemmelser.

LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplan 10-17

Boligområde ved Troldhøj i Haderslev

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 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.

at fastlægge bestemmelser for områdets disponering med vej, sti og bebyggelse.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

Området omfatter følgende matrikler:

Ejerlav: Gl. Haderslev ejerlav, Gl. Haderslev

Matr. nr.: 291æ

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 21.02.2013 udstykkes fra nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver således.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.

4. Udstykninger

4.1 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne i den på kortbilag 2 viste udstykningsplan.

4.2 Der må ikke udstykkes parceller med mindre grundstørrelse end 800 m².

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes med en vejtilslutning fra Troldhøj, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til boligvej som vist på kortbilag 2. Vejen udlægges i en bredde af 8,5 meter. Kørebanen etableres med et befæstet kørebaneareal med en bredde på min. 5 meter med min 1,5 meter fortov i den ene side og min. 1 meter græsrabat på hver side.
- 5.3 Der skal udlægges areal til en sti med placering i princippet som vist på kortbilag 2. Stien udlægges med en bredde på 5 meter og etableres i en bredde af min. 3 meter. Befæstelse udføres i en vandgennemtrængelig belægning.
- 5.4 Der må kun etableres én overkørsel til hver ejendom fra boligvejen. Overkørslen må ikke anlægges i en bredde der overstiger 5 meter og skal udføres i græsarmering.
- 5.5 Der skal etableres parkeringspladser svarende til min. 2 p-pladser pr. bolig. Parkeringspladser etableres på egen grund.
- 5.6 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg).
- 5.7 Campingvogne må i sommerhalvåret fra 1. april til 30 september parkeres kortvarigt på egen grund men ikke på fællesarealer.

I vinterhalvåret fra 1. oktober til 31. marts må campingvogne ikke parkeres i området.
- 5.8 Ved projektering af adgangs- og fællesarealer skal der tages hensyn til anvisninger for planlægning af udendørs områder med henblik på handicappedes færden, DS Håndbog 105 "Udearealer for alle - anvisning med henblik på handicappedes færden".

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelse må kun opføres som åben-lav bebyggelse.
- 6.2 Bebyggelse må ikke placeres nærmere vejskel end 5 meter
- 6.3 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.
- 6.4 Beboelsesbygninger indenfor lokalplanområdet kan opføres i maks. 8,5 meters højde målt fra niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet, maks. 1,5 etage.

Sekundære bygninger må opføres i maks. 5 meters højde.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bygninger i træ må ikke udføres som bjælkehuse eller med bjælkehuslignende karakter.
- 7.2 Tagflader må ikke udføres i reflekterende materialer med en glansværdi på over 30.
- 7.3 Uanset bestemmelsen om tagmaterialernes glansværdi må der opsættes solpaneler, solceller og lignende anlæg til aktiv sol-energi 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 tagbeklædning, og
 - At anlæg på tage med hældning opsættes med samme hældning som taghældningen.
 - Maks. arealstørrelse fastsættes til 40m².
- 7.4 Hvis der ud over de ovenfor nævnte solceller/solfangere, anvendes vedvarende energiformer, som indebærer synlige installationer, skal disse indarbejdes i bygningens arkitektur.
- 7.5 Der må med undtagelse af parabolantenner og små antenner til modtagelse af digitale signaler ikke opsættes udvendige antenner til radio og tv. mv.
- Der må opsættes én parabolantenne på hver ejendom.
- Antennen må ikke opsættes på tage, skorstene og overgavle, og den må i øvrigt ikke opsættes i en større højde end 1,5 m over terræn. Parabolantennens diameter må ikke overstige 0,85m. Der må opsættes små antenner til modtagelse af digitale signaler.
- 7.6 Skiltning og reklamering må, bortset fra almindelig navne- og nummerskiltning, ikke finde sted.
- 7.7 Der må ikke opsættes mini/micromøller indenfor lokalplanområdet.

8. Ubebyggede arealer

- 8.1 Hegn i skel, mod vej, sti, nabo- eller fællesarealer skal være levende hegn. Hegn langs vej- og stiskel, skal placeres på egen grund, i en afstand af min 0,5 meter fra vej- og sti skel.
- På grundende markeret med 4,5, 6 og 7 på kortbilag 2, må hegn mod nord ikke overstige en højde på 1,5 meter.

- 8.2 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,30 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med Haderslev Kommunes tilladelse, og kun hvis det er påkrævet for byggeri eller anlæg der er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m.
- 8.3 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.

9. Ledningsanlæg og tekniske anlæg

- 9.1 El-ledninger må kun etableres eller omlægges i form af jordkabler.
- 9.2 Der må i området opstilles transformerstationer, elskabe, tele-skabe, pumpestation m.v. til områdets forsyning.
- 9.3 Belysning af boligvejen må kun udføres med ens park- eller pullertlamper.

10. Grundejerforening

- 10.1 I henhold til lokalplan 12.107.1-1, bestemmelserne i § 10, er der medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område. Grundejerforeningen forestår drift og vedligeholdelse af de fælles veje, stier, friarealer mv. samt vintervedligeholdelse og snerydning.

11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret vej og sti med tilhørende beplantning i henhold til bestemmelse 5.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til kollektiv varmekorsyning.

12. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

- 12.1 Lokalplan 12.107.1-1 Boligområde ved Lænkebjerg vedtaget af Byrådet i Haderslev Kommune 30. marts 2006 ophæves for det område der er omfattet af lokalplanen, med undtagelse af bestemmelserne i § 10 vedr. grundejerforening.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget er offentliggjort og indtil byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan forgribe 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 projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om påbegyndelse et større byggearbejde m.v.

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

Lokalplanens retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18, kun udstykes, 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. Byrådet 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 planlovens § 19, stk. 4 skal kommunen dispensere fra bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet, jf. planlovens § 21 a.

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

Forslag til lokalplan 10-17 er vedtaget af Haderslev byråd den 28. maj 2013.

Pbv

Jens Christian Gjesing
Borgmester

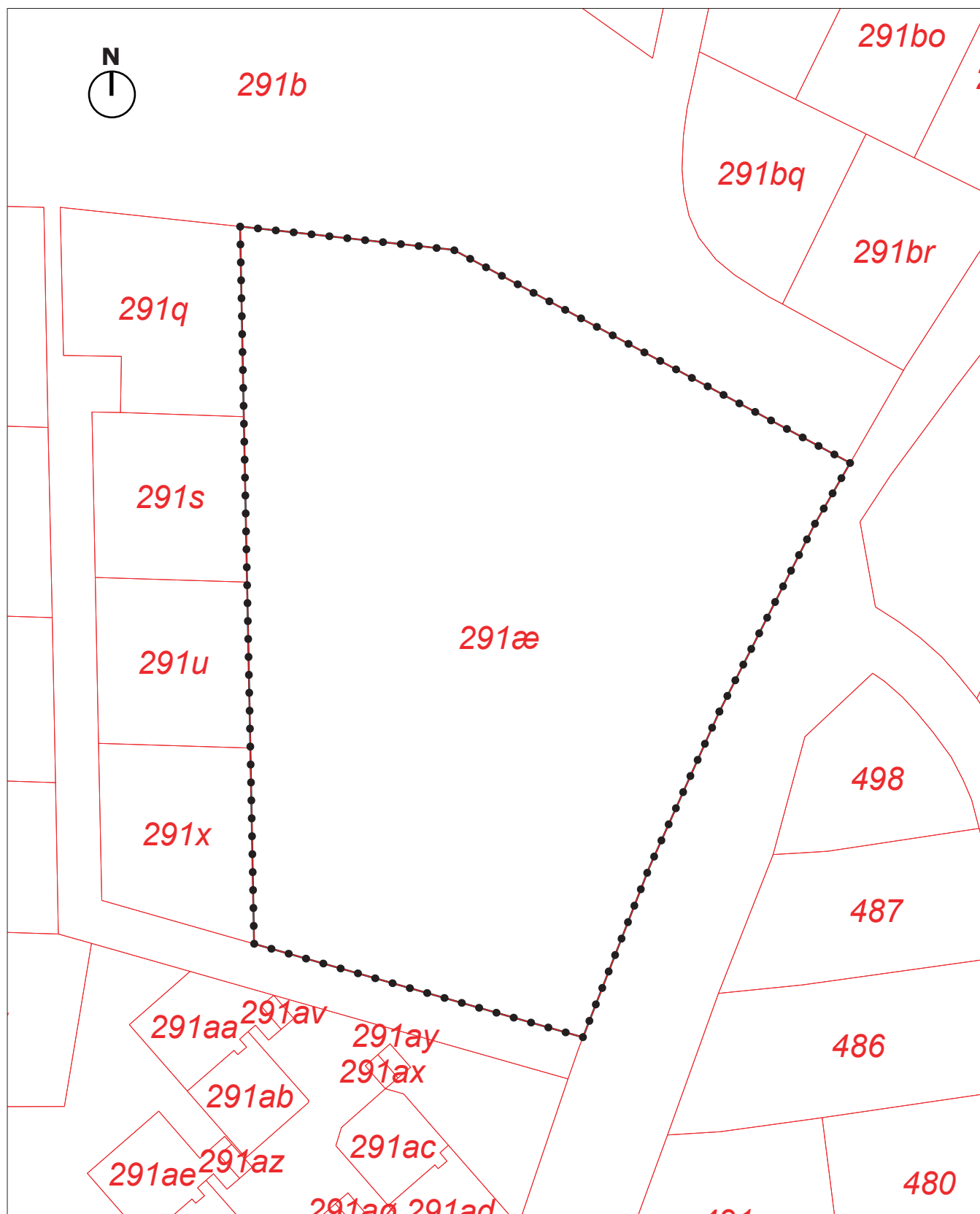
/

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

Forslaget er offentliggjort den 5. juli 2013.







Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning

Dato: 01.07.2013

Målestok 1:1000

..... Områdeafgrænsning





Kortbilag 2: Lokalplanområdets disponering

Dato: 01.07.2013
Målestok 1:1000

- Områdefægrænsning
- Udstykningsprincip
- Arealudlæg til vej
- Arealudlæg til sti

OM LOKALPLANER

Bestemmelserne om lokalplaner står i Lov om Planlægning fra 1991 med efterfølgende ændringer. Byrådet 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. Byrådet kan lave lokalplaner, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

Når byrådet 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 web-side www.plansystemdk.dk.

Kommunen holder under tiden et borgermøde om lokalplansagen, men har ikke pligt til det.

Det påhviler byrådet 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. Byrådet 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 byrådet 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 byrådet 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 by-zone eller sommerhusområde, områdets anvendelse, ejendommens størrelse Og afgrænsning, vej- og stiforhold, Bebyggelsers 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. Forbudet kan gælde ét år.

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

Haderslev Kommune
Plan og Ejendomsudvikling
Honnørkajen 1
6100 Haderslev
Tlf.: 74 34 20 00

planogejendomsudvikling@haderslev.dk



Haderslev



Til interessenter og naboer

Haderslev Kommune
Plan og Ejendomsudvikling
Honnørkajen 1
6100 Haderslev

Tlf. 74 34 34 34
Fax 74 34 00 34
post@haderslev.dk
www.haderslev.dk

Dir. tlf. 7434 2215
abog@haderslev.dk

1. juli 2013 • Sagsident: 12/45067 • Sagsbehandler: Anne Buur Ogilvie

Offentliggørelse af forslag til lokalplan 10-17, Boligområde ved Trolldhøj i Haderslev, Kommuneplantillæg 40-2009 samt beslutningen om, at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering.

Haderslev Byråd godkendte den 28. maj 2013 forslag til lokalplan 10-17 for et boligområde ved Trolldhøj i Haderslev som hermed udsendes til offentlig høring i mindst 8 uger. Desuden blev det godkendt at beslutningen om at der ikke skal udarbejdes miljøvurdering offentliggøres med en 4 ugers klagefrist samtidig med planforslagene.

Område

Lokalplanområdet er beliggende i den nordvestlige del af Haderslev.

Indhold

På baggrund af ansøgning om udstykning af byggegrunde til parcelhuse på et areal i den nordvestlige del af Haderslev, har Haderslev Kommune udarbejdet forslag til lokalplan 10-17.

Lokalplanområdet er omfattet af en eksisterende lokalplan 12.107.1-1 Boligområde ved Lænkebjerghøj, der fastsætter bestemmelser for et større boligområde i den nordvestlige del af Haderslev. Da denne plan kun muliggør at der indenfor lokalplanområdet kan opføres tæt-lav bebyggelse, er der derfor behov for at udarbejde et nyt plangrundlag der muliggør den ønskede boligform.

Med denne lokalplan muliggøres udstykning og opførelse af 10 parcelhuse. Planen vil med bestemmelser omkring bebyggelsens udformning og placering af vej og sti, søge at indpasse de kommende boliger i omgivelserne.

Sideløbende med udarbejdelse af lokalplan 10-17 er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg 40-2009. Kommuneplantillægget ændrer i rammebestemmelserne for det eksisterende rammeområde 10.12.BO.10, vedrørende bebyggelsesprocent. Med rammeområdet udlægges området til boligformål i form af åben-lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30 og tæt-lav på 40.

Miljøvurdering

Der er i medfør af § 3 stk. 2 i Lov om Miljøvurdering af Planer og programmer foretaget en screening af forslag til lokalplan 10-17 og kommuneplantillæg 40-2009. Det er på baggrund af den samlede screening vurderet, at etableringen af den bebyggelse som lokalplanen fastlægger rammer for ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet. Det vurderes derfor, at planforslagene ikke er omfattet af pligt til udarbejdelse af miljøvurdering.

Offentlighedsperiode

Planforslagene er fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 5. juli 2013 til den 3.

september 2013. De kan fra den 5. juli 2013 ses på www.plansystemdk.dk og på Haderslev Kommunes hjemmeside [www.haderslev.dk/I høring nu](http://www.haderslev.dk/I_høring_nu). Lokalplanen kan også findes i trykt form på Haderslev Kommunes biblioteker, samt i Teknik og Miljø, Rådhuscentret 7, 6500 Vojens eller i Plan og Ejendomsudvikling, Honnørkajen 1, 6100 Haderslev, hvorfra det udleveres.

Din mulighed

Hvis Du har bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser til forslaget, skal de sendes til og være modtaget af

Haderslev Kommune,
Plan og Ejendomsudvikling
Honnørkajen 1,
6100 Haderslev

e-mail adresse planogejendomsudvikling@haderslev.dk

Senest den 3. september 2013.

Retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Forbudet gælder, indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort og højst ét år efter forslagets offentliggørelse.

Klagevejledning

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, (jf. § 16 i bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer) kan Byrådets beslutning om ikke at udarbejde miljøvurdering påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, rentemestervej 8, 2400 København NV eller på e-mail til nmkn@nmkn.dk.

Alle med retlig interesse samt visse foreninger og organisationer kan indgive klage. Der er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af en klage, at klageren indbetaler et gebyr på 500 kr. Hvis klager indgives af andre, herunder virksomheder, organisationer eller offentlige myndigheder, er gebyret 3.000 kr. Nævnet vil efter modtagelsen af klagen sende en opkrævning på gebyret. Natur- og Miljøklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Klagen skal indgives skriftligt og være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger fra afgørelsen er offentlig bekendtgjort, hvilket vil sige fra datoen for annoncens offentliggørelse. Hvis Byrådets beslutning ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for annoncens offentliggørelse.