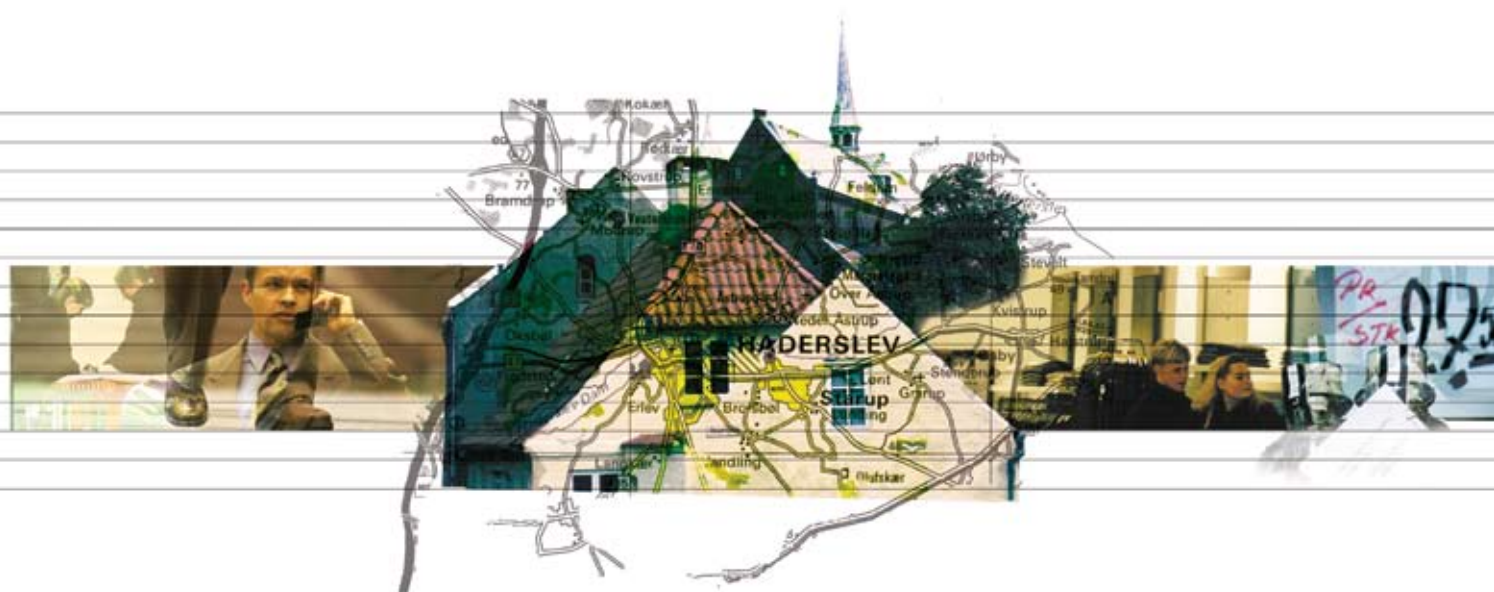


Marts 2006

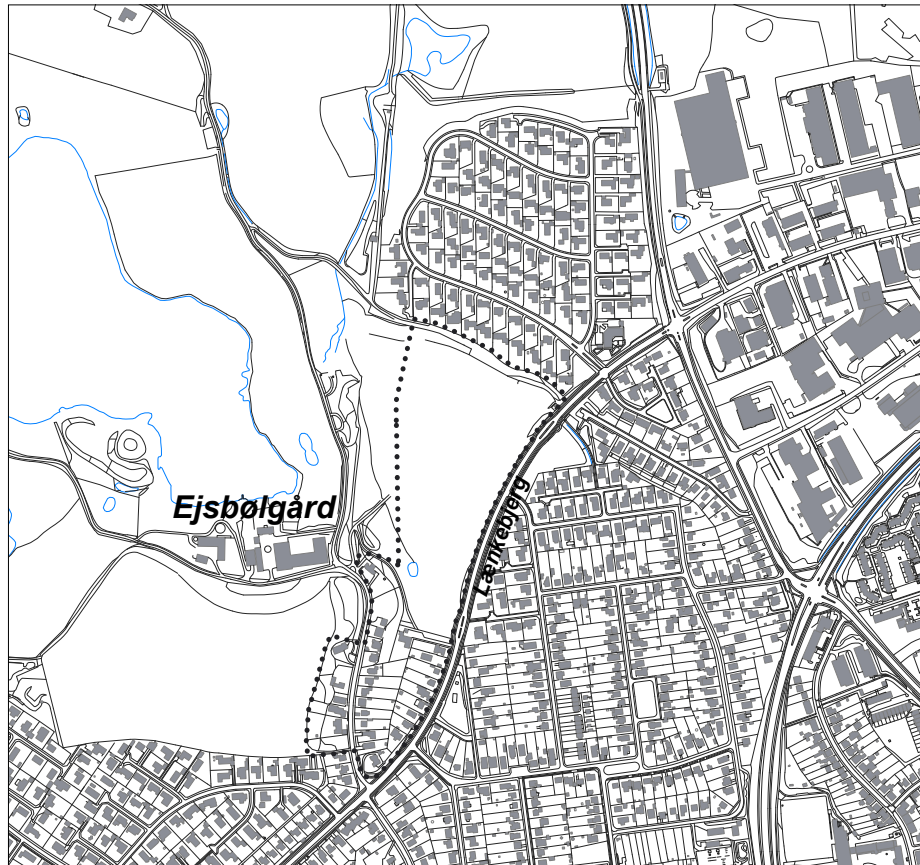
Lokalplan 12.107.1-1

Boligområde ved Lænkebjerg



- BYGGER BRO MELLEM FORTID OG FREMTID...

LOKALPLAN 12.107.1-1 BOLIGOMRÅDE VED LÆNKEBJERG



Lokalplanområdets beliggenhed vest for Haderslev ved Lænkebjerg

Indhold

Lokalplanens redegørelse

Indledning og formål	side 5
Karakteristik af området	side 7
Lokalplanens indhold	side 7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 9

Lokalplanens bestemmelser

side 15

Vedtagelsespåtegning

side 20

Bilag:

Lokalplanområdets afgrænsning og matr.	Bilag 1	side 21
Delområder	Bilag 2	side 23
Lokalplankort - veje, udstykning mm.	Bilag 3	side 25
Lokalplankort - alternativ	Bilag 4	side 27
Illustrationsplan	Bilag 5	side 29
Illustrationsplan, udsnit	Bilag 6	side 31

Lokalplanen er udarbejdet af GBL Gruppen for by & landskabsplanlægning aps og Arkitektfirmaet m.a.a. Aaskov & Østergaard i samarbejde med Haderslev Kommune, Byg og Plan, Juni 2005/ rev. februar 2006.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Luftfoto af lokalplanområdet

INDLEDNING OG FORMÅL

Lokalplanens baggrund

Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at udstykke et område ved Lænkebjerg til boligbyggeri. Samtidigt ønskes et eksisterende boligområde mellem Ejsbølvej og Lænkebjerg, som i dag ligger delvis i landzone, overført til byzone.

Lokalplanområdet er i Sønderjyllands amts regionplan 2001-2012 udlagt til byformål. Det betyder bl.a., at der kan udarbejdes lokalplaner for området, og at det kan overgå fra landzone til byzone.

Lokalplanens formål og anvendelse

Lokalplanens formål er dels at sikre mulighed for, at der kan etableres en boligbebyggelse med en attraktiv beliggenhed og som tilpasser sig grundens kuperede terræn, dels at overføre et eksisterende boligområde til byzone.

Konkret åbner lokalplanforslaget mulighed for at udstykke området til en blandet bebyggelse af etageboliger, række- og dobbelthuse, gårdhavehuse og fritliggende parcelhuse.

Målsætningen er at sikre et boligmiljø af god arkitektonisk kvalitet, landskabeligt såvel som arkitektonisk.

Kvaliteten søges sikret ved:

- at der udlægges en grøn kile til rekreative formål, og som giver udblik fra Lænkebjerg til det åbne land vest for bebyggelsen,
- en god arealbalance mellem bebyggelse og friarealer,
- at udbygningen af området sker under hensyntagen til de landskabelige kvaliteter,
- at ny bebyggelse får et samlet arkitektonisk udtryk, som tilfører området karakter og identitet,
- et sammenhængende stisystem i området, som kan benyttes af bebyggelsens og lokalområdets beboere.

Det er desuden et mål med lokalplanen at fastlægge områdets vej- og stisystem, herunder tilslutningen til Lænkebjerg.

KARAKTERISTIK AF OMRÅDET

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i det vestlige Haderslev mellem eksisterende parcelhusområder.

Lokalplanområdet er afgrænset af Lænkebjerg mod øst. Mod vest afgrænses området af en grusvej og det åbne land. Området er afgrænset mod nord af parcelhusområdet ved Grønlandsvej og mod syd af et mindre parcelhusområde mellem Lænkebjerg og Ejsbølsvej. En del af dette område er medtaget i lokalplanen. Lokalplanområdet er cirka 12,4 ha.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er et tidligere grusgravsområde, som nu henligger som et græsklædt, grønt areal. Lokalplanområdets terræn er højest ved Lænkebjerg og op mod boligområdet ved Grønlandsvej (kote 47) og falder ned mod et plateau (kote 40). Fra plateauet falder terrænet stejlt ned mod Ejsbølsvej (kote 29).

Selve området er kun sparsomt beplantet, men langs nordsiden er der markante levende hegn, ligesom der på den sydlige del af skrænten ned mod Ejsbølsvej er store karakterfulde træer.

Mod sydvest ligger Ejsbølgård, hvis jorde lokalplanområdet udstykkes fra. Ved Ejsbølsvej ligger resterne af banetraceet for Haderslev-Skodborgbanen.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra Lænkebjerg. Herfra anlægges to stamveje, hvor den ene betjener det nordlige område, mens den anden betjener det sydlige område. Boligerne betjenes af de blinde boligveje fra stamvejene. Alle veje er private fællesveje.

Vejforholdene i det eksisterende boligområde mod syd bibeholdes som i dag.

LOKALPLANENS INDHOLD

Strukturplan

Det overordnede princip i planen er at området opdeles af en grøn kile fra Lænkebjerg til Ejsbølsvej. Midt i den grønne kile etableres en sø. Området fra søen ned mod Ejsbølsvej holdes ubebygget.

Det nye boligområde opdeles i 5 delområder til bebyggelse og et delområde til en grøn kile. Endvidere udgør et område med eksisterende bebyggelse et delområde.

Område I. Det sydlige område skal udbygges med dobbelthuse eller gårdhavehuse i 1 etage med mulighed for udnyttet tagetage. Husene kan endvidere udføres som fritliggende parcelhuse. Bebyggelsen placeres således at alle boligerne så vidt muligt sikres udsigt mod landskabet mod vest. Bebyggelsen kan udføres med lodrette lejlighedsskel.

Område II og III. Områderne ligger på den højeste del af området og bebygges med rækkehuse eller etagebebyggelse i op til 2 etager. Bebyggelsen kan udføres både med vandrette og lodrette lejlighedsskel. Område III kan alternativt udstykkes til parcelhusgrunde med fritliggende énfamiliehuse, i princippet som vist på bilag 4.

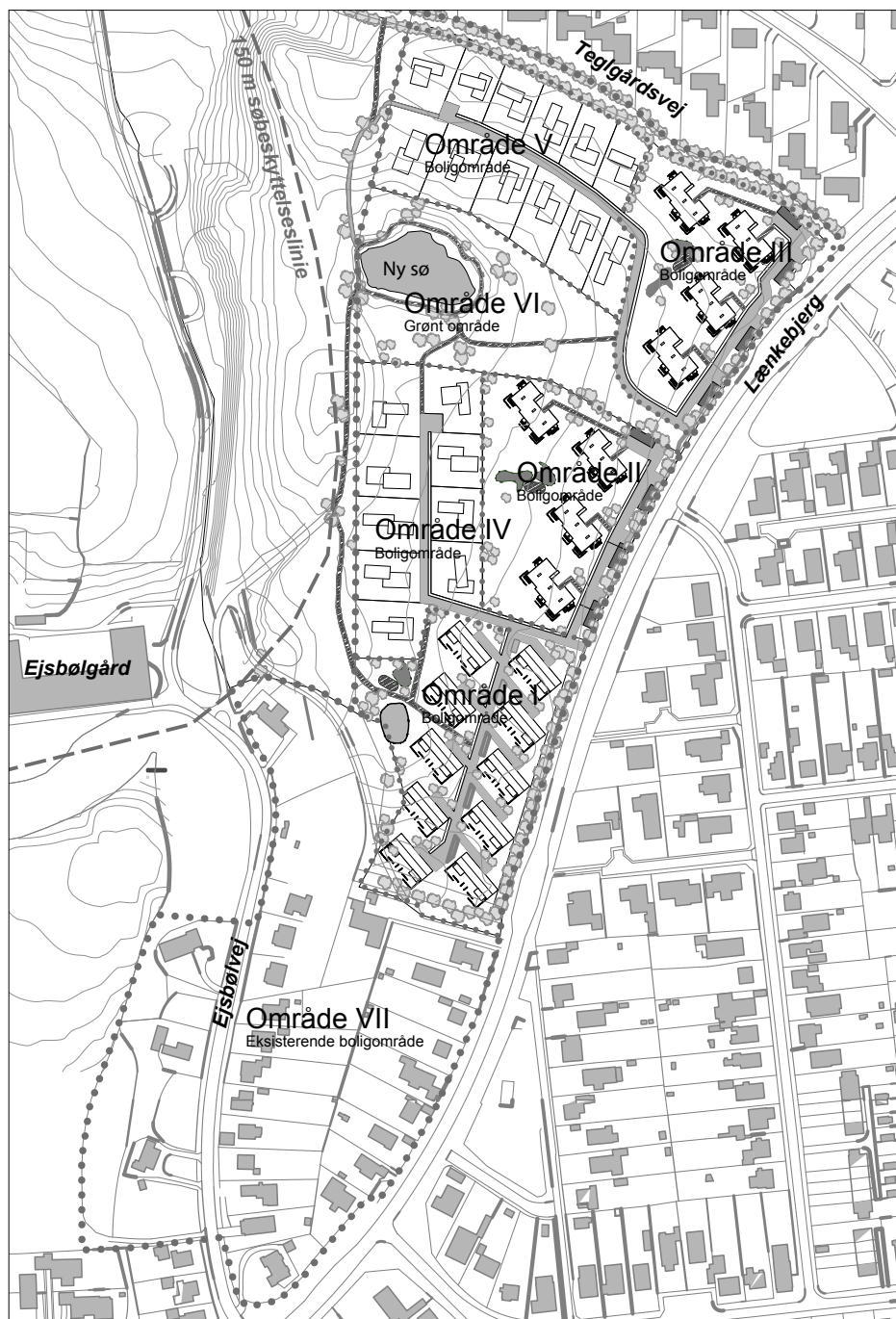
Område IV og V. Områderne ligger nord og syd for den planlagte grønne kile ud mod det åbne land. Områderne udstykkes til henholdsvis 9 og 12 parcelhus-

grunde til fritliggende énfamiliehuse. Disse får udsigt over landskabet og Ejsbøl Sø mod sydvest.

Område VI. Mellem område IV og V er udlagt et fælles rekreativt areal for hele lokalplanområdet. Fællesarealet er en grøn kile, der skal sikre, at der er kig fra boligområdet og Lænkebjerg ud i landskabet.

Det fælles rekreative areal skal fremstå med et lavt plejeniveau, med en karakter af eng/ overdrev med grupper af og enkeltstående træer. Fra alle grundene bliver der mulighed for direkte adgang til fællesarealerne.

Område VII. Det eksisterende boligområde mod syd bibeholdes i sin nuværende udformning som åbent lavt byggeri i form af fritliggende parcelhuse. Bebyggelsen må opføres i op til en etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 25.



Illustrationsplan for området

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanlægning

Lokalplanområdet er i regionplan 2001 - 12 for Sønderjyllands Amt udlagt som nyt område til byformål.

Zonestatus

Matr. 291, Gl. Haderslev ligger landzone. Den nordlige del af lokalplanens delområde VII ligger i landzone, mens den sydlige del ligger i byzone.

Hele området overgår til byzone i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen.

Kystnærhedszone

I regionplanen er der udlagt en 3 kilometer bred kystnærhedszone, som dækker hele lokalplanområdet og de omkringliggende områder. Ifølge planloven skal der i forbindelse med lokalplanlægning, udarbejdes visualiseringer af et kommende byggeri, når det er beliggende indenfor kystnærhedszonen.

Kystnærhedszonen gælder også omkring Haderslev Dam. For lokalplanområdet vurderes det, at der ikke sker nogen væsentlig påvirkning af landskabet langs Haderslev Dam, hvis området bebygges. Bebyggelsen holdes i en højde, der ikke overstiger 8,5 meter.

Søbeskyttelseslinie

Indenfor 150 meter fra Ejsbøl Sø, må der ikke opføres bebyggelse, foretages beplantning eller ændringer i terrænet jf. naturbeskyttelsesloven vedrørende søbeskyttelseslinie. Lokalplanområdet ligger lige udenfor søbeskyttelseslinien.

Naturbeskyttelsesloven

Der er registreret et 227 m² stort vandhul i en sydlige del af matr. 291. Vandhullet er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder at vandhullets naturlige tilstand ikke må ændres. Lokalplanen medfører ikke indgreb i vandhullets nuværende tilstand.

Værdifuldt landskab

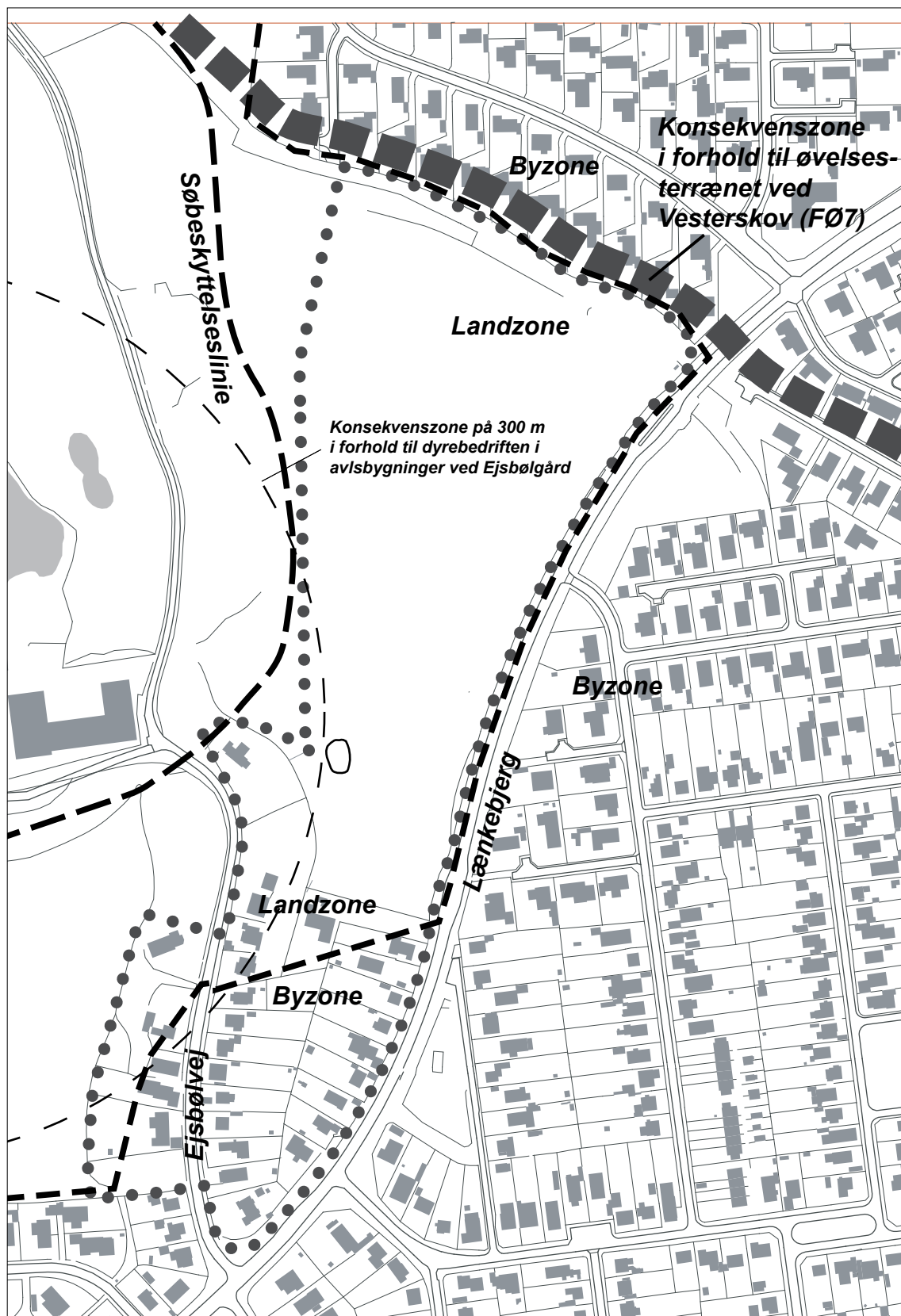
Området vest for lokalplanområdet er omfattet af regionplanens retningslinier for værdifulde landskaber. Byggeri i de omfattede værdifulde landskaber skal placeres og udformes med særlig hensyntagen til landskabet og det almene friluftsliv. Der skal bl.a. lægges vægt på, at offentlighedens adgang til de værdifulde landskaber sikres. Regionplanens retningslinier for værdifulde landskaber gælder ikke for selve lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger noget tilbagetrukket fra den markante skrænttop, hvilket betyder at påvirkningen landskabet omkring Ejsbøl Sø er mindre, end hvis lokalplanområdet fulgte skrænttoppen.

Drikkevand

Lokalplanområdet er i regionplanen betegnet som område med almindelige drikkevandsinteresser. Det betyder, at etablering af anlæg eller aktiviteter, der medfører særlig risiko for grundvandsforurening, så vidt muligt skal undgås. Boligbebyggelsen i lokalplanområdet medfører ikke en sådan risiko.

Jordforurening

Lokalplanområdet har hidtil været anvendt til grusgravning og landbrugsmæssigt i form af græsning. Der er p.t. ikke registreret jordforurening i lokalplanområdet, men hvis der under bygge- og anlægsarbejder konstateres jordforurening, skal arbejdet standses og kommunen underrettes herom.



Bindinger efter naturbeskyttelsesloven, regionplanen og zoneforhold, samt konsekvenszone i forhold til eksisterende landbrugsejendom

Landbrugspligt

Matr. 291, Gl. Haderslev som ligger i landzone er ikke omfattet af landbrugspligt.

Støjkonsekvensområde

Området ligger uden for støjkonsekvensområdet omkring det militære øvelsesterræn ved Vesterskoven.

Landbrug

Ejsbølgårds avlsbygninger ligger mere end 300 m fra det nye boligområde således, at lovens afstandskrav er overholdt. Det nye boligområde medfører dog, at det ikke vil være muligt at øge svineproduktionen på gården.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2001 -12 omfattet af bestemmelserne for rammeområde 12.32.1 og 12.43.1:

For rammeområde 12.32.1 gælder:

Status pr. 1.6. 2001:

Kuperet jordbrugsområde ved Grønlandskvarteret. Landzone.

Fremtidig anvendelse.

Offentligt grønt område. Landzone

Bebyggelsens art.

Der må kun opføres bebyggelse til fritidsformål.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens omfang skal godkendes af byrådet

Bebyggelsens etageantal og højde

Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage

Bebyggelsens udformning.

Bebyggelsens udformning skal godkendes af byrådet.

Veje, stier og parkering

Der må kun etableres mindre parkeringsanlæg efter byrådets nærmere godkendelse.

Beplantning og hegn

Beplantning må kun fjernes i forbindelse med nødvendig forstmæssig hugst og beskæring

Særlige bestemmelser

Støjkonsekvenszone omkring Haderslev Vesterskov øvelsesplads

For rammeområde 12.43.1 gælder:

Status pr. 1.6. 2001:

Simmerstedvej, Lænkebjerg og Ribe Landevej er overvejende byzone.

Fremtidig anvendelse.

Boligområde. Byzone.

Bebyggelsens art.

Åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocent for åben-lav maks. 25.

Bebyggelsesprocent for tæt-lav maks. 35.

Bebyggelsens etageantal og højde

Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1½ etage og højere end 8,5 meter.

Bebyggelsens udformning.

Bebyggelsens udformning skal være i harmoni med omgivelserne.

Opholds- og friarealer

Opholdsarealet skal mindst svare til etagearealet.

Veje, stier og parkering

Der udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig og 1 per. 50 m² etageareal i øvrigt. Ved samlede bebyggelser kan byrådet ændre kravet. Området skal fredeliggøres gennem trafiksanering.

Beplantning og hegn

Karakteristisk beplantning skal bevares. Der skal for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes og vedligeholdes mindst 1 træ.

Kollektiv forsyning

Bebyggelse i området skal tilsluttes såvel kollektivt varmforsyningsanlæg som fællesantenneanlæg efter byrådets anvisning. Naturgasforsyning.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammeområde 12.43.1. Derimod er lokalplanen ikke i overensstemmelse med rammeområde 12.32.1. Der er sideløbende med dette forslag til lokalplan udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg for den del af matr. 291, Gl. Haderslev som er omfattet af planen. Med kommuneplantillægget ændres rammerne så området kan anvendes til boligformål i form af åben-lavt og tæt-lavt byggeri og etageboliger.

Det nye rammeområde 12.107.1 og bestemmelser er vist herunder:

Kommuneplantillæg 5-05, Boligområde ved Lænkebjerg**Status pr. 1.6.2005**

Jordbrugsområde ved Lænkebjerg. Landzone.

Fremtidig anvendelse

Boligområde. Byzone.

Bebyggelsens art

Åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocent for åben-lav maks. 25. Bebyggelsesprocent for tæt-lav maks. 35. Bebyggelsesprocent for etageboligbebyggelse maks. 40.

Bebyggelsens etageantal og højde

Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager og højere end 8,5 m.

Bebyggelsens udformning

Bebyggelsen skal udgøre en helhed og i øvrigt harmonere med omgivelserne.

Opholds- og friarealer

Opholdsarealet skal mindst svare til etagearealet.

Veje, stier og parkering

Der skal udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig. Ved samlede bebyggelser kan byrådet ændre kravet. Langs med områdets vestlige grænse skal der etableres en offentlig tilgængelig sti.

Beplantning og hegn

Karakteristisk beplantning skal bevares. Der skal for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes og vedligeholdes 1 træ.

Kollektiv forsyning

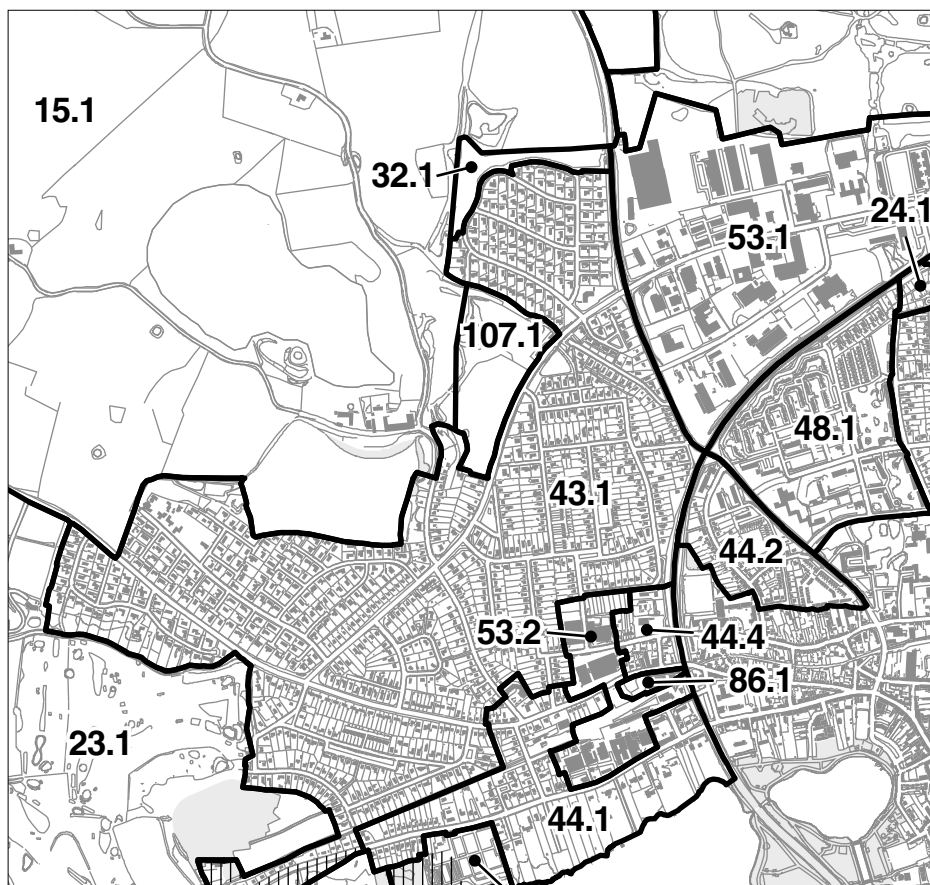
Bebyggelse i området skal tilsluttes såvel et kollektivt varmforsyningsanlæg som et fællesantenneanlæg efter byrådets anvisning. Naturgasforsyning.

Særlige bestemmelser

Det skal sikres udsigtsmulighed fra Lænkebjerg til landskabet vest for området.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Ingen pr. 1.6.2005



Kommuneplanrammer for den vestlige del af Haderslev. Det nye rammeområde ved Lænkebjerg benævnes 12.107.1.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet ligger inden for et område, som skal være omfattet af spildevandsplanen for Haderslev Kommune. Området skal separatkloakeres. Den på kortbilag 3 viste sø skal udføres på en sådan måde, at den kan fungere som forsinkelsesbassin i forbindelse med afledning af regnvand fra området.

Varmeplan

Området skal varmforsynes i overensstemmelse med Haderslev Kommunes varmeplan.

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Haderslev Kommunes vandforsyning.

Affaldsplan

Lokalplanområdet er omfattet af affaldsplan 2005-2016.

Museumsloven

Området ligger op ad Ejsbøl Mose, hvor der i ældre og yngre jernalder har været foretaget ofringer i flere omgange. Mosen er en af landets vigtigste våbenofermoser og har stor betydning for forståelsen af landets tidlige rigsdannelse. Mosen blev naturgenoprettet som sø i 1999-2000. I det sydvestlige hjørne af

Ejsbøl Mose ligger et velbevaret middelalderligt voldsted. Hele området omkring mosen har stor oplevelses- og fortælleleværdi.

Selve lokalplanområdet har været anvendt som grusgrav og sandsynligheden for at støde på jordfaste fortidsminder er forholdsvis begrænset.

Såfremt der i lokalplanområdet stødes på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejdet og i forbindelse med gravearbejdet i øvrigt, skal bygherren straks indstille arbejdet og kontakte Haderslev Museum jf. museumsloven.

Tinglyste servitutter

De tinglyste servitutter strider ikke mod lokalplanen og vil derved ikke ville skulle eksproprieres.

Der er dog på matr. nr. 291 tinglyst en højspændingsledning (luftledning) fra transformatorstationen på matr. 508 Gl. Haderslev til matr. 495 Gl. Haderslev. Ledningen er erstattet af kabel placeret i sydsiden af hulvejen Teglgårdsvej. Endvidere er tinglyst en naturgasledning fra matr. 508 Gl. Haderslev langs Lænkebjerg på en strækning af cirka 300 meter mod syd. Et 2x2 meter bredt bælte omkring ledningen skal respekteres. Endvidere er lyst deklaration om forkøbsret af frijordsarealer i landzone. Skal aflyses med FødeVareErhverv som påtaleberettiget.

På alle ejendommene i lokalplanområdet under Haderslev ejerlav er tinglyst deklaration om, at bebyggelsen ikke må placeres længere fra vejskel end 6 meter. Dette svarer til ejendommene i lokalplanens delområde V. Deklarationen opretholdes.

Miljøvurdering af planer og programmer

Når der i medfør af lovgivningen tilvejebringes planer og programmer eller foretages ændringer deri, skal der foretages en miljøvurdering. Miljøvurderingen omfatter vurdering om planens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, herunder påvirkning af landskab, kulturarv, visuel påvirkning, naturbeskyttelse, biologisk mangfoldighed, befolkning, mennesker, jordbund, vand, luft, klima, trafik, støj og materiale goder, samt det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer.

Dette forslag er omfattet af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, som trådte i kraft den 21. juli 2004. Der skal således foretages en screening for at undersøge om en egentlig miljøvurdering er nødvendig. Afgørelsen om en plan er omfattet af en miljøvurdering, træffes af den myndighed, der er ansvarlig for tilvejebringelse af planen.

Lokalplanen omfatter et nyt boligområde til en blandet boligbebyggelse og er derfor ikke omfattet af lovens bilag 3 og 4. Området ligger mellem eksisterende boligområder og er udlægges til nyt boligområde med enkelte åbne grønne lommer, så en del af udblikket fra Lænkebjerg mod Ejsbøl Sø bevares. En undersøgelse af amtets GIS-data og regionplanen viser, at området ikke er omfattet af internationale eller nationale naturbeskyttelseinteresser. Endvidere ses, at der ikke er væsentlige arkæologiske interesser i selve området, og at påvirkningen af kystlandskabet omkring Haderslev Dam er minimal. Samlet set vurderes det, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Konklusionen af screeningen er, at det ikke skønnes nødvendigt at udarbejde en miljøvurdering, da der for alle ovenstående emner konkluderes, at det er usandsynligt, at der er en væsentlig påvirkning af miljøet.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 12.107.1-1
Boligområde ved Lænkebjerg.

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004), med senere ændringer, fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

§ 1 Lokalplanens formål er:

- at åbne mulighed og fastlægge retningslinier for opførelse af en attraktiv boligbebyggelse i form af fritliggende énfamilieboliger, række- og dobbelthuse, gårdhavehuse, etageboliger med tilhørende garager, carporte, udhuse, veje, stier, friarealer og fællesanlæg,
- at sikre, at bebyggelsen opføres med en arkitektur og med en placering, der vil virke naturlig og harmonisk i terrænet, således at de landskabelige værdier bibeholdes,
- at sikre, der udlægges fællesarealer for lokalplanområdet, og
- at fastlægge principperne for en vej- og stibetjening, der giver en god sammenhæng med de omgivende by- og landskabsområder,
- at overføre en del af området fra landzone til byzone

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matrikel nr. 291 Gl. Haderslev, samt matr. 264, 281, 297, 496, 500, 501, 502, 503, 504, 508, 510, 511, 519 Gl. Haderslev, og matr. 2766, 2768, 2769, 2769, 2770, 2771, 2772, 2773, 2774, 2775, 2776, 2777, 2778, 2779, 2780, 2781, 2782, 2783, 2784 og 3417 Haderslev, samt alle parceller, der efter den 1. juli 2005 udstykkes fra denne ejendom indenfor lokalplanområdet.

§ 2.2 I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen, overføres de dele af lokalplanområdet, som ligger i landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 2 i syv delområder med følgende anvendelse:

- | | |
|-----|---|
| I | Boligbebyggelse (gårdhavehuse, rækkehuse eller parcelhuse i op til én etage med udnyttet tagetage). |
| II | Boligbebyggelse (rækkehuse eller etageboliger i op til 2 etager). |
| III | Boligbebyggelse (rækkehuse eller etageboliger eller fritliggende énfamiliehuse i op til 2 etager) |
| IV | Boligbebyggelse (fritliggende énfamiliehuse i op til 2 etager) |
| V | Boligbebyggelse (fritliggende énfamiliehuse i op til 2 etager) |

- VI Fælles rekreativt område.
VII Eksisterende boligområde (parcelhuse).

- § 3.2 Område I skal anvendes til boligformål. Områdets bebyggelse skal opføres som fritliggende parcelhuse eller række/ dobbelt huse med tilhørende fælles friarealer, veje og stier.
- § 3.3 Område II skal anvendes til boligformål. Områdets bebyggelse skal opføres som rækkehuse eller etageboliger i maksimalt 2 plan med tilhørende fælles friarealer, veje og stier.
- § 3.4 Område III skal anvendes til boligformål. Områdets bebyggelse skal opføres som rækkehuse eller etageboliger i maksimalt 2 plan med tilhørende fælles friarealer, veje og stier. Alternativt må område III udstykes til grunde med fritliggende énfamiliehuse i maksimalt 2 etager.
- § 3.5 Område IV og V skal anvendes til boligformål. Områdets bebyggelse skal opføres som fritliggende énfamiliehuse i maksimalt 2 etager med tilhørende fælles friarealer, veje og stier.
- § 3.6 Område VI skal anvendes til fælles rekreativt område for hele lokalplanområdet, som kan benyttes til leg og ophold. Endvidere kan her indplaceres forsinkelsesbassin udformet som en lille sø.
- § 3.7 Område VII skal anvendes til boligformål. Områdets bebyggelse skal opføres som fritliggende parcelhuse.
- § 3.8 Byrådet kan tillade, at der i den enkelte bolig drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder (f.eks. liberale erhverv, privat service), under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den der bebor den pågældende bolig,
 - at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendomme ikke ændres (ved skiltning eller lignende), og at områdets karakter af beboelsesområde ikke forandres,
 - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende, og
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.
- § 3.9 Indenfor lokalplanområdet kan der tillades opført mindre, tekniske anlæg, herunder pumpestation, til områdets forsyning. I den forbindelse må der opføres bygning til transformerstationer og pumpestationer til områdets forsyning, når disse ikke har mere end 10 m² bebygget areal, ikke gives en højde på mere end 2 meter over terræn, og når disse udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4 Udstykning

- § 4.1 Udstykning af parceller til boligformål skal ske i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 3.

- § 4.2 Indenfor lokalplanområdet må grunde til fritliggende parcelhuse ikke udstykkes mindre end 700 m² og grunde til dobbelthuse må ikke udstykkes mindre end 250 m² pr. bolig inkl. andel af fællesarealer inden for det enkelte delområde.

§ 5 Veje, stier og parkering

- § 5.1 Stamvejene A-B og C-D, boligvejene, samt stier og parkeringspladser udlægges i princippet som vist på kortbilag 3. Der skal som minimum udføres fortov i den ene side af stamvejene.
- § 5.2 Alle nye veje udlægges som private fællesveje. Stamvejene udlægges i en bredde af minimum 8 meter og med en kørebanebredde på minimum 5,5 meter.
- § 5.3 Teglgårdsvej udlægges til offentlig sti på strækningen fra Lænkebjerg til lokalplangrænsen mod vest.
- § 5.4 Stier anlægges med et befæstet areal i en bredde af 1,5 meter. Trampestier udlægges i en bredde af 1 meter og kan belægges med løs eller fast belægning.
- § 5.5 For enden af hver boligvej anlægges en vendeplads med fast belægning, i princippet som vist på bilag 3.
- § 5.6 Langs stamveje og nye boligveje etableres vejbelysning i form af parkarmaturer.
- § 5.7 Der skal for hver bolig anlægges mindst 1,5 parkeringspladser, for fritliggende parcelhuse dog mindst 2 parkeringspladser. Heri indgår eventuelle carporte og garager.
- § 5.8 Langtidsparkering af campingvogne, entreprenørkøretøjer, lastvogne, busser samt henstilling af både og lignende må ikke finde sted på områdets ejendomme.

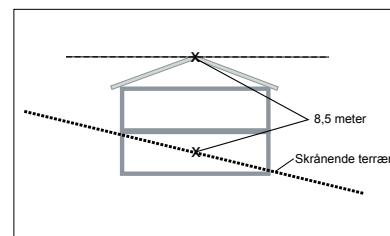
§ 6 Tekniske anlæg

- § 6.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes såvel et kollektivt varmforsyningsanlæg som et fællesantenneanlæg efter byrådets anvisning. I forbindelse med varmforsyningen skal der laves et tillæg til den eksisterende varmeplan.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- § 7.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 % for fritliggende parcelhuse og 35 % for tæt lav bebyggelse og 40 % for etagebebyggelse. I beregning af bebyggelsesprocenten kan medregnes eventuel andel af de fælles friarealer inden for det enkelte delområde.
- § 7.2 Bebyggelsen skal i princippet opføres som vist på den vejledende bebyggelsesplan på kortbilag 5 og 6.

- § 7.3 Bebyggelse i delområde I må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage og en højde på maksimalt 8,5 meter. Bygningshøjden regnes fra et niveauplan som er et gennemsnit over det eksisterende skrånende terræn.
- § 7.4 Bebyggelse i delområde II og III må ikke opføres i mere end 2 etager og en højde på maksimalt 8,5 meter. Bygningshøjden regnes fra et niveauplan som er et gennemsnit over det eksisterende skrånende terræn. Ved skrånende terræn skal evt. fritliggende kælder etage medregnes i de 2 etager. (Det vil sige at huse med fritliggende kælder opføres med maksimalt 2 etager mod den lave del af terrænet og 1 etage mod den høje del af terrænet).
- § 7.5 Bebyggelse i delområde IV og V må ikke opføres i mere end 2 etager og en højde på maksimalt 8,5 meter. Bygningshøjden regnes fra et niveauplan som er et gennemsnit over det eksisterende skrånende terræn. Ved skrånende terræn skal evt. fritliggende kælder etage medregnes i de 2 etager. (Det vil sige at huse med fritliggende kælder opføres med maksimalt 2 etager mod den lave del af terrænet og 1 etage mod den høje del af terrænet).
- § 7.6 Dobbeltbushuse, gårdhavehuse, og rækkehuse må sammenbygges i skel.
- § 7.7 Inden for område VI må der ikke opføres bebyggelse. Dog kan der placeres legeredskaber og installationer i forbindelse med områdets anvendelse som fælles friareal.
- § 7.8 Bebyggelse i delområde VII må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage og en højde på maksimalt 8,5 meter.
- § 7.9 Garager, carporte og skure må ikke have en højde der overstiger 3 meter.



Princip for fastsættelse af niveauplan og bygningshøjde

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- § 8.1 Skiltning og reklamering, ud over almindelig navne- og nummer-skiltning, må ikke finde sted uden byrådets forudgående tilladelse.
- § 8.2 Ydervægge skal fremstå som blank teglmur eller skuret/pudset murværk.
- § 8.3 Tage skal udføres som fladt tag, ensidig taghældning eller som saddeltage. Tage inden for samme delområde skal udføres ens. Dette gælder dog ikke for delområder med fritliggende énfamiliehuse. Saddeltage må ikke have en hældning, der overstiger 45 grader i bebyggelse med udnyttet tagetage og må ikke have en hældning, der overstiger 35 grader i bebyggelse uden udnyttet tagetage.
- § 8.4 Tage skal udføres i zink, tagpap eller tagsten (beton eller tegl). Der må ikke anvendes med glaserede tagsten. Tage inden for samme delområde skal udføres ens. Dette gælder dog ikke for delområder med fritliggende énfamiliehuse. Den eksisterende bebyggelse i delområde VII kan udføres i andre materialer.
- § 8.5 Mindre facadepartier og tagdele kan fremstå i andre materialer end nævnt i §§ 8.2 og 8.4.

- § 8.6 Carporte og garager med redskabsrum kan endvidere udføres med træfacader.
- § 8.7 Der må ikke opsættes antenner eller paraboler således at de er synlige fra vejen.

§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning

- § 9.1 Fælles rekreative arealer skal i princippet anlægges som vist på den vejledende illustrationsplan på kortbilag 5 og 6.
- § 9.2 De fælles rekreative arealer etableres med en naturpræget beplantning af græs/eng med grupper af eller enkelte fritstående løvtræer.
- § 9.3 Udendørs oplagring i længere tid af materialer, byggeaffald m.v. må ikke finde sted.
- § 9.4 På grund af de særlige terrænforhold i forbindelse med grusgravningen i området skal kun terrænreguleringer på over + / - 100 cm. skal godkendes af Byrådet.
- § 9.5 Bakkedraget inden for den på kortbilag 3 viste afgrænsning kan reguleres ned til kote 40 under forudsætning af, at terrænet efterreguleres, således at det virker naturligt i forhold til omgivelserne. (Terrænreguleringen uden for lokalplanområdet og inden for søbeskyttelseslinien forudsætter dispensation fra naturbeskyttelsesloven.)
- § 9.6 Bevoksningen langs den offentlige sti Teglgårdsvej skal bevares og vedligeholdes ubrudt i sin nuværende karakter. Der må ikke foretages afgravning og eller anden terrænmæssig tilpasning, der ikke er i overensstemmelse med denne karakter.

§ 10 Grundejerforening

- § 10.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boliger inden for lokalplanområdets delområde I-IV.
- § 10.2 Grundejerforeningerne skal oprettes senest når 25 % af grundene er solgt eller bebygget, eller når udstykker/ byrådet kræver det.
- § 10.3 Grundejerforeningen har ret og pligt til at drift- og vedligeholde områdets private fællesveje, øvrige private fælles anlæg og det fælles rekreative areal i område VI.
- § 10.4 Grundejerforeningens vedtægter og senere ændringer skal godkendes af byrådet.

§ 11 Betingelser for ibrugtagelse af ny bebyggelse

- § 11.1 Før ny bebyggelse tages i brug, skal den være tilsluttet det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med tillæg nr. 7 til spildevandsplanen for Haderslev Kommune.

§ 11.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal den være tilsluttet kollektiv varmforsyning i overensstemmelse med Haderslev Kommunes varmeplan.

§ 11.3 Før ny bebyggelse tages i brug, skal den være tilsluttet fællesantenne-anlæg efter Haderslev Kommunes anvisning.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

§ 12.1 Det er kun Haderslev byråd, som har påtaleret vedrørende overholdelse af lokalplanen.

§ 12.2 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

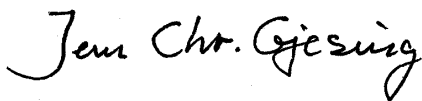
Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

§ 12.3 Byrådet kan meddele mindre betydende lempelser i lokalplanens bestemmelser, hvis karakteren af det område planen forsøger at skabe eller fastholde, ikke derved bliver ændret. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 12.4 Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen blev endeligt vedtaget af Haderslev Byråd den 30. marts 2206.



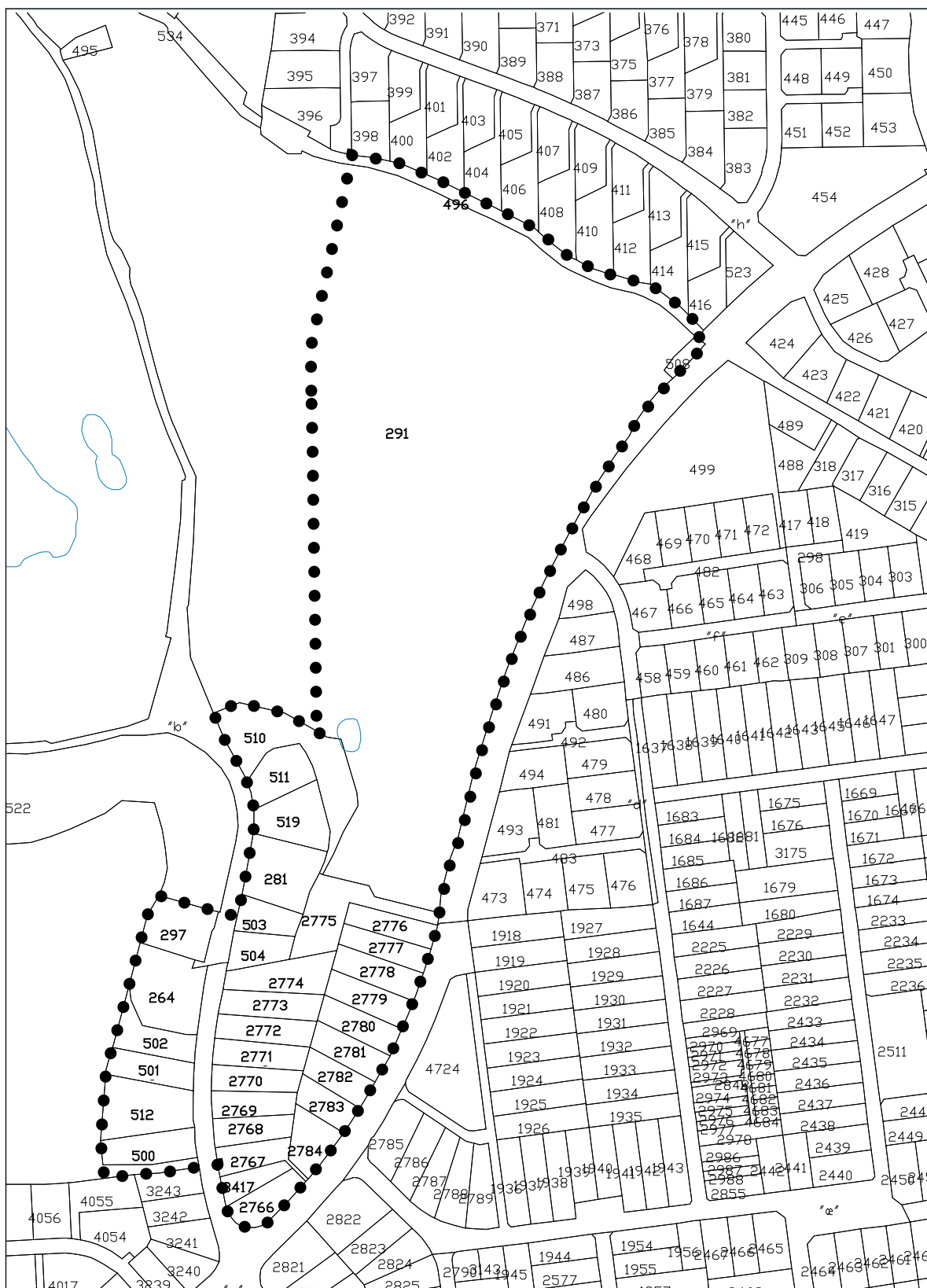
Jens Christian Gjesing
Borgmester



/Poul Erik Graversen
Kommunaldirektør

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE

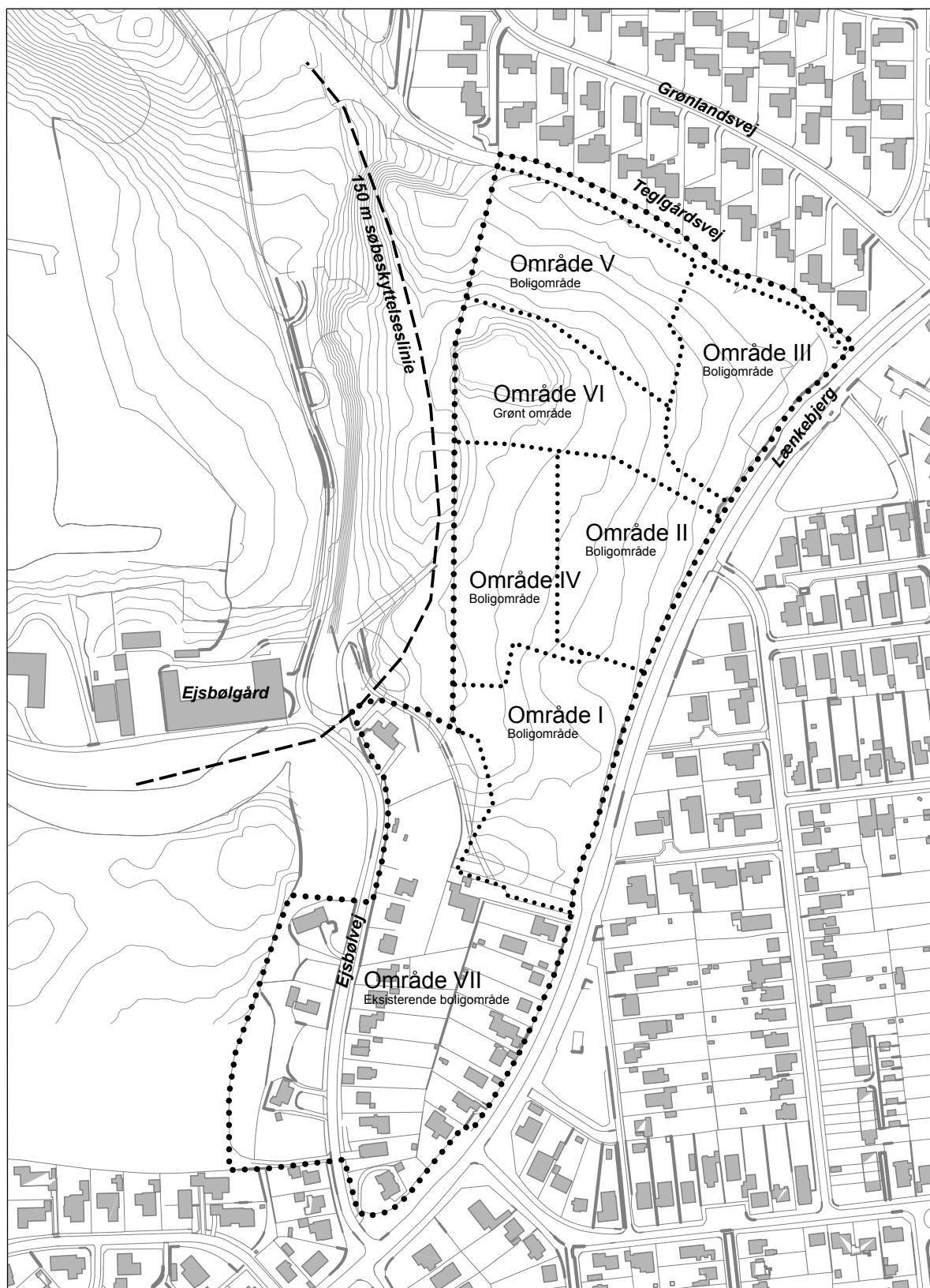
Lokalplanen blev offentlig bekendtgjort i Lokalbladet Budstikken Haderslev-Vojens den 3. maj 2006.



BILAG 1

Mål ca. 1:4.000
Lokalplanområdets afgrænsning og matrikler

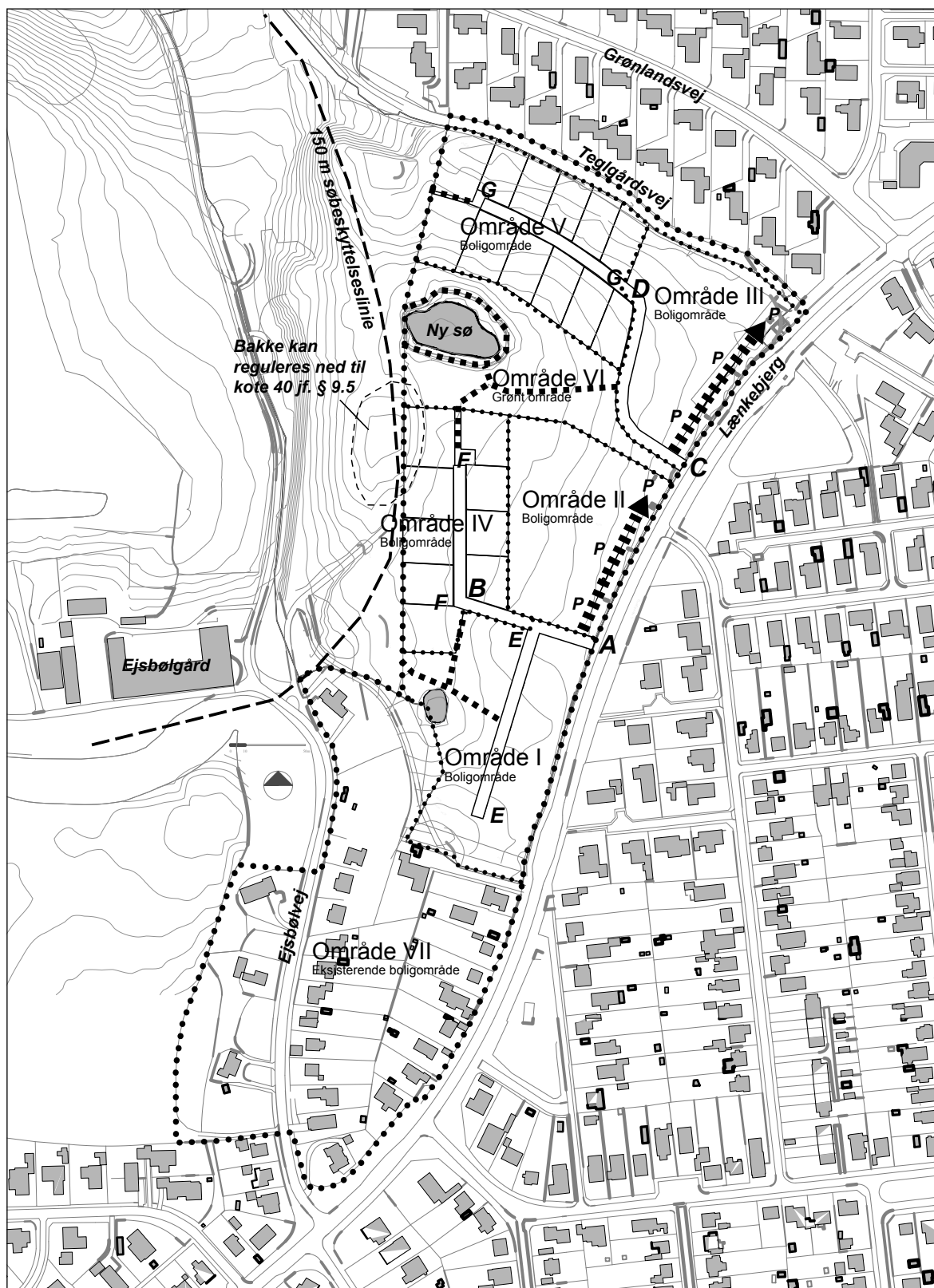
Lokalplan 12.107.1-1



BILAG 2

Mål ca. 1:4.000
Delområder

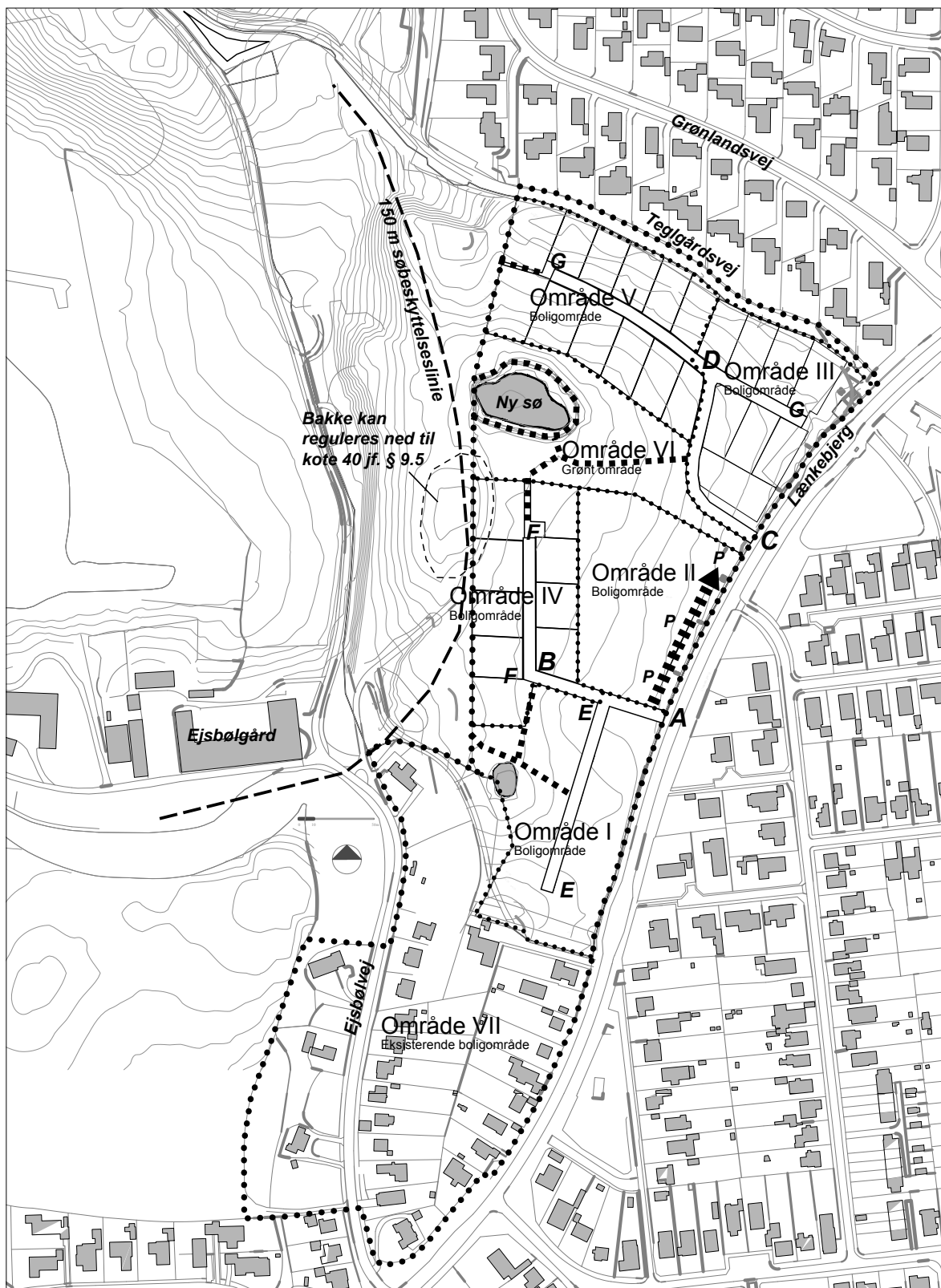
Lokalplan 12.107.1-1



BILAG 3

Mål ca. 1:4.000
Lokalplankort

Lokalplan 12.107.1-1



BILAG 4

Mål ca. 1:4.000
Lokalplankort - alternativ plan

Lokalplan 12.107.1-1



BILAG 5
Mål ca. 1:2.500
Vejledende illustrationsplan

Lokalplan 12.107.1-1



BILAG 6
Mål ca. 1:2.500
Vejledende illustrationsplan- Udsnit med delområderne I-VI

Lokalplan 12.107.1-1

OM LOKALPLANER

Hvem laver lokalplaner ?

Bestemmelserne om lokalplaner står i Lov om Planlægning fra 2000 med efterfølgende ændringer. Byrådet skal ifølge loven lave lokalplaner, når det skønnes nødvendigt.

Der skal laves en lokalplan, før der udføres større anlægsopgaver, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Byrådet kan lave lokalplaner, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

Offentlig fremlæggelse

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget fremlægges offentligt, ligesom der skal sendes besked herom til alle ejere, lejere og brugere indenfor det område, der berøres af planen.

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

Amtsrådet får forslaget tilsendt og skal påse, at det overholder de retningslinier, der er i regionplanen og andre forskrifter.

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. Indsigelser og ændringsforslag medfører, at den endelige vedtagelse skal udsættes mindst en måned.

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.

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

Hvad skal en lokalplan indeholde ?

En lokalplan skal indeholde alle emner af byplanmæssig betydning. Derimod er der ingen lov-mæssige bestemmelser for, hvordan de enkelte emner skal behandles.

Loven nævner nogle emner, der kan beskrives i en lokalplan. F.eks. overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområde, områdets anvendelse, ejendommens størrelse og afgrænsning, vej- og stiforhold, bebyggelsers beliggenhed, omfang og udformning samt anvendelse, bevaring af bebyggelse og beplantning, fællesanlæg m.m.

Sammen med den egentlige lokalplans tekst og kortbilag skal der være en beskrivelse af, hvad byrådet vil opnå med forslaget, hvordan forslaget hænger sammen med de overordnede planer for området, samt en beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger.

Hvilke retsvirkninger har lokalplanen ?

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

Den endelige lokalplan tinglyses på de enkelte ejendomme, der er omfattet af planen, og der må herefter 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
Teknik & Miljø
Gåskærgade 28
6100 Haderslev
Tlf. 74 22 25 26