



Lokalplan 10-24

Erhvervs- og fritidsområde ved Haderslev Sydhavn

Oktober 2016



Haderslev

OFFENTLIGGØRELSE

Haderslev Byråd vedtog den 30. august 2016 lokalplan 10-24.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 30. marts 2016 til den 25. maj 2016. Der indkom ialt 7 indsigelser til lokalplanforslaget, som er behandlet af Byrådet i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Byrådet vedtog planen med følgende ændringer:

- At bestemmelse 5.8 udgår
- På baggrund af høringssvar fra områdets foreninger, besluttes det at arbejde videre for en ny placering af Haderslev Kajakklub udenfor lokalplanområdet. På den baggrund justeres bestemmelse 6.1, så byggefelt B2 udgår. Nummereringen af lokalplanens øvrige byggefelter og kortbilag 3 justeres som følge heraf.

- At bestemmelse 7.10 rettes til følgende formulering:

7.10: Hver forening/klub må opstille én flagstang og der kan indenfor lokalplanområdet opstilles små henvisningsskilte med et samlet, grafisk udtryk. Herudover må der ikke skiltes med fritstående skilte, flagstænger eller lignende.

- At kortbilag 3 justeres så areal til vinteropbevaring udvides.
- At kortbilag 5 tilrettes så kulturmiljøudpegning ikke berører kajakklubbens bebyggelse.
- At lokalplanens afsnit på side 21 rettes til følgende ordlyd:

I henhold til varmeplanen er der tilslutningspligt til fjernvarmen for ny bebyggelse. For eksisterende bebyggelse er der tilslutningspligt i forbindelse med udskiftning af eksisterende varmeanlæg. Dette krav gælder ikke for to mindre områder, der godkendt til naturgasforsyning. Disse områder har ikke tilslutningspligt til fjernvarme, ej heller ved udskiftning af eksisterende varmeanlæg.

- At lokalplanens afsnit på side 22 vedr. autocamperplads rettes til følgende ordlyd:

Traditionelt er havneområder et af de steder, som autocampere gerne vælger som overnatningsmulighed. Det skal derfor også fortsat være muligt indenfor lokalplanområdet.
I henhold til Campingreglementet er der mulighed for at etablere op til 20 autocamper-pladser. Placering indenfor lokalplanområdet skal ses som supplement til de turistmæssige tilbud der findes, i kraft af lystbådehavnen og den bynære beliggenhed.
Tilladelsen sker efter gældende vilkår i campingreglementet.

Område og indhold af planen

Lokalplanen omfatter havne- og erhvervsområdet ved Sydhavnsvej/ Fjordagervej.

Forslaget er udarbejdet for at opdatere plangrundlaget for sydhavnen og herved give områdets foreninger og virksomheder nye udvidelses og anvendelsesmuligheder, samtidig med at områdets karakteristiske havnemiljø bevares. Lokalplanen bygger videre på eksisterende planlægning, og erstatter gældende lokalplan 13.88-1 og 13.52.2-1. Eksisterende er-

hvervs- og fritidsaktiviteter kan fortsat rummes indenfor lokalplanens bestemmelser.

Der fastsættes bestemmelser for fremtidig bebyggelses placering, størrelse og ydre fremtærden, for at sikre en vis arkitektonisk kvalitet og helhed i området. Området skal med stiforbindelser og opholdsmuligheder fortsat kunne fungere som et vigtigt, rekreativt tilbud i byen, og være attraktivt for både foreninger, borgere og turister.

Se planen

Lokalplanen kan fra den 07. oktober 2016 ses på kommunens biblioteker og borgerservicecentre og digitalt på www.plansystemdk.dk og www.haderslev.dk

Retsvirkninger

Vedtagelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget betyder, at ejendomme der ligger inden for planområdets afgrænsning, ikke må udnyttes eller bebygges i strid med planens bestemmelser, medmindre byrådet meddeler dispensation efter reglerne i Lov om planlægning. Eksisterende lovlige forhold kan fortsættes som hidtil.

Klagevejledning – Lokalplan endelig vedtagelse

Efter planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan Byrådets vedtagelse af lokalplaner, kommuneplaner og kommuneplantillæg påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Alle med retlig interesse samt visse foreninger og organisationer kan klage.

Det er kun retlige spørgsmål som kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens hensigtsmæssighed eller rimelighed.

Du klager via Klageportalen, som ligger på www.borger.dk eller www.virk.dk, hvor du logger på, som du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Haderslev Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr på 500 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. 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.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Haderslev Kommune. Kommunen videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klager skal være modtaget af Natur- og Miljøklagenævnet inden 4 uger fra planerne er offentligt bekendtgjort. Hvis Byrådets beslutning ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for offentliggørelse.

Lokalplan 10-24
Udarbejdet af Haderslev Kommune, Erhvervs- og Borgerservice.
Offentliggjort den 07. oktober 2016

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

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved henvendelse til:

Haderslev Kommune,
Teknik og Miljø
Simmerstedvej 1A, 1.
6100 Haderslev
Tlf. 74 34 34 34
E-mail: plan@haderslev.dk

INDHOLD

INDLEDNING	6
REDEGØRELSE	7
Lokalplanområdets beliggenhed	7
Baggrund og formål	8
Eksisterende forhold	9
Lokalplanens indhold	11
Forhold til anden planlægning og lovgivning	14
Miljøvurdering	23
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	24

LOKALPLANBESTEMMELSER

1. Lokalplanens formål	25
2. Område og zonestatus	25
3. Områdets anvendelse	26
4. Udstykninger	27
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	27
6. Bebyggelsens omfang og placering	27
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	28
8. Ubebyggede arealer	29
9. Ledningsanlæg og tekniske anlæg	30
10. Kulturmiljø	30
11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	31
12. Ophævelse af lokalplaner	31
Lokalplanens retsvirkninger	32
Vedtagelsespåtegning	33

BILAG

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning
Kortbilag 2: Lokalplanens delområder
Kortbilag 3: Lokalplanens disponering
Kortbilag 4: Illustrationsplan
Kortbilag 5: Kulturmiljø - bevaring

INDLEDNING

Dette hæfte indeholder lokalplan 10-24

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 nr. 10-24 var fremlagt i offentlig høring fra den 30. marts 2016 til den 25. maj 2016.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at opdatere plangrundlaget for Sydhavnen i Haderslev, og herved give områdets foreninger og virksomheder nye udvidelses- og anvendelsesmuligheder, samtidig med at områdets karakteristiske havnemiljø bevares.

Lokalplanen bygger videre på eksisterende planlægning, og erstatter gældende lokalplan 13.88-1 og 13.53.2-1. Eksisterende erhvervs- og fritidsaktiviteter kan fortsat rummes indenfor lokalplanens bestemmelser.

Faciliteter og arealer til områdets klubber og foreninger, er i lokalplanen justeret og i mindre grad omfordelt, så der gives mulighed for forbedring af rammerne.

Med lokalplanen åbnes der op for, at der indenfor en del af lokalplanområdet kan etableres andre former for erhverv end de hidtidige bestemmelser gav mulighed for.

Lokalplanens fastsætter bestemmelser for fremtidig bebyggelses placering, størrelse og ydre fremtræden, for at sikre en vis arkitektonisk kvalitet og helhed i området.

Området skal med stiforbindelser og opholdsmuligheder fortsat kunne fungere som et vigtigt, rekreativt tilbud i byen, og være attraktivt for både foreninger, borgere og turister.

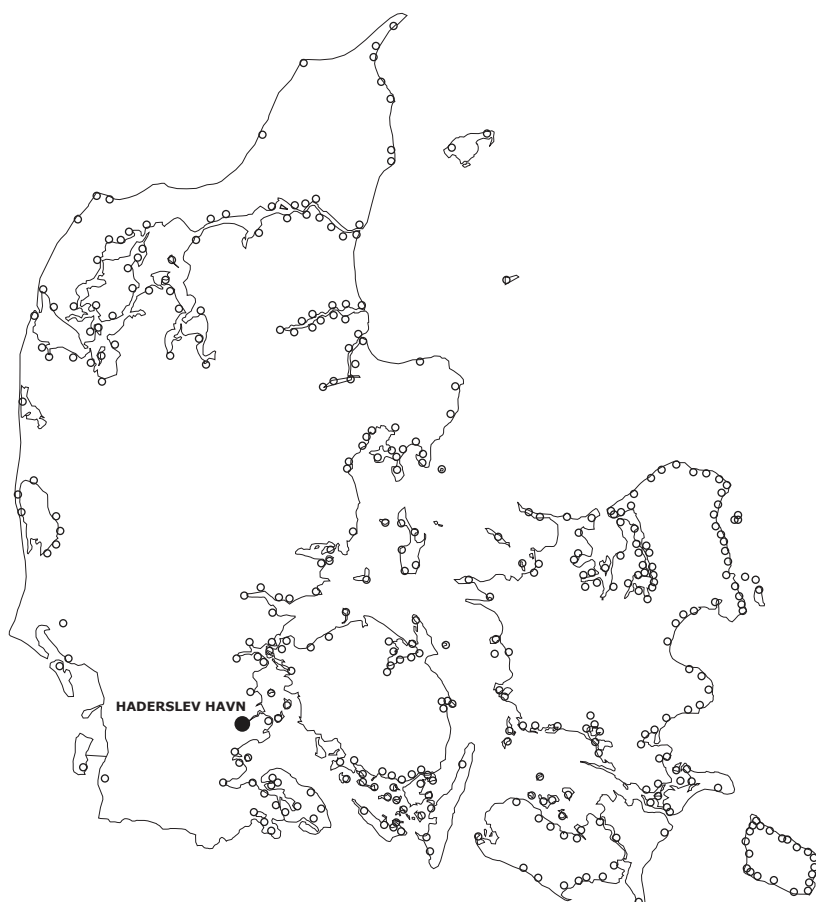


Fig 1: Illustration - havne i Danmark

Eksisterende forhold

Ejerforhold og nuværende anvendelse

Arealerne indenfor lokalplanområdet ejes af Haderslev Kommune, Provas, X-yachts og Haderslev Fjernvarme, og er alle beliggende i byzone.

Området anvendes idag til bådbyggeri, fjernvarmeforsyningsanlæg og lystbådehavn. Herudover findes der i området restaurant og genbrugsbutik.

Havnens kvaliteter

Kvaliteten ved sydhavnen er den nære kontakt til de omkringliggende bydele og rummet omkring den indre del af Haderslev fjord. På tværs af det smalle havnebassin, er der en fin, visuel sammenhæng mellem de to havnefronter.

I krydset mellem Sydhavnsvej og Fjordagervej er der kig udover hele nordhavns byggerier og midtbyens profil med domkirken i baggrunden.

De forskellige dele af havneområdet har hver sin karakteristisk og anvendelse, og skaber tilsammen rammer om rekreation og det organiserede/uorganiserede maritime friluftsliv, der tiltrækker mange forskellige brugere.

Områdets varierede udtryk og anvendelse giver sammen med den kantede kystlinje en speciel oplevelse som adskiller sig fra midtbyens tætte bymiljø. De små rum mellem bådskurene, de store flader til bådopbevaring og aktiviteterne omkring foreningerne og x-yacht er kendetegnende for den sydlige del af Haderslev havn.

Havnelivet varierer henover året. Om vinteren dominerer den stille vandflade i havnebassinet og fuglene, der er trukket ind i fjorden. Om sommeren er der aktivitet fra sejlere og turister.

Omgivelser

Nord for lokalplanområdet ligger der ligeledes havnefunktioner for lystbåde langs de grønne områder ved Hertug Hans Gade, Ved Ridehuset og foran Pakhuskajen. Nybyggeri langs Pakhuskajen afspejler visionerne i omdannelsen af nordhavnen.

Øst for lokalplanområdet ligger Haderslev renseanlæg, erhvervsområder samt villakvarterer. Syd for lokalplanområdet ligger sammenhængende villakvarterer.



Fig 2 Fotos fra lokalplanområdet.

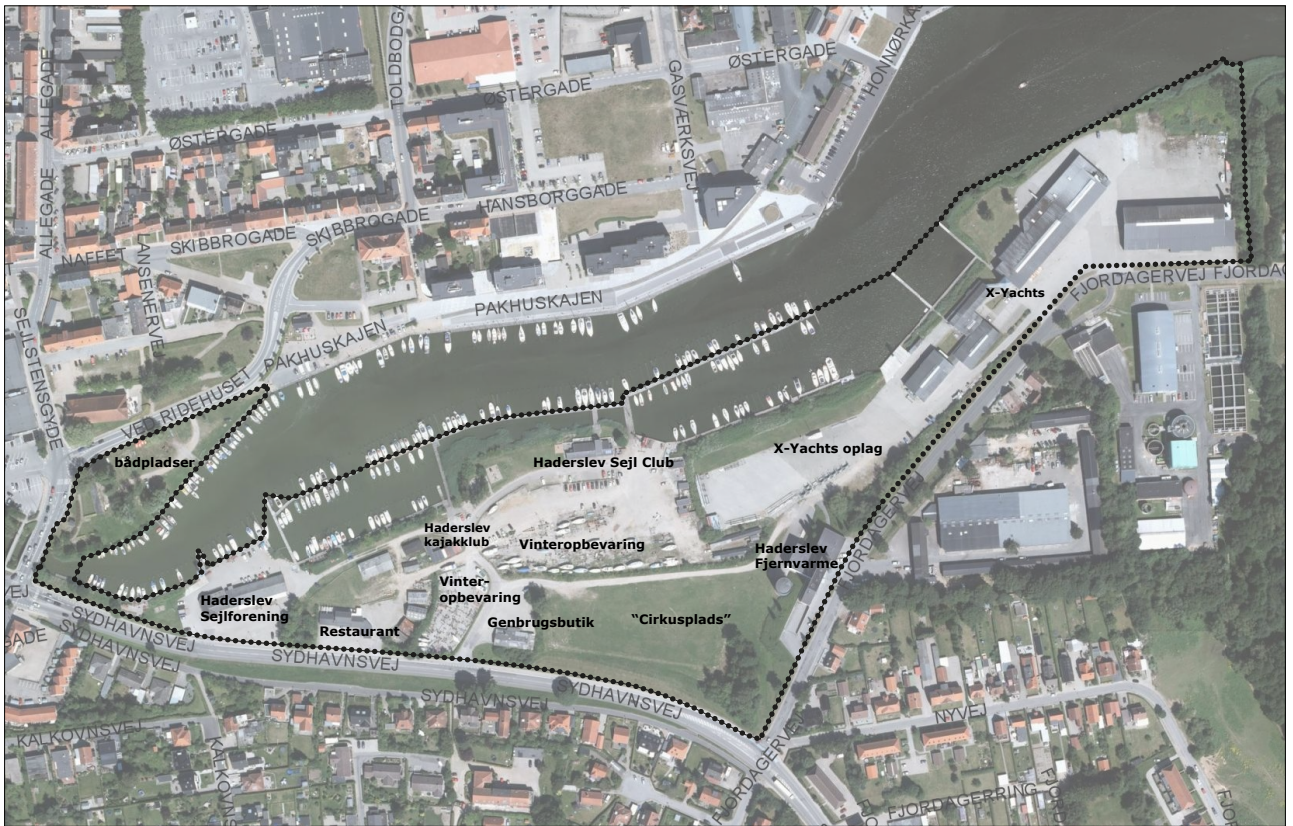


Fig 3 Eksisterende anvendelser i lokalplanområdet.



Fig 4, Flyfoto - Haderslev havn.

Lokalplanens indhold

Planlægningen tager udgangspunkt i, at aktiviteterne på sydhavnen skal have plads til udvikling indenfor rammer, der er tilpasset havnemiljøet og den helhed bebyggelsen indgår i. Områdets forskelligartede karakter gør det naturligt, at arbejde med en opdeling i flere delområder, med hver sine specifikke anvendelsesmuligheder.



Fig 5, Områdets opdeling i dekområder.



Fig 6 Eksempel på den bebyggelse lokalplanen muliggør.

På den baggrund giver lokalplanen mulighed for opførelse af nybyggeri i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Udgangspunktet er her, at placering og udformning af den nye bebyggelse skal afvejes i forhold til udsigt og kig mellem by og fjord. Der stilles derfor krav om placering indenfor fastlagte byggefeltet.

På arealet omkring Sejlstensgyde - 'vodhænet' og omkring bådskurene i (delområde 1), er der ikke mulighed for opførelse af ny bebyggelse, da det vurderes at miljøet er sårbart overfor omdannelse til mere konventionelle byrum. Oplevelsen af den specielle, intime atmosfære bør bevares, og vil blive forringet, hvis der opføres byggeri, der i sin skala og udformning adskiller sig væsentligt fra det selvgroede miljø.

For at fastholde områdets kvaliteter, giver lokalplanen retningslinjer for bevaring og placering af sti- og opholdsmuligheder, samtidig med at forbindelsen til nordhavnen og midtbyen forbedres, ved en udbygning af Hertug Hans bro (se side 13).

'Cirkuspladsen' - det rekreative areal i lokalplanområdets sydøstlige hjørne (delområde 2), har et lidt slidt udtryk, og trænger til en opstramning. Den store, åbne græsflade fastholdes, så den fortsat kan være ramme for midlertidige aktiviteter så som markeder, sportsaktiviteter og når cirkus kommer til byen.

Der er i en del af lokalplanområdet mulighed for at etablere butikker i begrænset omfang. Lokalplanen fastlægger i henhold til planloven den maksimale størrelse på sådan detailhandel. Etablering af begrænset detailhandel på sydhavnen vil ikke påvirke strukturen i kommunens handelsliv, eller have væsentlig betydning for trafikafviklingen. Detailhandel i begrænset omfang, vil kunne understøtte havnemiljøet og gøre området attraktivt for gæstesejlere og turister.

Indenfor delområde 1 sker fordelingen af de kommunalt ejede arealer i dialog mellem havnemester og bestyrelserne i områdets foreninger. På kortet nedenfor ses nuværende fordeling af arealer mellem områdets klubber.

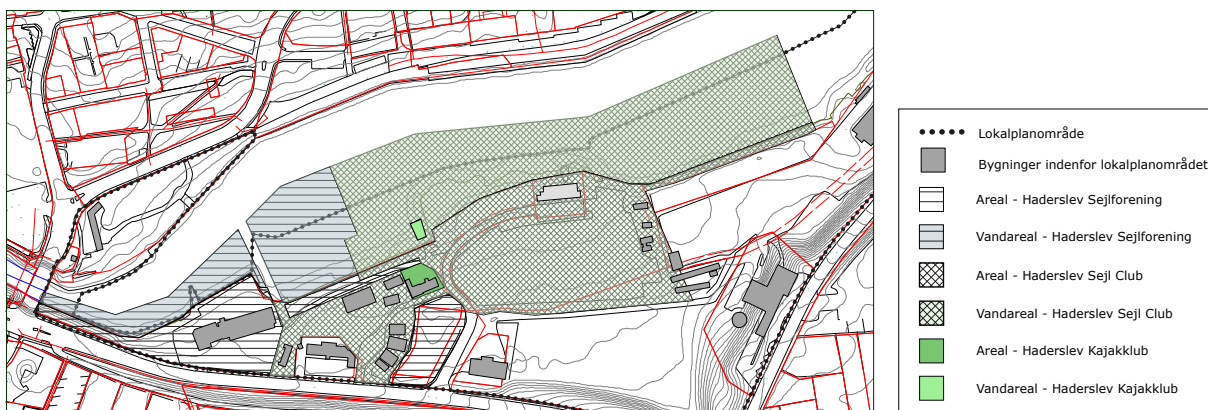


Fig 5, Nuværende arealfordeling mellem de forskellige foreninger.

Som arealerne er fordelt, er de nuværende rammer for Haderslev kajakklub ikke optimale. På den baggrund arbejder klubbens bestyrelse og Haderslev Kommune på at undersøge mulighederne for en flytning af klubbens faciliteter. Derfor udlægges klubbens arealer til parkering og vinteropbevaring. Dette forhindrer ikke at den nuværende lovlige anvendelse fortsætter.



Fig 6 Udvidelsesmuligheder for områdets foreninger.

Forbindelsen mellem Haderslev midtby og de to områder af havnen er vigtig for at fastholde og understøtte de rekreative- og bymæssige kvaliteter. Som led i dette, kan forholdene for de bløde trafikanter, der færdes mellem de to dele af havnen forbedres. I øjeblikket arbejdes der på et projekt, der skal forbedre de trafikikkerhedsmæssige forhold ved Hertug Hans Bro og Sejlstensgyde, og samtidig optimere kapaciteten og færdselsmønsteret på vejene.

Lokalplanen sikrer, at der kan etableres en tilføjelse, der med et enkelt udtryk, forholder sig til broens nuværende formsprog og det bevaringsværdige miljø omkring den inderste del af Haderslev Havn.



Fig. 8 Skitse der viser eksempel på princip for udvidelse af Hertug Hans bro med en fod- og cyklistforbindelse langs den østlige del af broen.



Fig.9 Udvidelsen skal indpasses, så det stadig er muligt at opleve broens formsprog.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Masterplan Haderslev Havn

En mindre del af lokalplanområdet (vodhængen) er omfattet af masterplanen for Haderslev Havn, der udlægger den vestligste del af masterplanområdet til 'Bypark'. Idet lokalplanen fastsætter bestemmelser af bevarende karakter og udlægger områdets anvendelse til rekreative formål, vurderes det at være i overensstemmelse med visionen og målsætningerne i masterplanen.

Kommuneplan 2013

Hovedstruktur og retningslinier

- 1.4.1 Erhvervsudvikling
- 4.6.1 Lystbådehavne
- 4.1.2 Turismeområder
- 5.3.1 Naturbeskyttelsesområder
- 5.3.3 Økologiske forbindelser
- 5.2.1 Geologiske bevaringsværdier
- 5.1.1 Kystnærhedszone
- 7.1.2 Vejledende konsekvenszoner (veje og erhvervsområder)
- 8.1.1 Klimatilpasning i planer
- 8.1.2 Klimatilpasningsløsninger
- 8.1.3 Placering af byggeri og anlæg

Lokalplanområdet er i overensstemmelse med retningslinjerne og følger hovedstrukturens intentioner for byudvikling, erhverv og turisme samt klima.

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af følgende 3 rammeområder:

10.10.RE.02, Rekreativt område Hertug Hans Gade

Resumé: Rekreativt område i byzone. Områdets anvendelse er fastlagt til bypark med mulighed for indpasning af mindre bygninger og anlæg i tilknytning hertil.

Der må opføres bebyggelse til fritidsformål og servicering af området. Der kan etableres mindre bygninger f.eks. kiosker, toiletbygninger o.l. i forbindelse med områdets anvendelse som offentligt friareal.

Opholds- og friarealer samt veje, stier og parkeringsarealer skal udformes med udgangspunkt i designmanualen for Haderslev Havn.

Området er udpeget som del af bevaringsværdigt købstadsmiljø. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Eksisterende karakteristisk beplantning skal bevares.

10.11.RE.04 Rekreativt område Sydhavnsvej

Resumé: Rekreativt område til lystbådehavn samt erhverv og mindre butikker i tilknytning til lystbådehavnen, oplag af både, byggeri for sejlkлубberne, ferie- og fritidsformål, ferieboliger og offentlige grønne områder.

Bebyggelsesprocent 20 % beregnet for den enkelte ejendom
Maks. 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5m.
Bebyggelsen skal i udformning, farver og materialevalg underordne sig omgivelserne.

Antallet af parkeringspladser samt udformning heraf skal godkendes af byrådet. Langs fjorden skal der reserveres areal til en offentlig sti.
Der skal udarbejdes en beplantningsplan efter byrådets nærmere anvisning. Områdets grønne præg skal bevares. Langs fjorden skal der friholdes en grøn bræmme.

10.11.EH. 02 Erhvervsområde Fjordagervej vest

Resumé: Områdets anvendelse er fastlagt til erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og handelssvirksomhed samt administrationen. Specifik anvendelse: Tungere industri i miljøklasse 2-5. Der må ikke placeres boliger i området.

Bebyggelsesprocent 50%, Bygningsrumfang 3 m³ pr. m²
Maks. 2 etager, Maks højde 12 m. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bebyggelsen skal udgøre en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver m.v. Skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til gene eller virke skæmmende for omgivelserne.

Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10m² pr 100m² etageareal, dog mindst 15m² opholdsareal pr. 100 m² kontorareal.

Der skal reserveres 1 parkeringsplads pr. 100m² etageareal, dog 1 parkeringsplads pr. 50m² kontorareal.
Områdets grønne præg skal bevares. Langs fjorden og Humlegårdsbæk skal der friholdes en grøn bræmme og reserveres areal til en offentlig sti.

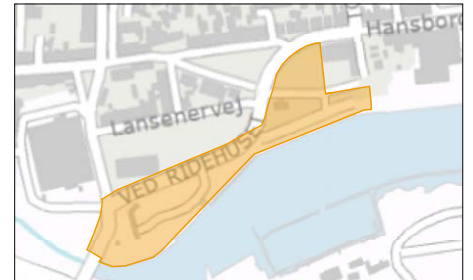


Fig. 10 Rammeområde 10.10.RE.02

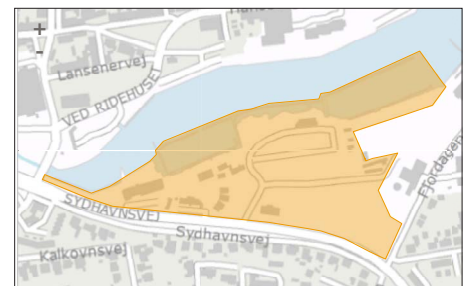


Fig. 11. Rammeområde 10.11.RE.04

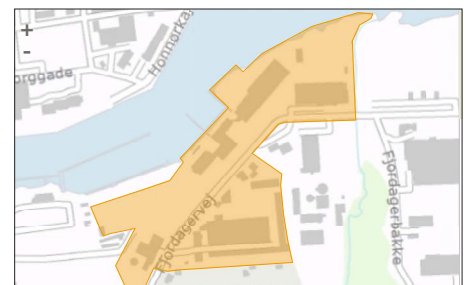


Fig. 12. Rammeområde 10.11.EH.02

Lokalplaner og byplanvedtægter

En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 13.88-1, der er vedtaget af byrådet den 27. maj 1999. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for områdets anvendelse til offentlige formål, erhverv (fjernvarme) samt ferie- og fritidsformål.

Herudover er en del af lokalplanområdet omfattet af lokalplan 13.53.2-1, der fastlæggelse til erhvervsformål i klasse 4, herunder virksomhed med oplag, reparation og klargøring af lystbåde.

Lokalplanerne ophæves i forbindelse med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Servitutter

Generelt gælder, at private tilstandsservitutter kan ophæves gennem bestemmelser i en lokalplan. I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der foretaget en registrering og gennemgang af gældende servitutter indenfor lokalplanområdet.

Der er tinglyst en række tilstands- og rådighedsservitutter på ejendomme. Især er det deklareret om forsynings- og afløbsledninger. Ingen af de tinglyste forhold afslyses med lokalplanen.

Den kystnære del af byzone

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen, ved den inderste del af Haderslev Fjord.

Den funktionelle og planlægningsmæssige begrundelse for lokalplanens byggemuligheder er at give plads til udvidelse af bådebyggeriet X-yachts og udvidelse/etablering af klubhuse til områdets foreninger. Disse aktiviteter er afhængige af en placering ved vandet.

Lokalplanområdet er omgivet af eksisterende bebyggelse i den kystnære del af byzone. Den bebyggelse, som lokalplanen muliggør, vil med sin højde og volumen ikke overstige den omgivende bebyggelse, herunder Haderslev Fjernvarme, og vurderes derfor ikke at påvirke oplevelsen af kystlinien væsentligt.

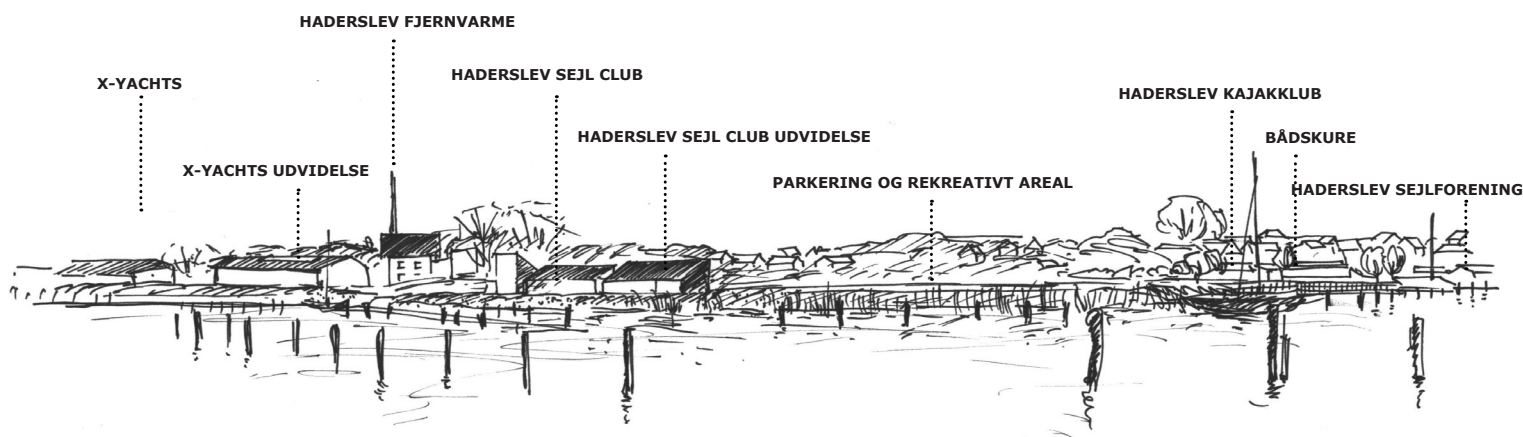


Fig. 13. Eksisterende forhold og nye byggemuligheder indenfor lokalplanområdet, set fra fjorden.

Naturforhold

Beskyttede naturområder

I den østlige grænse af lokalplanområdet er der registreret et moseareal, beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke ske ændringer af dette areal. De projekter som lokalplanens fastlægger bestemmelser for, vil ikke berøre dette areal.

Grundvand og overfladevand

Lokalplanområdet ligger indenfor udpegning af områder med begrænset drikkevandsinteresser. Dvs. at det er et område, hvor den generelle grundvandsbeskyttelse er tilstrækkelig til sikring af drikkevandsinteresserne. Aktiviteter, der udgør en risiko for grundvandsforurening, kan placeres indenfor området under hensyn til gældende lovgivning.

Lokalplanen omfatter et område, hvor der er risiko for oversvømmelser med havvand. Desuden er der i området risiko for skred af skrænter mod syd, som følge af ekstreme nedbørshændelser. Der fastsættes derfor krav om kote for placering af nybyggeri, og forholdene kan løses via det aktive beredskab.

Kulturmiljøer

Jordfaste fortidsminder

Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev har foretaget en arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af det berørte område. Museet har i forbindelse med tidligere lokalplaner udtalt sig om en del af området, matr. nr. 1685, hvor det dengang vurderedes at der ikke var risiko for at støde på fortidsminder ved anlæg. Denne udtalelse er stadig gældende. En ældre udtalelse vedr. resterende del af matr. nr. 1685 og hele matr. nr. 1696 er fra før den gældende museumslov og ikke gældende længere.

Lokalplanen er, efter det oplyste, tænkt som en opgradering af den eksisterende lokalplan for området og mest af bevarende karakter, men kan give mulighed for nyt byggeri. Planområdet er beliggende syd for kulturarvsarealet omkring middelalderbyen og Hansborg Slot. Ifølge skriftlige kilder om byen har der ligget et teglværk fra 1200 tallet i området syd for havnen. Det fremgår af beskrivelsen af byens sydlige toldgrænse i Haderslev Stadsret §3: Til lands er den lig byens grænser, men til vands strækker den sig fra strækker den sig fra *"byen til den digesten, der ligger ved teglgården"*. Der må her være tale om kirkens nedlagte teglgård sydøst for byen. En placering overfor Seglstensgyde er derfor ikke usandsynlig.

På den baggrund er det museets vurdering, at der vil være **risiko** for at træffe på væsentlige jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde inden for planområdet, fraregnet den vestlige del af matr. nr 1685. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse af det berørte område, hvor der skal foregå jordindgreb under fortorvsniveau.

Forundersøgelsen vil kunne afsløre, om der findes væsentlige fortidsminder på området, og om de har en sådan karakter, at de skal udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. Da planområdet overstiger 5000m² skal udgifterne til forundersøgelse - jf. Museumslovens §26.2 afholdes af bygherre.

Bevaringsværdig bebyggelse og helhed - kulturmiljø

Havnen kan betragtes som et landskab, skabt af dens betydning og funktion. Den inderste del af Haderslev havn, indgår som et bevaringsværdig element i fortællingen om byens udvikling og den maritime brug der har været knyttet hertil.

Sammenhængen mellem de to havnefronter omkring havnebassinnet, slæbested, optrukne både og småskure danner tilsammen en helhed, der med sin "selvgroede" karakter giver kontrast til den nyere bebyggelse langs Pakhuskajen og erhvervsbebyggelsen i den øvrige del af sydhavnen.

Vodhængen er omfattet af et regulativ, der fastsætter nærmere bestemmelse for anvendelsen. Vådhenget må benyttes til midlertidig oplægning af både samt tørring og reparation af ruser mv. af bådejere, som har skriftlig tilladelse til at benytte området.

Herudover er der et slæbested, som frit kan benyttes af offentligheden. I regulativet, er der herudover fastsat bestemmelse om, at skure og bådpladser ikke må bruges til erhvervsformål.

Hele området er tilgængeligt for offentligheden til rekreative forhold.



Fig. 14. Skitse fra planarbejdet - inderste del af Haderslev havn



Fig. 15. Skitse, Arkitekt Flemming Sørensen, Museum Sønderjylland

Miljø

Jordforurening

Der er registreret et affaldsdepot indenfor lokalplanens område. Depotet er tinglyst på de berørte matrikler. Arealet må ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse, med mindre depotet efter ansøgning er frigivet til det pågældende formål.

Den fremtidige anvendelse kræver en tilladelse i henhold til jordforureningslovens § 8 fra kommunen. Kommunen skal i den forbindelse indhente en udtalelse fra Region Syddanmark, som kommunen skal følge.

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

Støj og luftforurening fra virksomheder

Områdets nuværende erhverv, X-Yachts og Haderslev Fjernvarme er godkendelsespligtige i henhold til miljøloven. Ifølge vurderingerne i virksomhedernes gældende miljøgodkendelser vil støj ikke være til gene for omgivelserne.

I henhold til Miljøministeriets "Håndbog om Miljø og Planlægning – boliger og erhverv i byerne" hører bådebyggere til miljøklasse 4. Dvs. at den anbefalede afstand til boligområder er 100 m. Afstanden fra lokalplanområdet til det nærmeste boligområde (ved Nyvej) er 50 m. Afstanden til andre boligområder er 100 m eller mere.

Lokalplanen giver mulighed for en udvidelse af x-yacht, med placering som vist på kortbilag 2, til erhverv indenfor samme miljøklasse og kategori som nuværende (værft samt reparation og klargøring), som ikke vil have en større påvirkning af omgivelserne end nuværende. Udnyttes lokalplanens rammer vil en udvidelse af virksomheden være godkendelsespligtig i henhold til gældende miljølovgivning.

Haderslev fjernvarmeværk fortsætter med en drift indefor de nuværende rammer, og lokalplanen giver ikke mulighed for yderligere udvidelse.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er i henhold til Varme- og Energiplan for Haderslev Kommune beliggende i energidistrikt 13, der er udlagt til fjernvarme.

I henhold til varmeplanen er der tilslutningspligt til fjernvarmen for ny bebyggelse. For eksisterende bebyggelse er der tilslutningspligt i forbindelse med udskiftning af eksisterende varmeanlæg. Dette krav gælder ikke for to mindre områder, der godkendt til naturgasforsyning. Disse områder har ikke tilslutningspligt til fjernvarme, ej heller ved udskiftning af eksisterende varmeanlæg.

Vandforsyning

Vandforsyning fra Provas a/s

Spildevand

Spildevand skal afledes til offentligt spildevandssystem. Det er kun en del af lokalplanområdet der er kloakeret for spildevand. Udover dette findes der både fælleskloakerede og separatkloakerede områder i planområdet. Endvidere er en del af planområdet ikke kloakeret.

I de områder som kun er spildevandskloakeret skal regnvandet håndteres af grundejeren. I områderne med fælleskloaker eller separatkloaker skal regnvandet afledes til det offentlige spildevandssystem.

Når det drejer om rengøring af både (bådvaske), er der tale om proces-spildevand. I princippet må dette, jf. MBL § 27 ikke udledes til recipient, med mindre der er givet tilladelse til dette, jf. MBL § 28.

Affald

Lokalplanområdet er omfattet af affaldsplanen for Haderslev Kommune samt havnens affaldsplan.

Antenneforhold

I Kommuneplan 2013 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 parabolantener 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 kun må opsættes antenneanlæg, der er nødvendig for virksomhedens drift.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejbetjening

Området vejbetjenes fra eksisterende overkørsler ved Fjordagervej, Sydhavnsvej og Ved Ridehuset.

Trafiksikkerhed

For at forbedre trafiksikkerheden for gående og cyklister, giver lokalplanen mulighed for udbygning af Hertug Hans Bro.

Byggelinier og adgangsbegrænsning

Byggelinje fra Sydhavnsvej skal respekteres.

Stier

I henhold til gældende lokalplan nr. 13.88-1 er der udlagt areal til en sti gennem lokalplanområdet fra lystbådehavnen til indkørslen til Fjordagervej 21 (X-Yachts). Stien følger det vejudlæg på matr. nr. 1685, der giver adgang til Haderslev fjernvarmecentral. Arealudlægget tænkes fastholdt i denne lokalplan og suppleres med en rekreativ stiforbindelse i den grønne bræmme langs fjorden og langs kajkanten.

Kollektiv trafikbetjening

Nærmeste busstop er ved Hertug Hans Plads.

Autocamperplads

Traditionelt er havneområder et af de steder, som autocampere gerne vælger som overnatningsmulighed. Det skal derfor også fortsat være muligt indenfor lokalplanområdet.

I henhold til Campingreglementet er der mulighed for at etablere op til 20 autocamper-pladser. Placering indenfor lokalplanområdet skal ses som supplement til de turistmæssige tilbud der findes, i kraft af lystbådehavnen og den bynære beliggenhed.

Tilladelsen sker efter gældende vilkår i campingreglementet.

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 10-24 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: "SMV LP 10-24 Erhvervs- og fritidsområde ved Sydhavnen 08-02-2016."

Screeningsresultat

- Lokalplanen er udarbejdet for at opdatere plangrundlaget for sydhavnen i Haderslev, og give områdets virksomheder og foreninger bygge- og udvidelsesmuligheder, samtidig med at områdets karakteristiske havnemiljø bevares.

Lokalplanens bestemmelser bygger videre på eksisterende planlægning. Eksisterende erhverv og fritidsaktiviteter kan fortsat rummes indenfor lokalplanens bestemmelser. Herudover vil der ske mindre justeringer af anvendelsen indenfor dele af lokalplanområdet, så der åbnes op for andre former for erhverv end havnerelateret.

Lokalplanen giver mindre muligheder for nybyggeri og anlæg, samt sikrer eksisterende kulturmiljø.

Adgangen til området sker af eksisterende overkørsler, og områdets nuværende vej- og stistruktur fastholdes.

Lokalplanen muliggør en udvidelse af Hertug Hans Bro, til en kombineret cykel- og gangforbindelse. Dette vil øge sikkerheden for bløde trafikanter og styrke den rekreative brug af området mellem byens to havenområder.

I kraft af områdets beliggenhed, er der høj risiko for oversvømmelse. Derfor er området omfattet af retningslinjerne for klima i Kommuneplan 2013. Lokalplanen fastsætter på den baggrund bestemmelse om minimums kote i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse. -

Det er på den baggrund vurderet, at det projekt, som lokalplanen fastlægger rammer for, ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Byrådet har derfor besluttet, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplan 10-24. Beslutningen er offentliggjort den 30. marts 2016.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Tilladelse efter museumsloven

Findes der i forbindelse med anlægsarbejde spor af fortidsminder, f.eks.stensamlinger eller mørke spor i undergrunden skal den del af arbejdet, der berører fortidsmindet straks indstilles, og Haderslev Museum kontaktes. Efter indstilling fra museet vurderer Kulturarvsstyrelsen, hvorvidt der skal foretages en arkæologisk undersøgelse, eller om byggeriet kan fortsætte. Udgiften til denne undersøgelse afholdes af bygherre. Udgifterne afholdes dog af Kulturarvsstyrelsen, 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 Kulturarvsstyrelsen 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

Langs Sydhavnsvej er der tinglyst en vejbyggelinje.

LOKALPLANBESTEMMELSER

Lokalplan 10-24

Erhvervs- og fritidsområde ved Haderslev Sydhavn

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23.nov. 2015 med efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i bestemmelse 2 beskrevne område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at sikre udviklingen af et attraktivt havne- og erhvervsområde i Haderslev sydhavn.

at bevare områdets karakteristiske miljø med blandede anvendelser, bebyggelse og selvgroede karakter.

sikre, at området fortsat kan fungere som et rekreativt område med stiforbindelser, grønne områder og forskellige service- og aktivitetstilbud.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

Området omfatter følgende matrikler:

Ejerlav:Sdr. Otting under Haderslev

Matr. nr.: 591, 1518, 1685, 1933, 1934, 1935, 1953, 1696, 1951, 1519, 4542b samt del af 4542 a.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 26.02.2015 udstykkes fra nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet er som vist på kortbilag 2 opdelt i delområde 1-4.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 For de enkelte delområder fastlægges følgende anvendelse:

Delområde 1:

Må kun anvendes til rekreative og turistmæssige formål så som lystbådehavn og maritimt fritidsliv. Herudover lettere erhverv, der naturligt kan indpasses i området, og mindre butikker med et areal, der ikke overskrider 400 m².

Delområde 2:

Må kun anvendes til rekreative og turistmæssige formål. Områdets åbne, grønne karakter skal fastholdes og der må ikke opføres ny bebyggelse indenfor delområdet. Arealet vil herudover kunne anvendes til klimatilpasningstiltag og midlertidig parkering.

Delområde 3:

Må kun anvendes til teknisk anlæg til fjernvarmeproduktion og tilhørende administration, værksted, anlæg til brændsel mv.

Delområde 4:

Må kun anvendes til erhvervsformål, herunder også oplag, reparation og klargøring af lystbåde med tilhørende administration.



Fig. 16. Delområder indenfor lokalplanen.

4. Udstykninger

- 4.1 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne i lokalplanen.

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Ved Ridehuset, Sydhavnsvej og Fjordagervej af eksisterende overkørsler, som vist på kortbilag 3.
- 5.2 Eksisterende vejstruktur i området skal fastholdes.
- 5.3 Vejene i området skal anlægges og drives som private fællesveje.
- 5.4 Der udlægges areal til stier i princippet som vist på kortbilag 3 i en bredde af 2 m.
- 5.5 Der udlægges areal til permanent parkering i princippet som vist på kortbilag 3.
- 5.6 Ned nybyggeri skal der etableres areal til:
1 p-plads pr. 50m² kontorareal.
1 p-plads pr. 100 m² etageareal.
- 5.7 Arealer der som vist på kortbilag 3 er udlagt til vinteropbevaring/sommerparkering, er forbeholdt bådopbevaring i vinterhalvåret. Vinteropbevaringspladserne kan anvendes til parkering i sommerhalvåret.
- 5.9 Vejbyggelinje fra Sydhavnsvej skal respekteres.
- 5.10 Inden for lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg).
- 5.11 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

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag 3 viste byggefelter:

Byggefelt B1:

Byggeri må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage og i en højde på op til 7 m.

Byggefelt B2:

Byggeri må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage og i en højde på op til 7 m.

Byggefelt B3:

Byggeri må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage og i en højde på op til 7 m.

Byggefelt B4:

Byggeri må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage og i en højde på op til 7 m.

Byggefelt B5:

Det samlede rumfang af bebyggelsen må ikke overstige 3m³ pr. m² grundareal. Det bebyggede areal må ikke overstige 50% af grundarealet. Afstand til naboskel skal være min. 4 m. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager og højere end 12 m.

Byggefelt B6:

Byggeri må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage og i en højde på op til 7 m.

Byggefelt B7:

Byggeri må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage og i en højde på op til 7 m.

Byggefelt B8:

Byggeri må opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage og i en højde på op til 7 m.

- 6.2 Udenfor byggefeltene må der kun opføres anlæg til områdets forsyning (p-pladser, pumpestation, små transformer-stationer, vejanlæg mm.). På arealer, udlagt til vinteropbevaring kan der opføres mindre skure til master og grej samt miljøstation og lignende.
- 6.3 For hele lokalplanområdet gælder, at bebyggelse ikke må opføres med en lavere sokkelkote end + 2,40 DVR 90.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Facader skal beklædes med træ og males med dæmpede jordfarver eller tjæres. Undtaget for dette krav, er bebyggelse indenfor delområde 3.
- 7.2 Tage skal udføres som saddeltage eller tage med ensidig taghældning.
- 7.3 Tage skal beklædes med sort tagpap med listedækning, således at de svarer til tagene på den eksisterende bebyggelse. Tagfladerne kan dog forsynes med ovenlys i begrænset omfang.
- 7.4 Bådschure skal fremstå med træbeklædte facader i oxydrød eller svensk rød. Facaden skal fremstå med lodret brædebeklædning.
- 7.5 Vinduer og døre skal udføres i træ.
- 7.6 Skiltning, lysinstallationer og andet facadeudstyr på bygningerne skal med hensyn til placering, materiale, farver osv.

udføres så der opnås en helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk, proportioner og detaljering.

- 7.7 Skiltning må ikke have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.
- 7.8 Skiltning må ikke udføres som lyskasser eller som gennemlyste skilte.
- 7.9 Facadebelysning må kun anvendes, hvis det ikke ved styrke, blænding eller lignende, er til gene for omgivelserne.
- 7.10 Hver forening/klub må opstille maks. én flagstang og der kan inden for lokalplanområdet opstilles små henvisningsskilte med et samlet, grafisk udtryk. Herudover må der ikke skiltes med fritstående skilte, flagstænger eller lignende.

8. Ubebyggede arealer

- 8.1 De ubebyggede arealer indenfor delområde 1 og 2 må anvendes til havne- og turistrelaterede formål og kulturelle arrangementer.
- 8.2 Belægninger på udearealer og promenader omkring bebyggelse skal indgå i en arkitektonisk sammenhæng med bebyggelsen.
- 8.3 Der må etableres stiforløb og opholdssteder langs fjorden, kajkanter og bådebroer, der støtter op omkring havneområdets rekreative brug.
- 8.4 Områdets aptering med hensyn til havne- og byrums inventar (som f.eks. forsyningsinstallationer, lysarmaturer, borde og bænke, affaldsbeholdere og skiltning skal have et samlet udtryk og godkendes af Haderslev Kommune.
- 8.5 Vinteropbevaring af lystbåde tillades kun indenfor de arealer der er markeret til anvendelsen på kortbilag 3. Vinteropbevaringspladserne skal afskærmes med en tæt beplantning.
- 8.6 Vinteropbevaringspladserne kan anvendes til parkering i sommerhalvåret. Indenfor vinteropbevaringspladserne må der opføres mindre skure til opbevaring af master og grej, miljøstation mv.
- 8.7 Oplag i tilknytning til butikker, serviceerhverv og fritidsaktiviteter samt renovationsstativer, containere, transformerstationer mv. skal afskærmes med beplantning.
- 8.8 Der udlægges som vist på kortbilag 3, areal til afskærmende beplantning. Beplantningen skal udføres som et tæt levende hegn.
- 8.9 Det rekreative areal **xx** markeret på kortbilag 3 friholdes som et åbent, grønt område med græsarealer og spredte træ-

grupper. Arealet må dog også anvendes til klimatilpasning.

- 8.10 Terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 m må kun foretages med kommunens tilladelse, og kun hvis det er påkrævet for byggeri eller anlæg, der er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Klimaargumenterede terrænreguleringer tillades under hensyntagen til områdets indretning.
- 8.11 Søsætningskajer skal give mulighed for passerende offentlig færdsel (gående). På arealer, hvor der er markeret stiforbindelse må der således ikke opstilles både o.L, som kan hindre den offentlige passage.

9. Ledningsanlæg og tekniske anlæg

- 9.1 Der må ikke bygges, plantes eller iverksættes noget, der kan være til hindring for adgangen til anlæg eller til hindring for eftersyn, reparations- og vedligeholdelsesarbejde henover tinglyste servitutbælter i forbindelse med ledningstracéer indenfor lokalplanområdet.
- 9.2 El-ledninger må kun etableres eller omlægges i form af jordkabler.
- 9.3 Haderslev Kommune og Provas skal have fri færdselsret til eftersyn af tekniske anlæg beliggende indenfor lokalplanområdet.
- 9.4 Belysning af veje, parkeringspladser, stier og oplagspladser skal være ens park- og pullertlapmer med afskærmet, nedadrettet lyskilde.
- 9.5 Der må kun opsættes antenneanlæg, der er nødvendige for virksomhedernes drift.

10. Kulturmiljø

- 10.1 De på kortbilag 5 angivne bådskure, anlæg og træer vurderes at danne en bevaringsværdig helhed og udpeges som kulturmiljø.
- 10.2 Bådskure indenfor afgrænsningen på kortbilag 5, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med mindre Byrådet giver tilladelse hertil. der må kun foretages mindre ændringer og vedligehold, i overensstemmelse med nuværende materialer og udtryk, jf. bestemmelse 7.5 og 7.6.
- 10.3 Ingen bevaringsværdige beplantninger og træer må fældes uden tilladelse fra Haderslev Kommune. Beskæring eller styning må kun foretages efter aftale med Haderslev Kommune.

11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet fjernvarmeforsyning. Lagerhaller og andre uopvarmede bebyggelser er undtaget fra tilslutningskravet.

12. Ophævelse af lokalplaner

- 12.1 Lokalplan 13.88-1 vedtaget af byrådet i Haderslev den 27. maj 1999 ophæves ved den endelige vedtagelse af lokalplan 10-21.

Lokalplan nr. 13.53.2-1 vedtaget af byrådet i Haderslev den 24. august 2008 ophæves ved den endelige vedtagelse af lokalplan 10-21.

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, der er fastsat i bygningsreglementet.

4. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at bebyggelse i lokalplanområdet ikke må nedrives uden tilladelse fra Byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse omstændigheder forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, forudsat væsentlige misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.

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

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 10-24 er vedtaget af Haderslev byråd den 29. marts 2016

Pbv

Hans Peter Geil
Borgmester

/

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

Forslaget er offentliggjort den 30. marts 2016

Lokalplan nr. 10-24 er vedtaget endeligt af Haderslev byråd den 30. august 2016.

Pbv

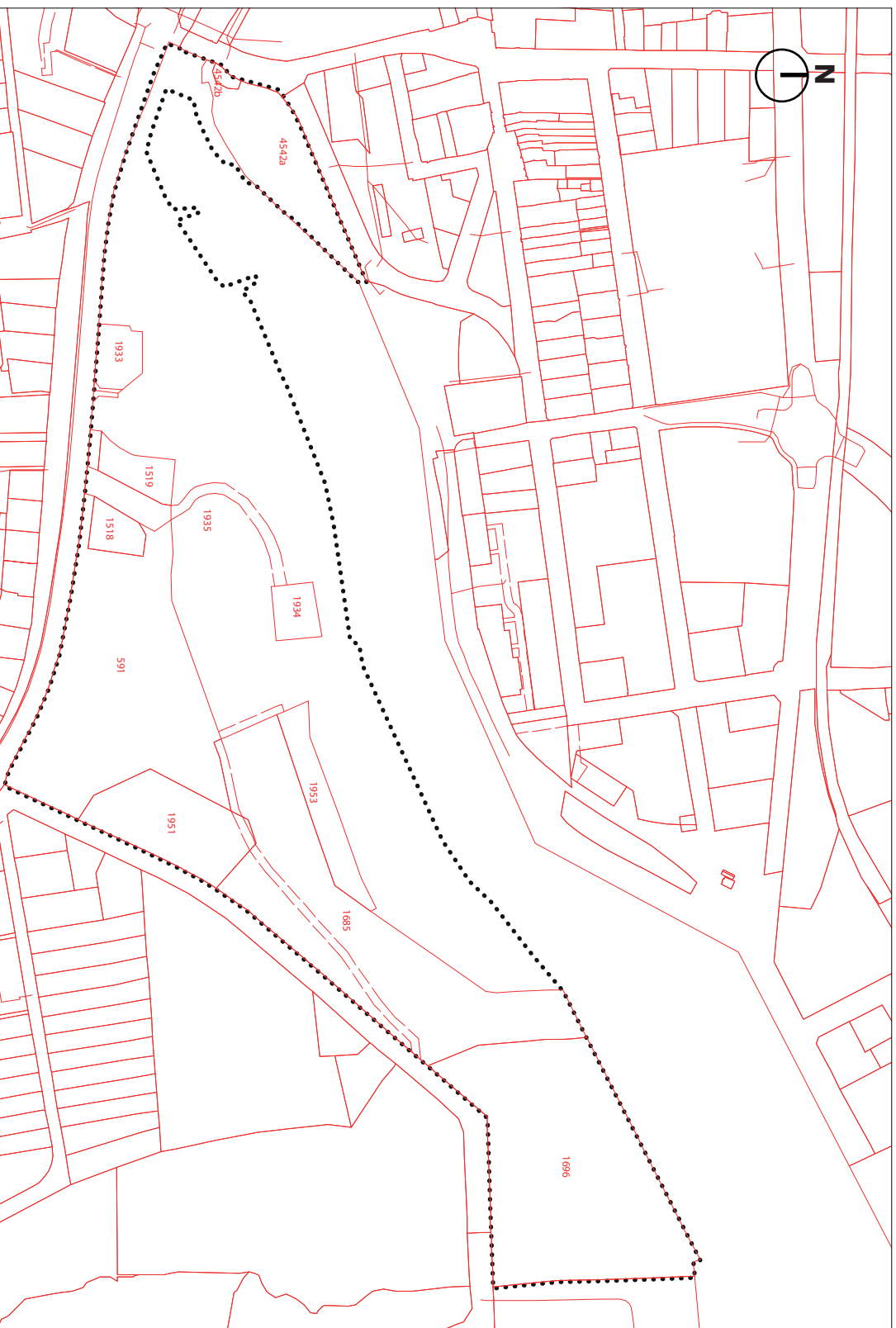
Hans Peter Geil
Borgmester

/

Willy Feddersen
Kommunaldirektør

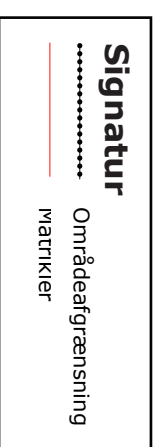
Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort den 07. oktober 2016.

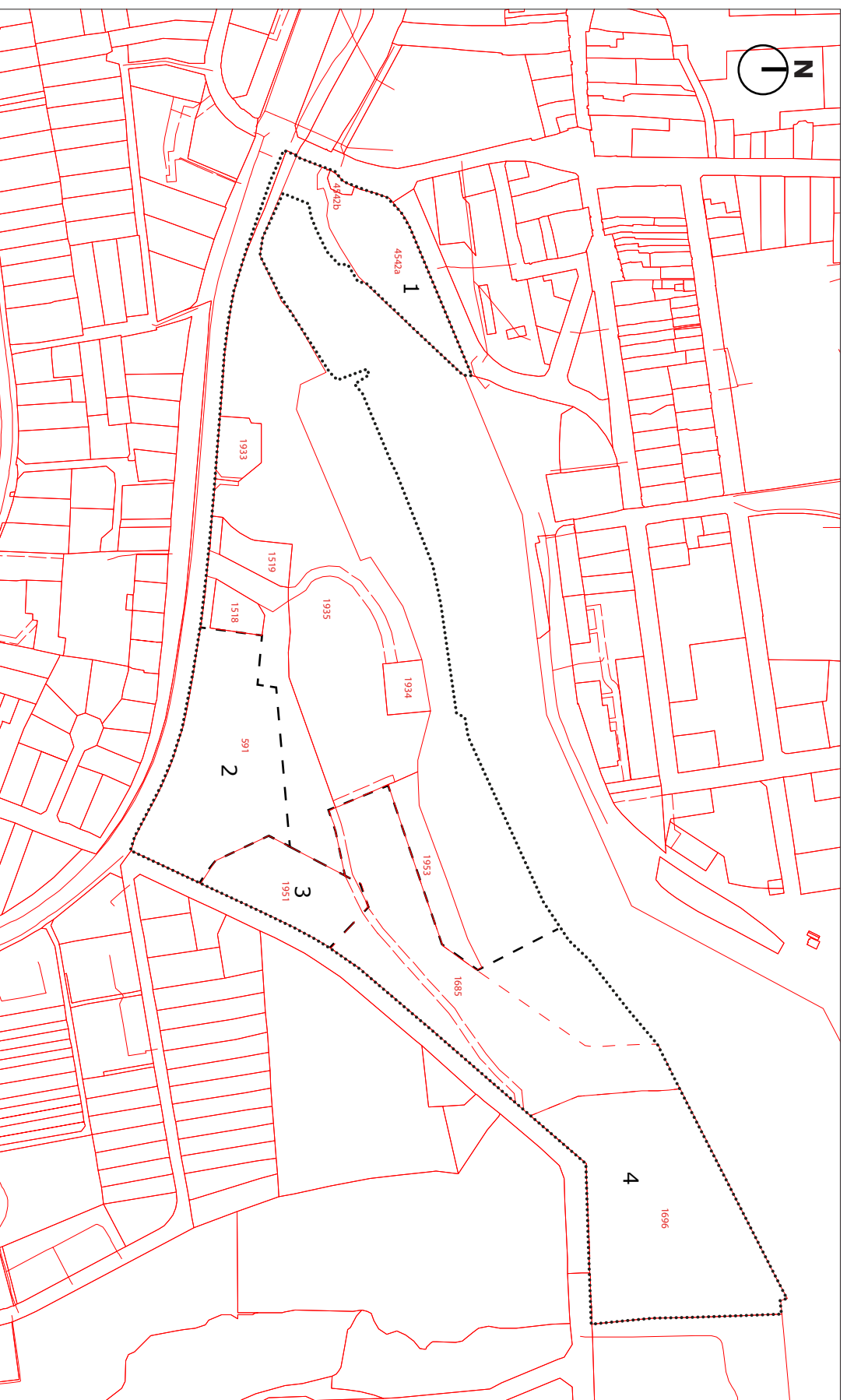




Kortbilag 1: Lokalplanområde

Dato: 10.12.2015
Målestok 1:4000





Kortbilag 2: Delområder

Dato: 10.12.2015
 Målestok 1:4000

Signatur

.....	Områdeafgrænsning
- - - - -	Delområder
—	Matrikler



Kortbilag 3: Områdets disponering

Dato: 07.10.2016

Målestok 1:4000



Kortbilag 5: Kulturmiljø - bevaring

Dato: 07.10.2016
Målestok 1:4000

SIGNATUR	
	Lokalplanområde
	Bevaringsværdigt kulturmiljø

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-site 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
Teknik og Miljø
Simmerstedvej 1A, 1
6100 Haderslev
Tlf.: 74 34 34 34*

plan@haderslev.dk



Haderslev