Januar 2005

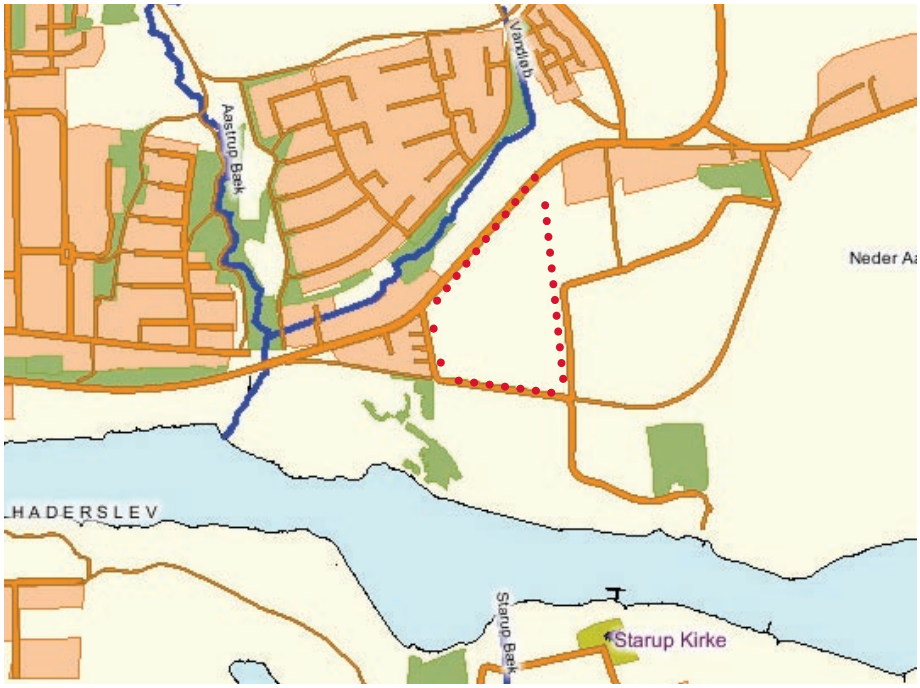
Lokalplan 11.43.5 -1
Boligområde ved
Fjelstrupvej/Vesterrisvej

Hadersley
KOMMUNE



- BYGGER BRO MELLEM FORTID OG FREMTID...

LOKALPLAN 11.43.5-1, BOLIGOMRÅDE VED FJELSTRUP-VEJ/VESTERRISVEJ



Lokalplanområdets beliggenhed øst for Haderslev, ved Neder Åstrup.

Indhold:

Lokalplanens redegørelse

Indledning og formål	side 4
Karakteristik af området	side 6
Lokalplanens indhold	side 7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 8
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	side 11
Strukturplan for lokalplanområdet og tilstødende områder	side 12
Visualisering A	side 13
Visualisering B	side 14

Lokalplanens bestemmelser side 15

Vedtagelsespåtegning side 23

Bilag:

Lokalplanområdets afgrænsning og matr.	Bilag 1	side 25
Byggefelter, vejadgang og beplantning	Bilag 2	side 26
Illustrationsplan	Bilag 3	side 27

Lokalplanen er udarbejdet af GBL Gruppen for by & landskabsplanlægning aps., i samarbejde med Haderslev Kommune, Byg og Plan, januar 2005.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Luftfoto af lokalplanområdet.

INDLEDNING OG FORMÅL

Lokalplanens baggrund
Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at udstykke en del af gårdejer Hans Peter Lei´s jorder til boligbyggeri.

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

Sideløbende med udarbejdelsen af denne lokalplan, er der udarbejdet et kommuneplantillæg til Haderslev kommuneplan 2001-2012. Kommuneplantillæg nr. 3-04 - "Boligområde ved Fjelstrupvej" omhandler lokalplanområdet.

Lokalplanens formål og anvendelse
Lokalplanens formål er dels at sikre mulighed for en fortsat udbygning af byvækstområdet, dels at sikre at de hovedprincipper, der danner grundlag for planlægningen, fastholdes, når der opføres byggeri og anlægges veje samt fælles friarealer.

Konkret åbner lokalplanforslaget mulighed for at udstykke området til parcelhusgrunde og tæt-lav bebyggelse. Området kan anvendes til boliger med tilhørende faciliteter.

Lokalplanen sikrer, at placeringen af nybyggeri på en hensynsfuld måde falder ind i landskabet, tager hensyn til landskabet og beplantningen i området, og tager hensyn til placeringen tæt på ved Haderslev Fjord.

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

Kvaliteten søges sikret ved:

- at der anlægges en overordnet grøn struktur for området,
- 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.

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

Endeligt skal lokalplanen forebygge støjgener fra Fjelstrupvej.





Lokalplanområdet set mod nordøst fra svinget på Vesterrisvej.

KARAKTERISTIK AF OMRÅDET

Lokalplanområdets beliggenhed
Lokalplanområdet ligger øst for Haderslev i forlængelse af et mindre, eksisterende parcelhusområde. Lokalplanområdet er afgrænset af amtsvejen Fjelstrupvej mod nord og Vesterrisvej vest og syd om området. Mod øst afgrænses området af en offentlig grusvej og en mark. Lokalplanområdet ligger på nordsiden af Haderslev Fjord og hører til gården Vrangagers jorder. Lokalplanområdet er ca. 10 ha.

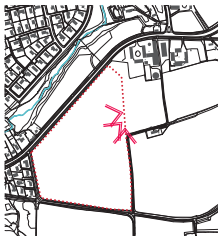
Eksisterende forhold
Lokalplanområdet benyttes til landbrugsjord, og udover afgrøderne er der ingen anden beplantning. Lokalplanområdet ligger på den nederste del af en bakke, der hæver sig mod øst.

På nordsiden af Fjelstrupvej uden for lokalplanområdet, løber et vandløb i en lavning, omkranset af en del beplantning, herunder store træer. Mellem vandløbet og Fjelstrupvej ligger der, ud for lokalplanområdet, to ældre landbohuse.

Langs vestsiden af Vesterrisvej ligger et mindre parcelhuskvarter, hvoraf fire parcelhuse har facade ud mod lokalplanområdet. På sydsiden af Vesterrisvej, ned mod Haderslev Fjord, står et levende hegn af bl.a. hvidtjørn og vild kirsebær. Denne del af Vesterrisvej er etableret på et nedlagt jernbanetrace. Traceet er del af et stisystem som kommer inde fra Haderslev by. Hvor Vesterrisvej drejer mod syd, ved lokalplanområdets østlige grænse, fortsætter traceet som cykelrute videre mod øst.

Mod øst afgrænses lokalplanområdet delvist af en offentlig grusvej. Langs grusvejen ligger et beskyttet jorddige, hvorpå der står et levende hegn. Beplantningen består primært af hassel og hvidtjørn, men i tidens løb har bl.a. hyld, hybenrose og enkelte frugttræer sået sig selv i hegnet.

Mod nordøst, op mod Fjelstrupvej, ligger gården Vrangager omgivet af enkeltstående store gamle træer.





Det levende hegn som afslutter lokalplanområdet mod øst.



Ned over lokalplanområdet ind mod Haderslev by.



Fra øst ned over lokalplanområdet mod fjorden og Starup Hede.

Trafikale forhold
Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra hjørnet af Fjelstrupvej og Vesterrisvej. Det kan overvejes at anlægge en rundkørsel på Fjelstrupvej for at bedre trafikafviklingen i krydset. Strækningen fra Fjelstrupvej til den forlagte Vesterrisvej (C-C) kan efter omlægningen overtages af Haderslev Kommune som offentlig vej.

Den direkte skolevej vil gå via Fjelstrupvej eller banestien til Åstrup Bro og derefter ad stierne ved Favrdalen. På Fjelstrupvej kan det overvejes at etablere en fodgængerhelle i forbindelse med svingbaner til det nye boligområdes stamvej. Langs de interne boligveje reserveres plads til en smal flisebelagt sti.

LOKALPLANENS INDHOLD

Strukturplan
For lokalplanområdet og området øst herfor, er der udarbejdet en strukturplan. Lokalplanen tager udgangspunkt i strukturplanen, herunder placering af boliger, udlæg til friarealer samt trafikstruktur. (*Se illustration s. 13)*

Det overordnede princip i strukturplanen er 6 boligstænger, delt af en facadeløs stamvej. I lokalplanområdet ligger de tre vestligste stænger.

Stamvejen er lagt, så den følger den bakkekam, som landskabet danner tværs igennem området. På begge sider af stamvejen tænkes anlagt en rabat med græs og enkeltstående træer, så udsynet fra vejen sikres. Langs vejen etableres ligeledes en dobbeltrettet cykel- og gangsti.

Strukturplanen peger på, at der på længere sigt kan etableres et lokalcenter ved Vrangager.

Mellem boligstængerne er udlagt arealer til fællesarealer. Fællesarealerne er grønne kiler, der skal sikre, at der er kig fra boligområdet ud i landskabet. Der ud over skal kilerne sikre en rumlig variation samtidig med, at det bebyggede område ikke får en kompakt struktur. Fællesarealerne skal fremstå med et lavt plejeniveau, med en karakter af enggræs med enkeltstående træer. Fra næsten alle grundene bliver der mulighed for direkte adgang til fællesarealerne.

Boligstængerne får en ryg af klippede, levende hegn ud mod de grønne fællesarealer. De levenede hegn kommer til at bestå af hvidblomstrende buske og småtræer, hvilket er karakteristisk i landskabet omkring lokalplanområdet.

Støj
Enkelte grunde er beliggende inden for støjkonsekvenszonen fra Fjelstrupvej. For at beskytte boligerne her, anlægges et plantebælte langs med Fjelstrupvej, hvori der etableres en 1,5 m høj jordvold. Denne støjvold vil yde beskyttelse af opholdsarealer på terræn samt boliger opført i 1 etage. Ved opførelse af bebyggelse i 1½ etage, nærmere end 50 m fra Fjelstrupvejs midte, skal øverste etage støjisoleres.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplanlægning:

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

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, laves visualiseringer af et kommende byggeri, når det er beliggende indenfor kystnærhedszonen.

For lokalplanområdet vurderes det at have mindre påvirkning af landskabet langs Haderslev Fjord, hvis området bebygges. I stor udstrækning vil en fremtidig bebyggelse ligge skjult set fra kysten og fra området på den modsatte side af fjorden, bl.a. set fra Starup Kirke, ligesom nybyggeriet begrænses til en højde på maks. 8,5 meter. Det fremtidige boligområde skjules fra kysten pga. de eksisterende levende hegn der står mellem lokalplanområdet og kysten. *(Se visualiseringerne s. 14 og 15)*

Strandbeskyttelseslinie
Det sydøstligste hjørne af lokalplanområdet ligger indenfor naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinie. Indenfor denne 300 meter grænse fra stranden, må der ikke bebygges.
Skov- og Naturstyrelsen er indstillet på at ophæve strandbeskyttelseslinien på matr. nr. 6, Åstrup, såfremt der efter planens endelige vedtagelse søges herom. (Se under Kystnærhedszone vedr. visuel påvirkning).
Illustration s. 12

Værdifuldt landskab
Inden for samme afgrænsning som strandbeskyttelseslinien er lokalplanområdet omfattet af regionplanens bestemmelser for værdifulde landskaber. Det betyder bl.a., at et byggeri 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.

Kirkebeskyttelseslinie
Op til det levende hegn langs Vesterrisvejs sydlige del, løber en kirkebeskyttelseslinie fra Starup Kirke. Kirken ligger syd for området, på den modsatte side af Haderslev Fjord. Længere nede mod fjorden, uden for lokalplanområdet, løber et parallelt hegn. Fra Starup kirke vil man stort set ikke kunne se det nye byggeri, som kommer til at ligge bag de eksisterende levende hegn.
Illustration s. 12

Diger
Mod øst grænser lokalplanområdet op til et beskyttet jorddige, som er beplantet, primært med hassel og hvidtjørn. Da jorddiget ligger udenfor området vil byggeriet ikke have indflydelse på diget.

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 undgås.

Støjforhold
Lokalplanområdet udsættes for trafikstøj fra Fjelstrupvej. Ved udlæg af nye arealer til boligformål, skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på maks. 55 dB(A), overholdes. På grund af en skønnet trafikmængde på 5000 køretøjer pr. døgn udløser dette et behov for støjafskærmning langs Fjelstrupvej. Lokalplanen fastlægger, at der etableres en jordvold med en højde og en beliggenhed som vist på bilag 2.
Illustration s.12

Jordforurening
Lokalplanområdet har hidtil udelukkende været anvendt landbrugsmæssigt, og der er ikke registreret affaldsdepoter indenfor området. Hvis der alligevel under bygge- og anlægsfasen konstateres jordforurening, skal arbejdet standses, jfv. §71 i lov om forurenet jord, lov nr. 370 af 2. juni 1999.

Landbrugspligt
Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Lokalplanens gennemførelse forudsætter, at Jordbrugskomminsionen ophæver landbrugspligten for området. Driften på gården Vrangager er under afvikling.

Miljøforhold
Inden byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen bør der foreligge en skriftlig aftale med ejeren af jorden i lokalplanområdet om, at dyreholdet på Vrangager ophører senest 1 år efter planens vedtagelse.

Kommuneplanlægning
Lokalplanen er i overenstemmelse med Regionplan 2001-2012 for Sønderjyllands amt.
Lokalplanen er imidlertid ikke i overensstemmelse med de nuværende rammebestemmelser i Kommuneplan 2001-2012 for Haderslev Kommune. Der er derfor udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg nr. 3-04 med følgende bestemmelser:

Fremtidig anvendelse
Boligområde. Byzone.

Bebyggelsens art
Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens omfang og placering
Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 25.
Bebyggelsesprocenten for tæt-lav maks. 35.

Bebyggelsens etageantal og højde
Bebyggelsen må ikke opføres i mere en 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 skal udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig og 1 pr. 50 m2 etageareal i øvrigt. Ved samlede bebyggelser kan byrådet ændre kravet. Området skal fredliggøres gennem en 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 varmeforsynes i overensstemmelse med varmeplanen for Haderslev Kommune og tilsluttes et kollektivt fællesantenneanlæg.

Særlige bestemmelser
Etablering af mindre butikker skal ske i lokalområdets bydelscentre.
Strandbeskyttelseslinie i den sydlige del af område 11.43.5.

Lokalplanen er i øvrigt udarbejdet på grundlag af en strukturplan for et større byudviklingsområde syd for Fjelstrupvej, jf. side 8 og 13.

Spildevandsplan
Lokalplanområdet er beliggende udenfor den gældende spildevandsplan for Haderslev Kommune. Byggemodning forudsætter, at der udarbejdes et tillæg til Spildevandsplanen for lokalplanområdet.

Varmeplan
Lokalplanområdet er beliggende udenfor den gældende varmeplan for Haderslev Kommune. Der skal udarbejdes et tillæg til Varmeplanen for lokalplanområdet.

Vandforsyning
Lokalplanområdet vandforsynes fra Haderslev Kommunes vandforsyning.

Affaldsplan
Haderslev Kommune er omfattet af affaldsplan 2000-2012.

Museumsloven
Findes der jordfaste fortidsminder i området under anlægsarbejdet, skal bygherren, i henhold til museumslovens § 27, straks indstille arbejdet i det omfang det berører fortidsminder og advisere Haderslev Museum.

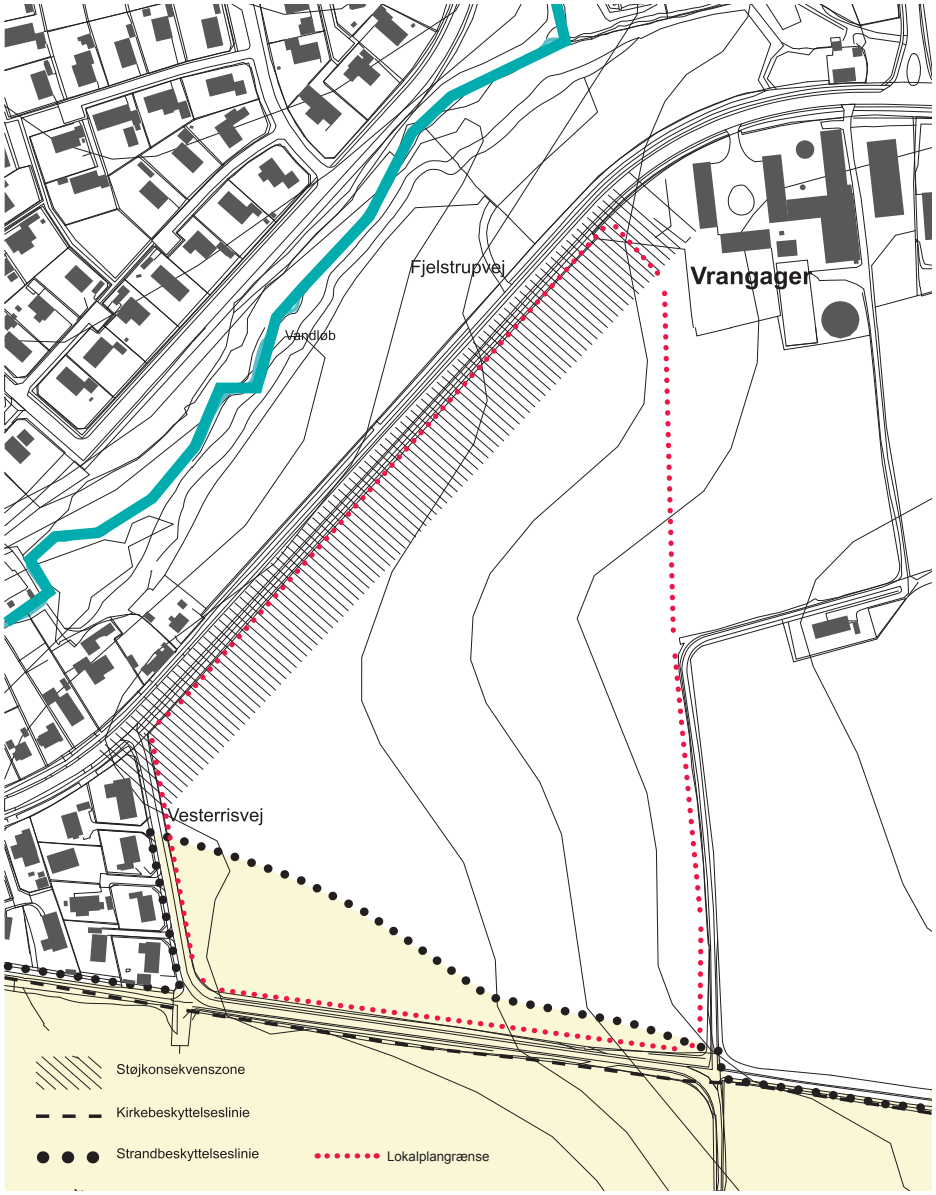
Haderslev Museum mener, at der i lokalplanområdet vil være en vis risiko for at støde på væsentlige fortidsminder.

Kollektiv trafik
Der kører oplandsbusser på Fjelstrupvej. Der er i dag stoppesteder ved Åstrup Bæk, men der vil også kunne etableres stoppesteder på Fjelstrupvej ud for lokalplanområdet. Hvis dette senere udvides mod øst, vil der være mulighed for buskørsel gennem hele området, da stamvejen forbindes med krydset ved Ladegårdsvej.

Tinglyste servitutter
Der er ingen tinglyste servitutter af betydning for lokalplanområdet.

TILLADELSER OG DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

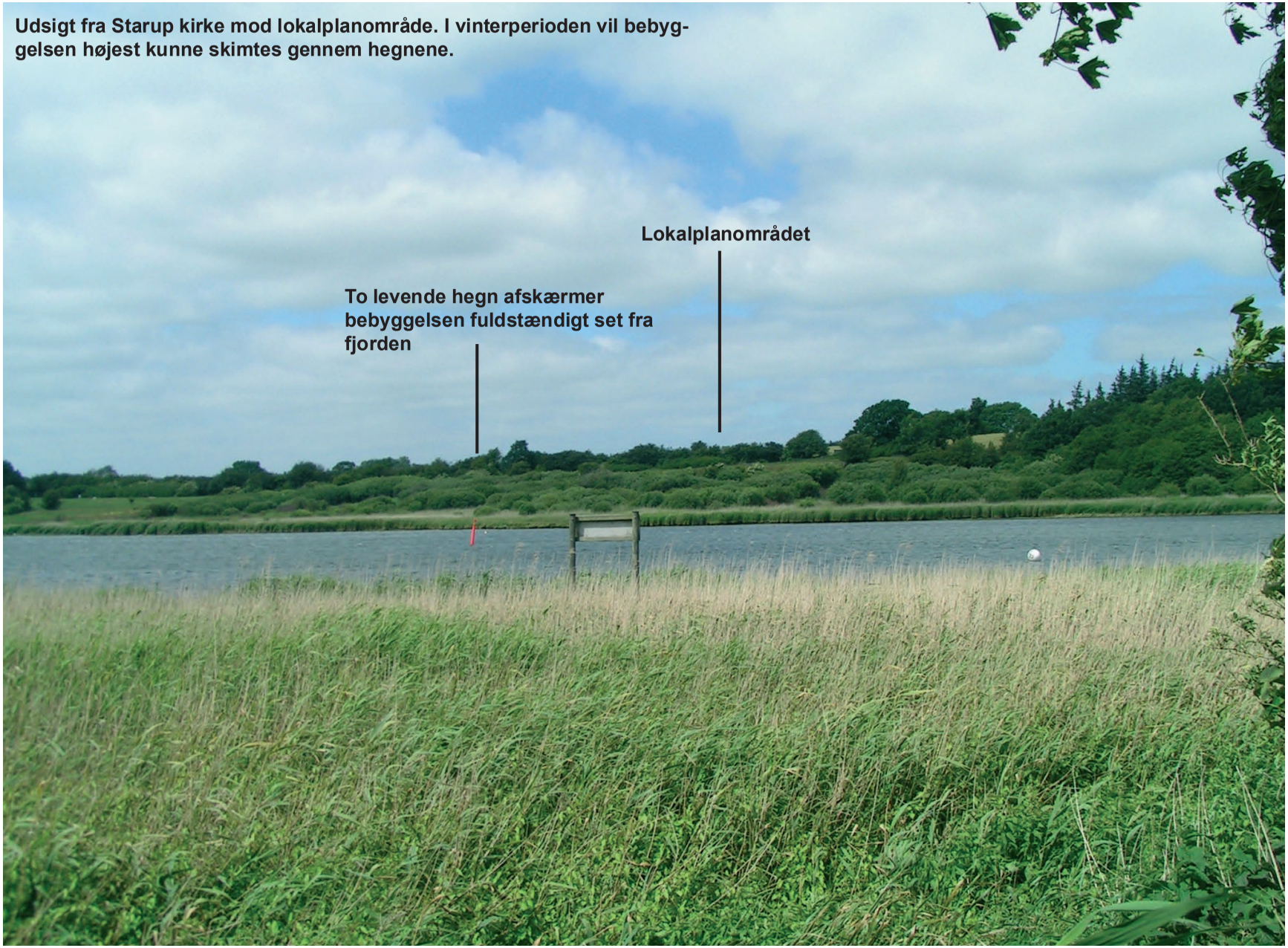
Lokalplanens ikrafttræden forudsætter, at Skov- og Naturstyrelsen ophæver den del af strandbeskyttelseslinien, der ligger indenfor den sydlige del af lokalplanområdet. Skov- og Naturstyrelsen er indstillet på at ophæve strandbeskyttelsen indenfor lokalplanområdet.



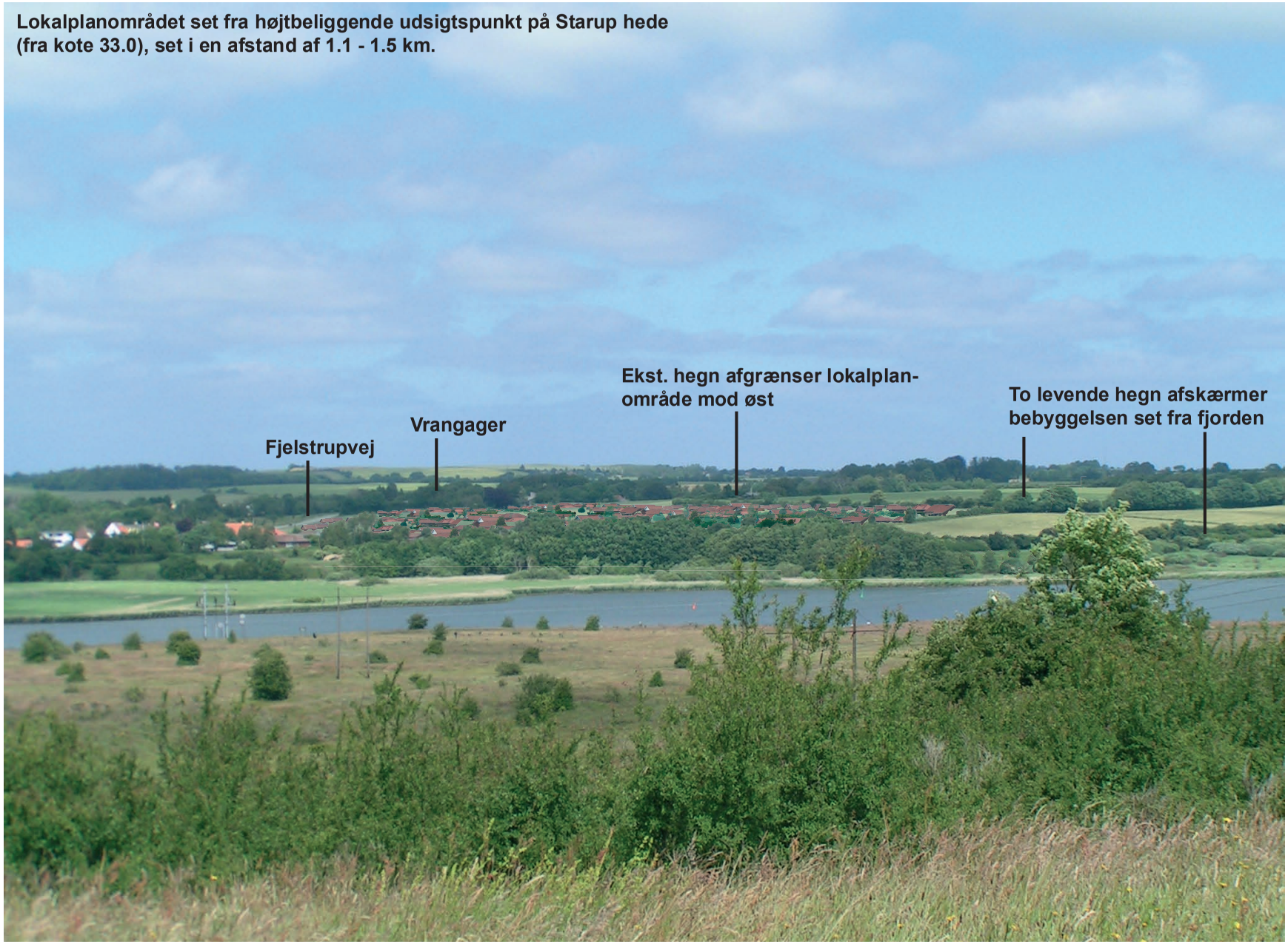
Støjkonsekvenszone, strandbeskyttelseslinie og kirkebeskyttelseslinie ved lokalplanområdet.



Strukturplan for lokalplanområdet og tilstødende områder.



VISUALISERING A: Lokalplanområdet set fra Starup Kirke.



VISUALISERING B: Det bebyggede lokalplanområde set fra Starup Hede.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 11.43.5 -1
Boligområde ved Fjelstrupvej og Vesterrisvej.

I henhold til lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002), 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 og tæt-lav bebyggelse med tilhørende garager/carporte, udhuse, veje, stier, friarealer og fællesanlæg,

• at sikre, at området fremtræder med et vist helhedspræg, som tilfører området karakter og identitet,

• at sikre, at området udformes under hensyntagen til de landskabelige kvaliteter,

• at sikre udlæg af arealer til fællesarealer efter en overordnet grøn struktur,

• at fastlægge principperne for en vej- og stibetjening, der giver en god sammenhæng med de omgivende by- og landskabsområder.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter en del af matrikel nr. 6, Åstrup ejerlav, Åstrup sogn, samt alle parceller, der efter den 01.07. 2004 udstykkes fra denne ejendom indenfor lokalplanområdet.

§ 2.2 I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen, overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 2 i tre delområder med følgende formål:

I Boligbebyggelse (fritliggende énfamilieboliger)
II Boligbebyggelse (fritliggende énfamilieboliger **eller** tæt-lav bebyggelse)
III Fælles friarealer

§ 3.2 Område I skal anvendes til boligformål. Områdets bebyggelse skal bestå af fritliggende ènfamilieboliger med tilhørende fælles friarealer, veje og stier.

§ 3.3 Område II skal anvendes til boligformål. Områdets bebyggelse skal bestå af **enten** fritliggende énfamilieboliger **eller** tæt-lav bebyggelse. Hertil kommer tilhørende fælles friarealer, eventuelt fælleshus, veje og stier.

§ 3.4 Område III skal anvendes til fælles friarealer, som kan benyttes til ophold, leg, veje og stier. Endvidere kan her indplaceres en miljøstation ved indkørslen til området.

§ 3.5 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 beboelsesejendom 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.

§ 3.6 Indenfor lokalplanområdet kan der tillades opført mindre, tekniske anlæg til områdets forsyning. I denne forbindelse må der opføres transformerstation til områdets forsyning, når den ikke har mere end 10 m² bebygget areal, ikke gives en højde på mere end 2 meter over terræn, og når den 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 2.

§ 4.2 Indenfor område I og II skal parceller til boligformål udstykkes med en mindste grundstørrelse på 900 m² til fritliggende énfamilieboliger og en mindste grundstørrelse på 300 m² pr. bolig til tæt-lav bebyggelse.

§ 5 Veje, stier og parkering

§ 5.1 Der udlægges areal til veje og stier med en principiel beliggenhed som vist på kortbilag 2.

§5.2 Vejstrækningen fra Fjelstrupvej til og med nyt kryds mellem Vesterrisvej og stamvej A-A kan efter anlæggelsen overtages af Haderslev Kommune som offentlig vej.

§ 5.3 Stamvej A-A får status af privat fællesvej. Vejen udlægges i en bredde af min.12 meter og med en kørebanebredde på min. 6 meter. Vejen anlægges med fast belægning som asfalt, betonsten, granitsten og græsarmering. Vejen er facadeløs.
Langs vejen skal der etableres en sti med fast belægning.
Mellem sti og vej anlægges en græsrabat. Stamvejen placeres i princippet som vist på bilag 2, og med et principielt tværsnit som vist på tegning 1.

§ 5.4 Stamvej A-A kan på et senere tidspunkt forlænges til at betjene et fremtidigt boligområde øst for lokalplanområdet.

§ 5.5 Boligvejene B-B får status af private fællesveje. Vejene i hvert boligområde udlægges i en bredde af min. 8 meter og en kørebanebredde på min. 5 meter. Vejene anlægges med fast belægning som asfalt, betonsten, granitsten og græsarmering. Principielt tværsnit af boligvejene fremgår af tegning 2.

§ 5.6 Vejstykket C-C får status som offentlig vej.

§ 5.7 For enden af hver boligvej anlægges en vendeplads med fast belægning, i princippet som vist på bilag 2.

§ 5.8 Langs boligvejene B-B etableres gæsteparkering, i princippet som vist på tegning 3. Der etableres mindst 1 plads pr. 5 boliger.

§ 5.9 Langs stamvejen A-A og boligvejene B-B etableres vejbelysning i form af parklamper.

§ 5.10 Stier gennem boligområdet udlægges i en bredde af 3 meter, og placeres i princippet som vist på bilag 2.

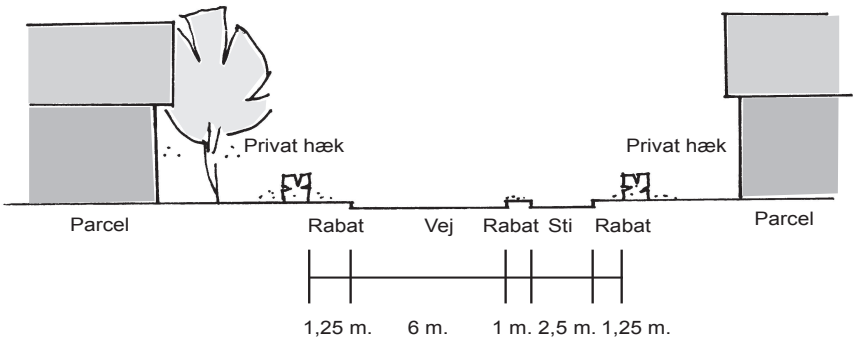
§ 5.11 Der må fra hver parcel etableres 1 stiadgang til det omgivende fællesareal, eller til offentlig vej mod syd og øst.

§ 5.12 Der skal for hver bolig anlægges mindst 2 parkeringspladser på ejendommen. Ved samlede bebyggelser kan byrådet reducere kravet.

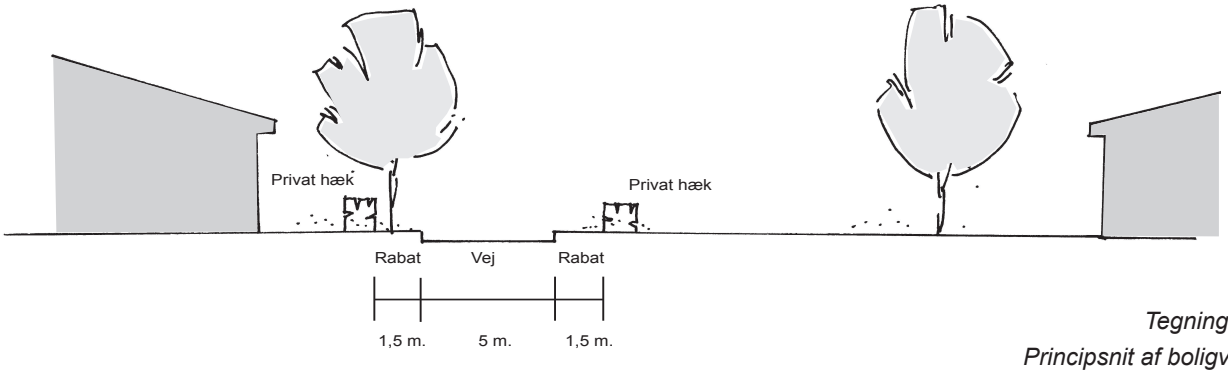
§ 5.13 Ved etablering af et fælleshus skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

§ 5.14 Langtidsparkering af campingvogne, entreprenørkøretøjer, lastvogne, busser samt henstilling af både og lignende må ikke finde sted på vejearealer og fællesarealer.

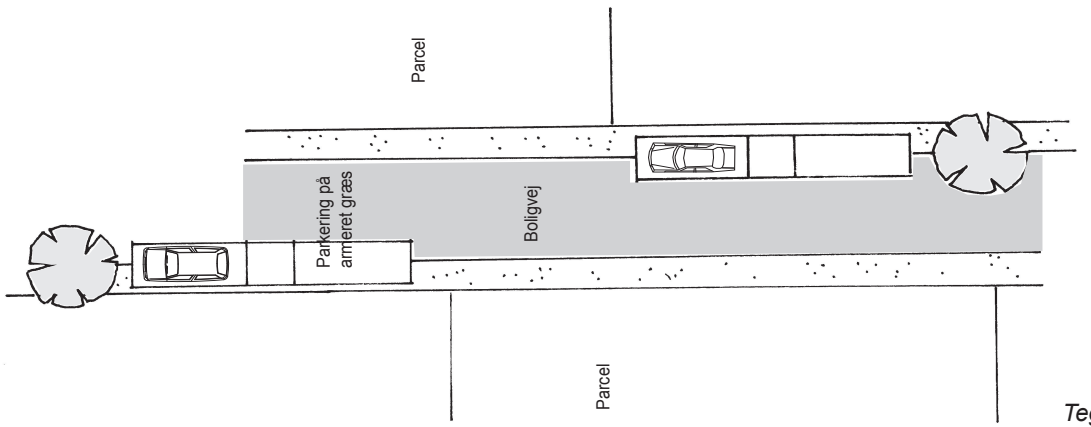
§ 5.15 Miljøstationer til papir, glas m.v. kan placeres som vist på bilag 2.



Tegning 1
Principsnit af stamvej



Tegning 2
Principsnit af boligvej



Tegning 3
Principplacering af gæsteparkering ved boligvej

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1 Ny bebyggelse skal varmeforsynes i overensstemmelse med varmeplanen for Haderslev Kommune.

§ 6.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes Haderslev Vandforsyning.

§ 6.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes ESS elforsyning.

§ 6.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes Haderslev kloakforsyning.

§ 6.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes et fællesantenneanlæg.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1 Bebyggelsesprocenten må, hvor en ejendom anvendes til fritliggende énfamiliebolig, ikke overstige 25.

§ 7.2 Bebyggelsesprocenten må, hvor en ejendom anvendes til tæt-lav boligbebyggelse, ikke overstige 35.

§ 7.3 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 ½ etage.

§ 7.4 Bebyggelsen højde må ikke overstige 8,5 meter, målt fra eksisterende terræn eller fra et af byrådet fastsat niveauplan, fastlagt i forbindelse med udstedelse af byggetilladelse.

§ 7.5 Tæt-lav bebyggelse må sammenbygges i skel.

§ 7.6 Inden for område III må der ikke opføres anden bebyggelse, end hvad der er nødvendigt for områdets brug som fællesareal. Eventuel bebyggelse skal være tilpasset fællesarealernes beplantning og udformning, og må ikke overstige 10 m² pr. bygning. Samlet må der højest opføres 25 m² bygning indenfor lokalplanområdet. Bygningerne må have en højde på maks. 2,5 meter.

§ 7.7 Ingen form for boligbebyggelse må opføres nærmere Fjelstrupvej end 50 meter fra vejmidte, med mindre der etableres fornøden støjafskærmning i form af jordvolde, ved de berørte boliger. Se iøvrigt § 9.13 og § 11.4.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

§ 8.1 For at opnå en god helhedsvirkning skal tagene i de to midterste hovedafsnit være røde materialer i småmoduleret udformning (som eksempelvis røde tagsten af tegl eller beton). Tagene i de øvrige områder skal være sorte eller antracitgrå i småmoduleret udformning (som eksempelvis eternitskifer eller uglaserede teglsten).

§ 8.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer kan kun tillades i forbindelse med vinterstuer/havestuer, drivhuse og solfangeranlæg.

§ 8.3 Skiltning og reklamering, ud over almindelig navne- og nummerskiltning, må ikke finde sted.

§ 8.4 Facader skal udføres i teglsten og fremstå enten blanke eller med pudset/vandskuret/malet overflade. Bortset fra mindre flader må der ikke opføres beboelsesbygninger med træfacader. Træfacader må anvendes på carporte/redskabsrum/udhuse o.l. Der kan desuden opføres træhuse i delområde I nord for stamvejen.

§ 8.5 Taghældning på samtlige bygninger skal være minimum 25 grader og maximum 45 grader.

§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning

§ 9.1 Der skal etableres mindst én legeplads i delområde III. Pladsen placeres som vist på bilag 3.

§ 9.2 Fællesarealerne skal anlægges efter en samlet overordnet plan, som skal forelægges til byrådsgodkendelse forud for byggemodningens iværksættelse.

§ 9.3 Beplantning og udformning af lokalplanområdets fællesarealer skal ske efter de principper der er vist på bilag 2 og 3.

§ 9.4 Støjvolden og det levende hegn på og ved volden etableres af udstykkeren i forbindelse med byggemodningen af området.

§ 9.5 De levende hegn øst for hvert boligområde etableres af udstykkeren, og etableres senest når halvdelen af grundene i det pågældende hovedafsnit er bebyggede. Hegnene skal bestå af blandede hvidblomstrende træer og buske. Eksempelvis kan plantes hvidtjørn, vilde frugttræer og hyld. Hegnene placeres på fællesarealerne (delområde III).

§ 9.6 De levende hegn (§ 9.5) vedligeholdes i henhold til hegnslovens bestemmelser, idet hegnet ud mod de fælles friarealer og i toppen vedligeholdes af grundejerforeningen. Hegnet beskæres til en højde på 3 meter.
Se terrænsnit på tegning 4.

§ 9.7 Øvrige hegn i skel skal udføres som hække af avnbøg.

§ 9.8 Hækkene (§ 9.7) vedligeholdes i henhold til hegnslovens bestemmelser, idet hække ud mod vej-, sti-, opholds- og fællesarealer vedligeholdes af den pågældende parcelejer. Hække ud mod vej-, sti-, opholds- og fællesarealer skal plantes og opretholdes på egen grund.

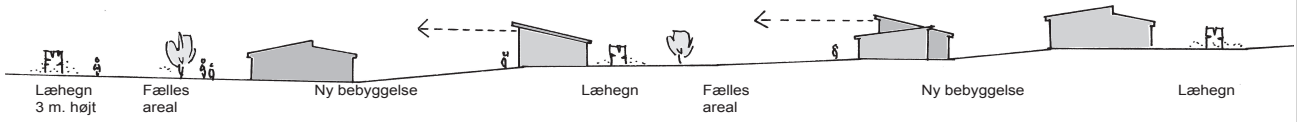
§ 9.9 De fælles friarealer etableres med en naturpræget beplantning af græs/eng med enkelte fritstående løvtræer.

§ 9.10 Udendørs oplagring i længere tid af materialer, byggeaffald m.v. må ikke finde sted.

§ 9.11 Den enkelte grundejer har pligt til at ren- og vedligeholde sine arealer (have og lignende) på en sådan måde, at kvarteret i sin helhed fremtræder pænt vedligeholdt.

§ 9.12 I forbindelse med udstykning fastsættes et niveauplan for de enkelte grunde. Terrænreguleringer på mere end + / - 30 cm. i forhold til dette niveauplan skal godkendes af Haderslev kommune.

§ 9.13 Støjafskærmning i form af jordvolde etableres med en placering, højde og udformning i princippet som vist på bilag 2. Højde min. 1,5 m, skråningsanlæg ikke stejlere end 1:2



Tegning 4
Terrænsnit af del af lokalplanområdet

§ 10 Grundejerforening

§ 10.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde og boliger inden for lokalplanområdet, ibrugtaget efter lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes når 25 % af grundene er solgt, eller når byrådet kræver det.

§ 10.3 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af de private fællesveje, stier og fælles friarealer indenfor lokalplanområdet.

§ 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 spildevandsplanen for Haderslev Kommune.

§ 11.2 Før ny bebyggelse tages i brug, skal den varmeforsynes i overensstemmelse med Haderslev Kommunes varmeplan.

§ 11.3 Før ny bebyggelse tages i brug, skal der stilles sikkerhed for at levende hegn og fællesarealer færdigetableres for de enkelte boligstænger, jf. Byggelovens § 4 og BR 95 § 1.

§ 11.4 Før ny bebyggelse tages i brug, skal der forelægges en støjberegning, der godtgør, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på maks. 55 dB(A) overholdes.

§ 12 Tilladelse fra andre myndigheder

§ 12.1 Lokalplanens ikrafttræden forudsætter, at Skov- og Naturstyrelsen ophæver strandbeskyttelseslinien indenfor den sydlige del af lokalplanområdet.

§ 12.2 Lokalplanens ikrafttræden forudsætter Jordbrugskommisionens ophævelse af landbrugspligten. Området skal drives landbrugsmæssigt indtil anden anvendelse påbegyndes.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

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

§ 13.2 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.

§ 13.3 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.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er vedtaget af Haderslev Byråd d. 27. januar 2005.

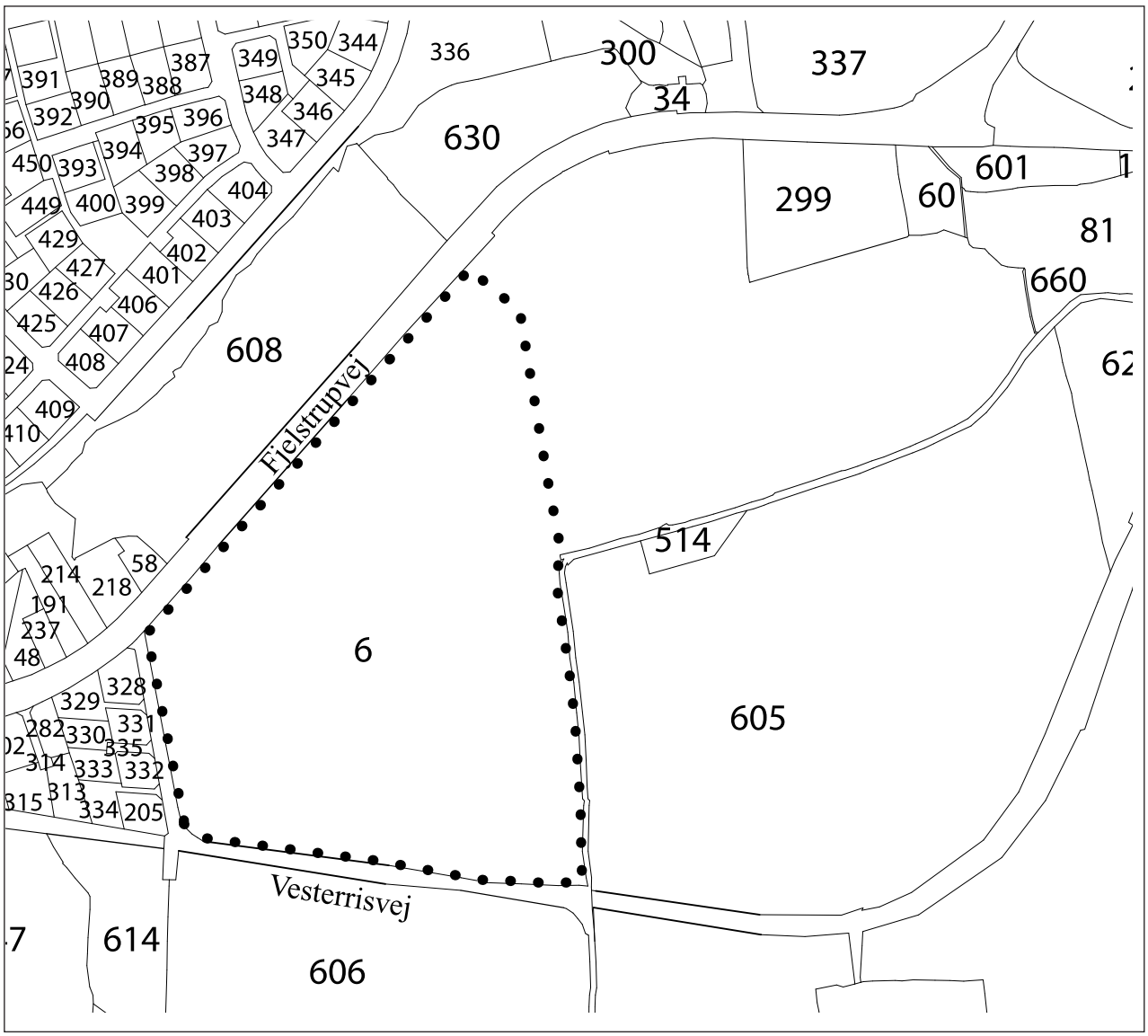


Jens Christian Gjesing
Borgmester

/



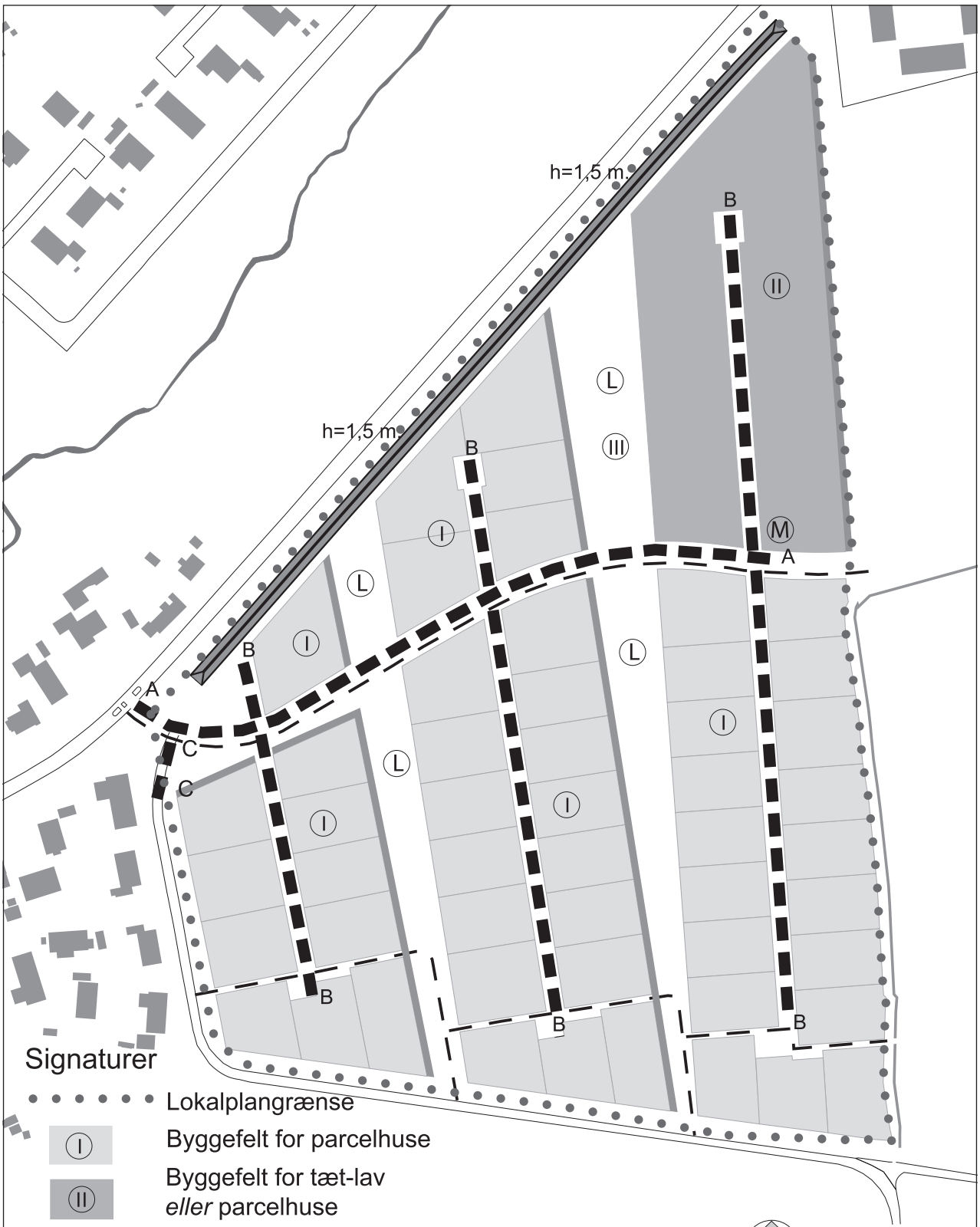
Jens Kaptain
Kommunaldirektør



BILAG 1

Mål ca. 1:5.000
Lokalplanområdets afgrænsning og matrikler

Lokalplan 11.43.5 -1



BILAG 2

Mål ca. 1:2.500
Delområder, vejudlæg, beplantning

Lokalplan 11.43.5 -1



BILAG 3

Mål ca. 1:2.500
Illustrationsplan

Lokalplan 11.43.5 -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 lovmæssige 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