



Haderslev Kommune

33-2021 Boligområde Skyttevej

Baggrund og formål

Den gamle seniorhøjskole på Skyttevej i Gram ønskes ombygget til 12 boliger fordelt på begge skolebygninger. Boligerne er målrettet personer over 55 år uden hjemmeboende børn. Området ligger i kommuneplanramme 12.10.OF.07, hvor anvendelsen er fastlagt til offentlige formål.

Det ansøgte projekt omfatter ombygning og renovering af den tidligere seniorhøjskole på Skyttevej i Gram. Når arbejdet er færdiggjort, vil bygningerne indeholde 8 stk. 3-værelses lejligheder. Den tidligere stationsbygning vil rumme 4 stk. 3-værelses boliger, hvoraf 2 vil være placeret på 1. sal.

I Gram er der stor efterspørgsel efter seniorboliger, og projektet harmonerer med Haderslev Kommunes bosætningspolitik, hvor fremme af denne type boliger er et prioriteret mål.

Formålet med kommuneplantillæg 33-2021 er at muliggøre omdannelsen af området, hvor den tidligere seniorhøjskole ligger, til et boligområde inden for samme geografiske afgrænsning.

Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet ligger i den nordlige del af Gram og dækker et areal på cirka 1,1 ha. Området omfatter matriklerne 1504a og 1508, Gram Ejerlav. Det er afgrænset af Åvej mod nord, Skyttevej mod vest og Fabriksvej mod syd. Mod øst ligger et blandet bolig- og erhvervsområde.

Kommuneplanramme 12.10.OF.07, som omfatter Skyttevej og er udlagt til offentlige formål, dækker disse to matrikler. Historisk set har matr.nr. 1508 altid været anvendt til boligformål, mens matr.nr. 1504a tidligere har været anvendt til uddannelsesinstitutioner.

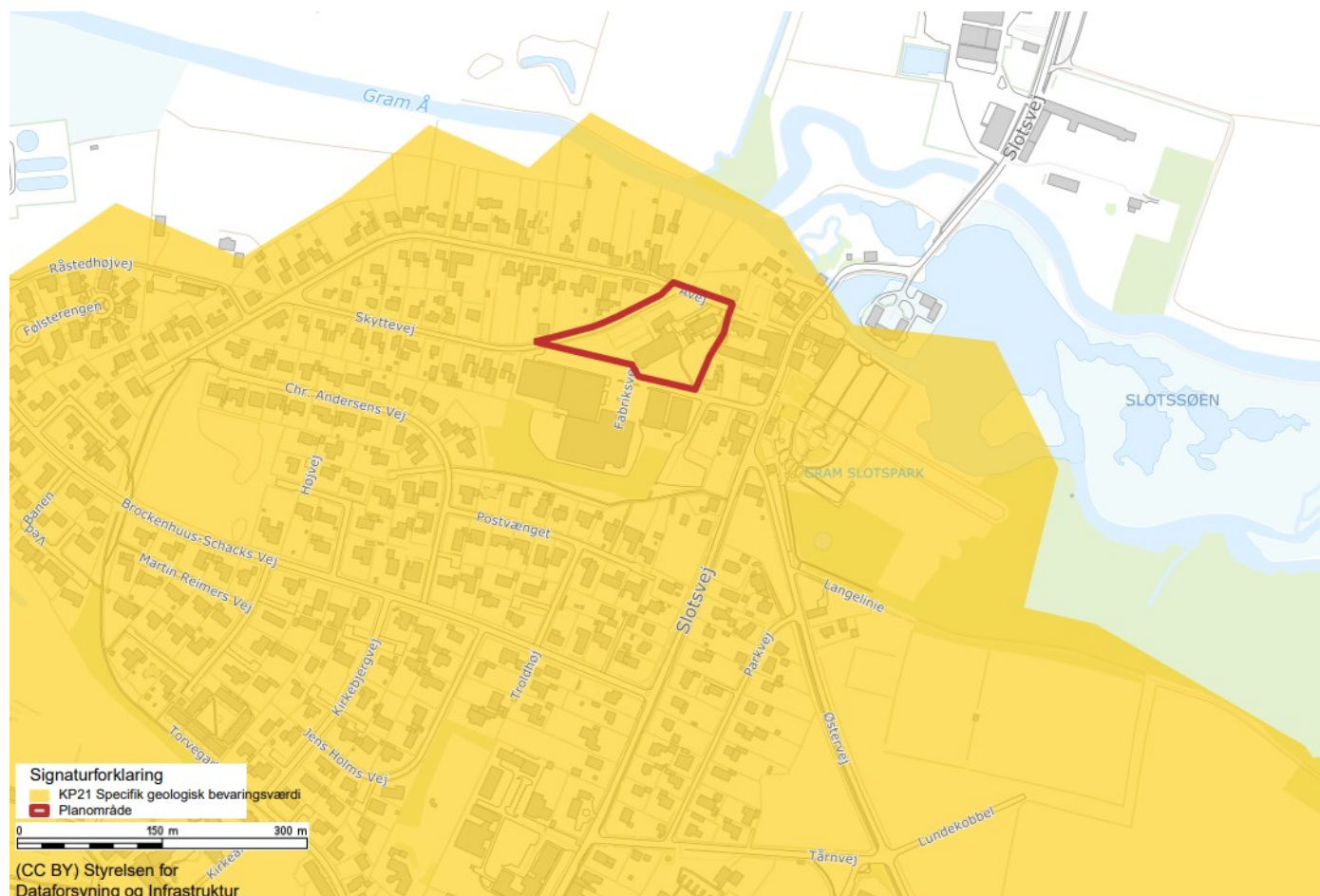
Indhold

Med kommuneplantillægget ændres ramme 12.10.OF.07, som tidligere var udlagt til offentlige formål, til det nye rammeområde 12.10.BO.05, uden ændringer i geometri. Den nye ramme, 12.10.BO.05, udpeger området som boligområde og afløser den tidligere ramme. Denne ændring muliggør ombygningen af den tidligere seniorhøjskole til boliger. Rammebestemmelserne og områdets geografiske afgrænsning fremgår af de følgende sider.

Anden planlægning

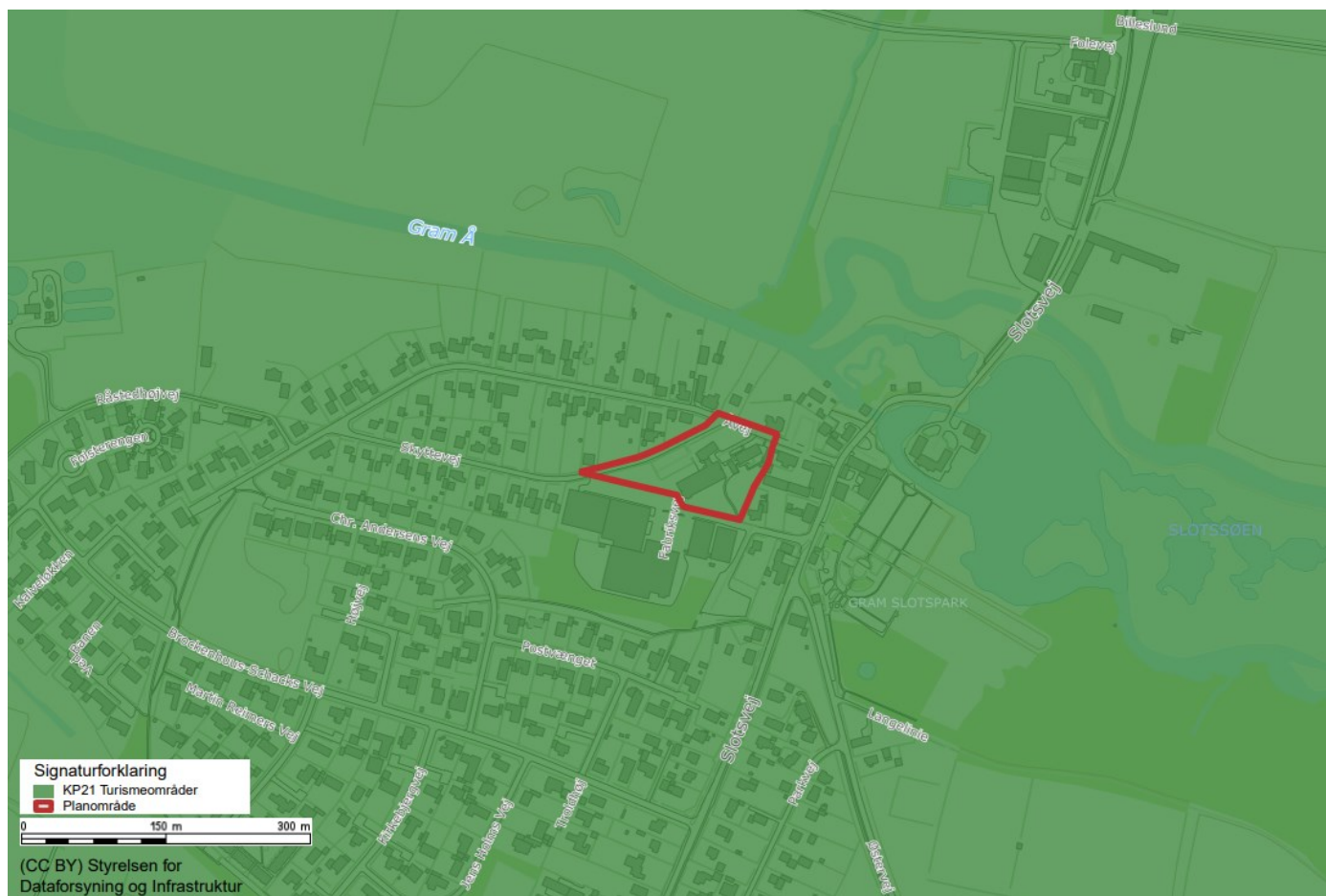
Planområdet er helt eller delvist omfattet af følgende kommuneplanretningslinjer:

3.5.3 Særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder



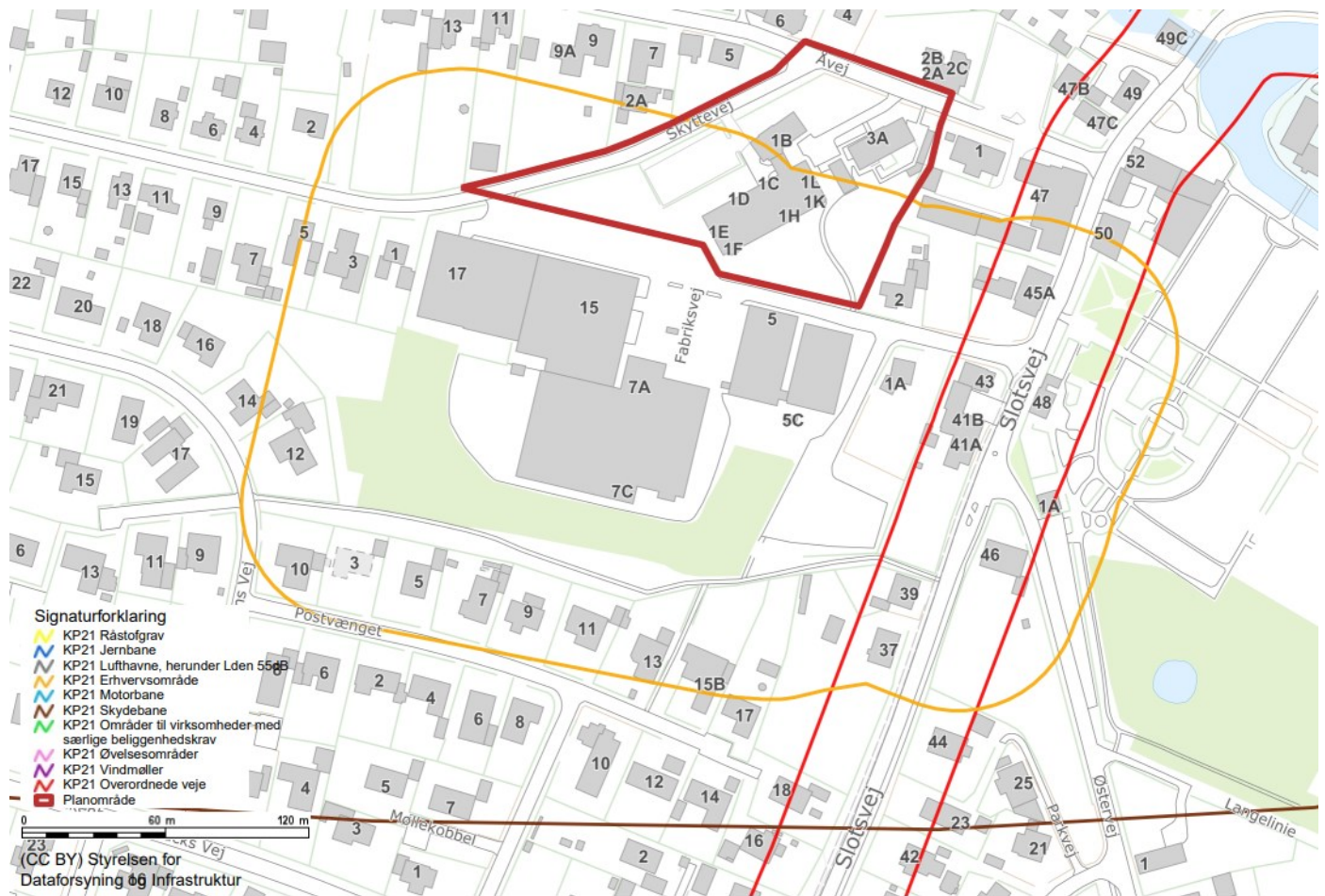
Retningslinjen fastsætter, at i de særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder må landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring. Retningslinjen har ingen direkte indvirkning på planområde.

4.1.4 Turismeområder - Haderslev Kommune



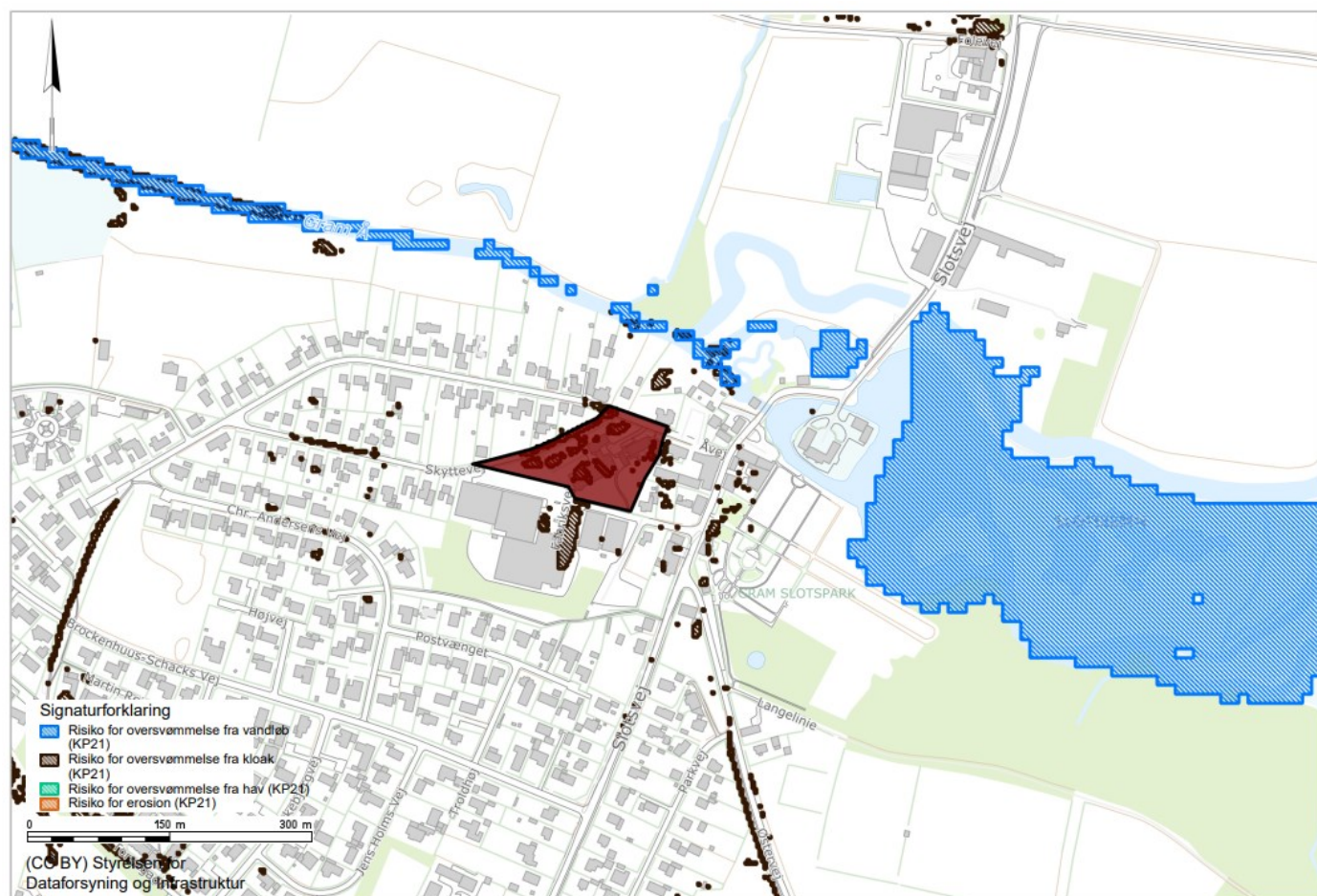
Retningslinjen fastsætter, at fremtidig udvikling og placering af turismefaciliteter skal tage sit udgangspunkt i Haderslev Kommunes oplevelsesstrategi og dermed i en eller flere af de udpegede temaområder. Retningslinjen har ingen direkte indvirkning på planområdet.

6.1.1 Støjkonsekvenszone



Retningslinjen fastsætter, at støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse. Omkring anlæg eller aktiviteter, der kan give væsentlige støjgener for omgivelserne, udlægges støjkonsekvenszoner, hvor der kan forekomme støjniveauer, der overskrider de vejledende grænseværdier. I støjkonsekvenszoner kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt. Der er ingen væsentlige støjgener forbundet med det planlagte boligområde.

7.1.2 Oversvømmelse og erosion



Retningslinjen fastsætter, at planlægning af nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse mv. inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion må kun ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion.

Ifølge klimatilpasningsplanen er planområdet udpeget som et område med risiko for oversvømmelse fra kloaksystemet. Kloaksystemet i området skal overholde kommunens gældende regler og forskrifter for håndtering af vandafstrømning og klimatilpasning.

Miljøvurdering

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

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

Kommuneplantillæg 33-2021 "Boligområde Skyttevej" 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.

Screeningsresultat

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

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

- Trafikbelastning (kapacitet): Det vurderes, at tilføjelsen af 12 permanente boliger med eksisterende adgang til Skyttevej ikke vil medføre væsentlige trafikmæssige konsekvenser for området. Derudover vurderes parkeringsbehovet at være tilstrækkeligt dækket af den eksisterende parkeringsplads på området. Der forventes ikke behov for yderligere parkeringsfaciliteter, da det nuværende antal pladser er i overensstemmelse med den forventede efterspørgsel.
- Støj, vibration, støv og lugt: Der er to planlægningszoner, som går ind over planområdet. Det ene er zonen fra skydebanen på Folevej 2C. Skydebanen er ikke miljøgodkendt endnu. Den bruges kun i meget lille omfang, typisk 10-15 gange pr. år. Zonen er en buffer, dvs. den er ikke beregnet. Ved regulering af skydebanen er der et boligområde ved Åvej, som ligger tættere på og dermed vil være støjbegrænsningen for skydebanen. Samlet vurderes det, at planlægningszonen omkring skydebanen ikke har betydning for, at området kan udlægges til boligområde.

Den anden er zonen omkring erhvervsområde 12.10.EH.04. Erhvervsområdet ligger umiddelbart syd for det ønskede boligområde. Erhvervsområdet er udlagt til miljøklasse 1-3, dvs. med en planlægningszone på 0- 50 m iht. Håndbog i miljø og planlægning. Planrammen tillader bl.a. butikker med pladskrævende varegrupper.

Området anvendes bl.a. af Museum Sønderjylland og en dagligvareforretning samt til boliger i den østlige del.

Område 12.10.OF.07 er udlagt til undervisningsformål og har været anvendt til højskole. Støjgrænserne for område med undervisningsformål og boligformål er de samme – for etageboliger er støjgrænserne endda lidt

lempeligere.

Virksomhederne i erhvervsområdet er derfor underlagt de samme støjgrænser ved en ændret anvendelse. Ved overskridelse af støjgrænserne kan virksomhederne blive reguleret med påbud efter miljøbeskyttelsesloven.

- Klima: Planområdet er udpeget som et område, hvor der i sommerhalvåret kan forventes mere ekstremnedbør (skybrud) og store mængder regn, hvilket vil sætte kloaksystemerne og vandløbene under yderligere pres. I byområderne er kloaksystemernes kapacitet udfordret af de øgede regnmængder, da de mange steder har svært ved at følge med, hvilket kan føre til, at regnvandsledningerne løber over. I enkelte tilfælde kan der forekomme overløb fra fælleskloakken, hvilket kan medføre sundhedsskadelige oversvømmelser. Projektet forventes dog ikke at påvirke kloaksystemet eller vandløbene, da området ikke vil blive mere befæstet end det er i dag, og da der tidligere har været boliger på området.

Konklusion

På baggrund af de foretagne vurderinger konkluderes det, at de nye kommuneplanrammer ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Rammer

Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

12.10.BO.05 - Boligområde Skyttevej



Plannavn	Boligområde Skyttevej
Plannummer	12.10.BO.05
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

12.10.OF.07 - Område til offentlige formål

Skyttevej



Powered by [MapCentia GC2](#) | Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Plannavn	Område til offentlige formål Skyttevej
Plannummer	12.10.OF.07
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentligt område til undervisningsformål.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter byrådets nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.