



Haderslev Kommune

# 35-2021 Blandet bolig- og erhvervsområde Gåskærgade

## Baggrund og formål

I forbindelse med lokalplanlægningen af et nyt boligområde ved Gåskærgade, er der udarbejdet et kommuneplantillæg så kommuneplanramme 10.10.CE.01 er i overensstemmelse med eksisterende og fremtidige forhold i planområdet. Kommuneplantillægget indeholder ændringer i bygningsvolumen, bygningshøjde og etageantal, da forholdene overskrider de nuværende rammer. Formålet med kommuneplantillæg 35-2021 er at muliggøre opførelse af nye boliger, i form af etagebebyggelse, der tilpasses det eksisterende bebyggede miljø.

Planlægningen er igangsat på baggrund af et projekt fra en privat bygherre, med ønske om opførelse af en boligbebyggelse i området. Det fremsendte projekt rummer etagebyggeri med ca 65 boliger, med dertilhørende parkeringsarealer, beplantning og opholdsarealer.

## Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet er beliggende indenfor byzone, indenfor centerområde Nørregade.

Planområdet omfatter matrikel nummer 7000ak, samt en del af matr. nr. 146, 4241 og 7000ci, Haderslev ejerlav, samt den offentlige gangsti Skolegade og dele af vejmatr. nr. 6100 Haderslev.

Arealet grænser op til supercykelstien mod nord, den tidl. Katedralskole mod vest, samt boligbebyggelse mod øst og syd.

Nabolaget er præget af ældre, tæt etagebebyggelse opført i blank eller pudset mur.

Planområdet omfatter hele rammeområde 10.10.CE.01 Centerområde Nørregade.

Ejendommen har tidligere været benyttet af Haderslev Kommune som rådhus. Det tidligere rådhusbyggeri er opført i modernistisk formsprog i hovedsagelig beton, stål og glas, tegnet af Finn Monies. Udearealerne fremstår i materialer af høj kvalitet samt en fin beplantningsstruktur, der binder området sammen med Katedralskolen. Mod nord markerer formklippede plataner overgangen til Cykelstien, og langs med Skolegade forbindelse ud til Gåskærgade.

Området vejbetjenes idag fra Filosofgang og fra Rådhuspladsen og den offentlige parkeringsplads.

## Indhold

Planområdet har et areal på ca 7.750 m<sup>2</sup>.

Nærværende kommuneplantillæg 35-2021 har til formål:

- at aflyse 10.10.CE.01 Centerområde Nørregade, indenfor det nye rammeområde
- at vedtage 10.12.BE.02 Blandet bolig- og erhvervsområde Gåskærgade

## Anden planlægning

### Hovedstruktur og retningslinjer

Planområdet ligger indenfor følgende udpegninger:

- Kulturhistoriske værdier - Haderslev Kommune
- Veje og stier - Haderslev Kommune
- Overskudsjord i Haderslev Kommune
- Støjkonsekvenszone
- Klimatilpasning og risikoområder
- Oversvømmelse og erosion
- Håndtering af tag- og overfladevand
- Fokusområder - Haderslev Kommune

#### **Retningslinje 4.3.1 Kulturhistoriske værdier - Haderslev Kommune**

Af retningslinjen fremgår det, at inden for de udpegede kulturmiljøer må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning med videre, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier, og det kan godtgøres, at de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser sikres.

#### **Retningslinje 5.1.2 Veje og stier - Haderslev Kommune**

Af retningslinjen fremgår det, at Byrådet ønsker et velfungerende lokalt vej- og stinet, med høj fremkommelighed og sikkerhed for alle trafikanter.

Lokalplanens indhold:

Lokalplanen udlægger den offentlige gang- og cykelsti 'Skolegade' der forbinder supercykelstien med Gåskærgade, som er med til at sikre gående og cyklister en høj trafiksikkerhed og god fremkommelighed. Stiforbindelsen sikrer et sammenhængende stinet, der binder den nye bebyggelse sammen med de omkringliggende bebyggelser og forbindelser.

#### **Retningslinje 5.14 Overskudsjord i Haderslev Kommune**

Af retningslinjen fremgår det, at inden et større bygge- eller anlægsprojekt på et forurenede eller muligt forurenede område påbegyndes, skal det ved en jordhåndteringsplan sikres, at projektet genanvender og håndterer jorden med fokus på jordens forureningsgrad.

#### **Retningslinje 6.1.1 Støjkonsekvenszone**

Retningslinjen fastlægger, at hvis der indenfor en støjkonsekvenszone skal udlægges områder til støjfølsom anvendelse (fx boliger), så skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes. Planområdet ligger indenfor støjkonsekvenszone for "Støj fra veje". De på tidspunktet gældende grænseværdier kan findes i Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" og vejledning nr. 2/2005 "Støj fra motorsportsbaner". Overholdelse af retningslinjen skal sikres i den efterfølgende detailplanlægning.

Da der er udlagt en støjkonsekvenszone på 60 m fra vejmidte i Laurids Skaus Gade, skal det dokumenteres at støjkravene kan overholdes.

### **Retningslinje 7.1.1 Klimatilpasning og risikoområder**

Af retningslinjen fremgår det bl.a. at, planlægning af fortætning af eksisterende by inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion kun må ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion. Planområdet er markeret som 'under risiko for oversvømmelse fra kloak'. Den efterfølgende detailplanlægning skal sikre områdets grønne præg ved at fastlægge en maksimum befæstelsesgrad og bebyggelsesprocent. Derudover skal der i efterfølgende detailplanlægning stilles krav om etablering af LAR-anlæg og fald mod afløb samt ubefæstede arealer.

### **Retningslinje 7.1.2 Oversvømmelse og erosion**

Af retningslinjen fremgår det, at ved 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.

### **Retningslinje 7.1.3 Håndtering af tag- og overfladevand**

Af retningslinjen fremgår det, at ved lokalplanlægning af nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden.

Lokalplanens indhold:

Parkeringsarealerne i området udføres med permeabel belægning, der muliggør lokal nedsivning af regnvand. De fælles friarealer samt overgangen mellem den offentlige sti og bebyggelsen beplantes og giver også mulighed for nedsivning eller forsinkelse af overfladevand i disse arealer. Den konkrete udformning vil ske under projekteringen af udearealerne.

### **Retningslinje 7.1.5 Fokusområder - Haderslev Kommune**

Af retningslinjen fremgår det, at Fokusområder er udpegninger for områder, som er mest risikofyldt for oversvømmelse og hvor der vil ske størst værditab. I fokusområderne skal der ved ny planlægning indtænkes løsninger til håndtering af de klimaudfordringer, der er i området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne, da forholdene er indarbejdet i lokalplanen.

## **Miljøvurdering**

Der er gennemført en screening for miljøvurdering iht. bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 973 af 25.06.2020, § 8 pkt. 3, jævnfør stk. 2 og det

er vurderet, at planen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet.

#### Screeningsresultat

Screening for miljøvurdering af kommuneplantillæg 35-2021.

Haderslev Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

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 resourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Det er i screeningsrapporten vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da virkeliggørelse af planen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

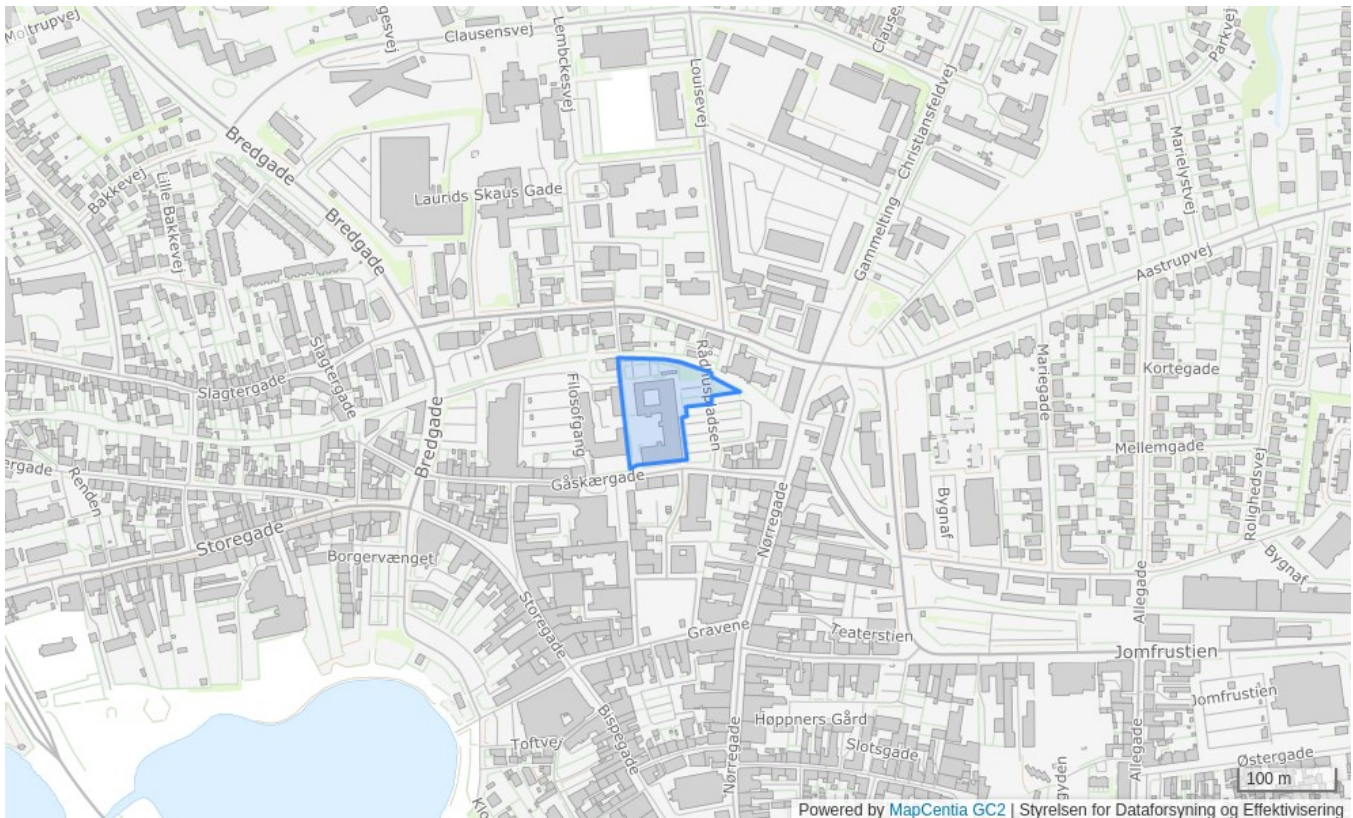
Haderslev Kommunalbestyrelse har derfor besluttet jf. § 10, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplan nr. 10-68. Beslutningen er offentliggjort den xx. November 2024

## Rammer

# Nye rammer

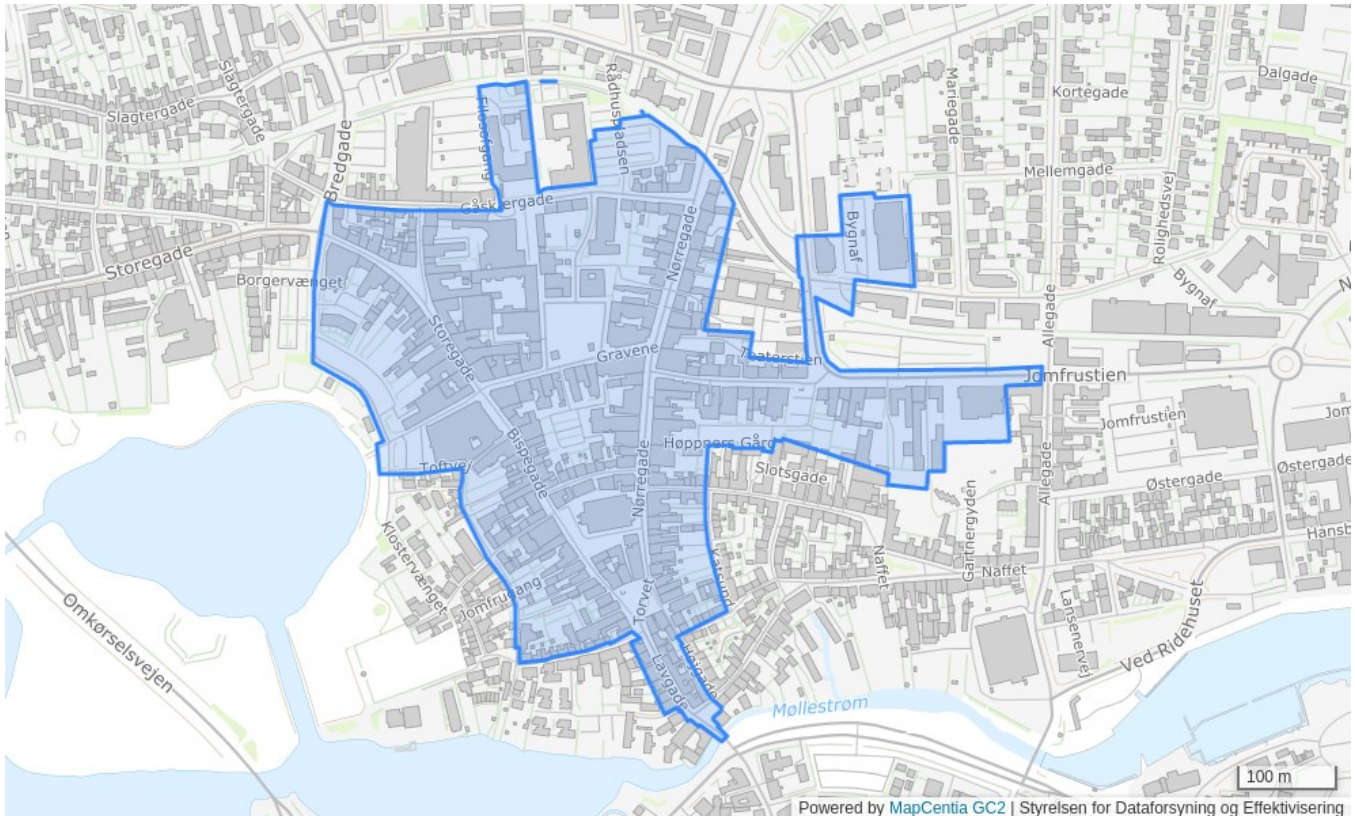
De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

# Blandet bolig- og erhvervsområde Gåskærgade



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Gåskærgade	
Plannummer	10.12.BE.02	
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	
Specifik anvendelse	Boligområde	
	Bebyggelsesprocent	100% beregnet ud fra området som helhed
	Max. bygningshøjde	17 m
	Max. antal etager	4
	Etageboligbebyggelse	
	Bebyggelsesprocent	100% beregnet ud fra området som helhed
	Max. bygningshøjde	17 m
Fremtidig zonestatus	Max. antal etager	4
	Kontor- og serviceerhverv	
	Byzone	
	Bebyggelsesprocent	100% beregnet ud fra den enkelte ejendom
	Max. antal etager	4
Max. bygningshøjde (m)	17	
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet	

# Centerområde Nørregade



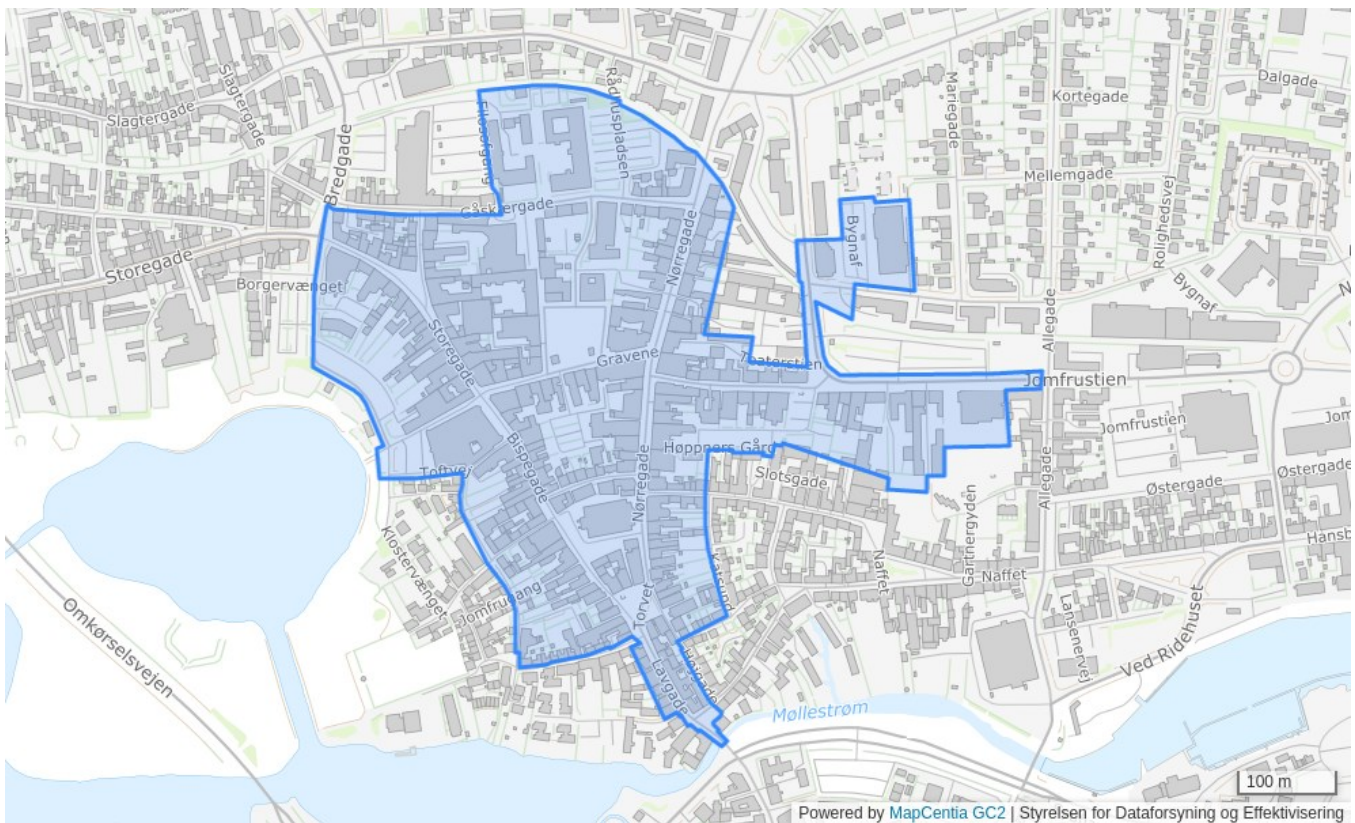
Plannavn	Centerområde Nørregade
Plannummer	10.10.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker Område til offentlige formål Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med sluttet bebyggelse i gadelinie. Boliger og detailhandel, offentlig og privat service samt erhverv, som naturligt hører til i kommunens hovedcenter og egne oplandscenter.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sluttet bebyggelse i gadelinie skal opføres forud for anden bebyggelse og med husdybder på mellem 7 og 10 m (målt vinkelret på facaden). Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets tilladelse. Arealrammen til detailhandel er 40.036 m <sup>2</sup> fordelt med 9.020 m <sup>2</sup> på dagligvarer og 31.340 m <sup>2</sup> på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 1.200 m <sup>2</sup> og for udvalgsvarebutikker 500 m <sup>2</sup> .



	<p>Facadebebyggelsen skal tilpasses nabobebyggelsen. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor helhedshensynet taler for det. Eventuelle sidehus- og baghusbebyggelser må ikke gives en større højde end facadebebyggelsen. Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden (fagdeling, vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer m.v.) ikke ændres uden Byrådets tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig den eksisterende karakteristiske bebyggelse med hensyn til taghældning, materialevalg, facader m.v.</p>
Opholds- og friarealer	<p>Der skal tilvejebringes nødvendige opholdsarealer i forhold til den enkelte ejendoms anvendelse. Opholdsarealet skal etableres forud for parkeringspladser.</p>
Særlige bestemmelser	<p>Området er udpeget som en del af bevaringsværdigt købstadsmiljø. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.</p>

**Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:**

# 10.10.CE.01 - Centerområde Nørregade



Plannavn	Centerområde Nørregade
Plannummer	10.10.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker Område til offentlige formål Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med sluttet bebyggelse i gadelinie. Boliger og detailhandel, offentlig og privat service samt erhverv, som naturligt hører til i kommunens hovedcenter og egnens oplandscenter.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sluttet bebyggelse i gadelinie skal opføres forud for anden bebyggelse og med husdybder på mellem 7 og 10 m (målt vinkelret på facaden). Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden Byrådets tilladelse. Arealrammen til detailhandel er 40.036 m <sup>2</sup> fordelt med 9.020 m <sup>2</sup> på dagligvarer og 31.340 m <sup>2</sup> på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale

	<p>bruttoetageareal for dagligvarebutikker 1.200 m<sup>2</sup> og for udvalgswarebutikker 500 m<sup>2</sup>. Facadebebyggelsen skal tilpasses nabobebyggelsen. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor helhedshensynet taler for det. Eventuelle sidehus- og baghusbebyggelser må ikke gives en større højde end facadebebyggelsen. Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden (fagdeling, vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer m.v.) ikke ændres uden Byrådets tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig den eksisterende karakteristiske bebyggelse med hensyn til taghældning, materialevalg, facader m.v.</p>
Opholds- og friarealer	<p>Der skal tilvejebringes nødvendige opholdsarealer i forhold til den enkelte ejendoms anvendelse. Opholdsarealet skal etableres forud for parkeringspladser.</p>
Særlige bestemmelser	<p>Området er udpeget som en del af bevaringsværdigt købstadsmiljø. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.</p>