

Lokalplan 20.56.1-1

Erhvervsområde ved Bramdrup



- BYGGER BRO MELLEM FORTID OG FREMTID...

LOKALPLAN 20.56.1-1, ERHVERVSOMRÅDE VED BRAMDRUP



Luftfoto med lokalplanområdets grænse indtegnet med en hvid streg. Området ligger ved motorvej E45, Moltrup Landevej og Bramdrup. Haderslev ses i nederste højre hjørne

Indhold

Lokalplanens redegørelse	side 4
Indledning	side 4
Lokalplanens område	side 4
Eksisterende forhold	side 5
Lokalplanens indhold	side 9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 13
Lokalplanens bestemmelser	side 27
Bilag	
Lokalplanområdets afgrænsning og matrikler	Kortbilag 1
Delområder, veje og stier	Kortbilag 2
Beplantning, vandhuller og forsinkelsesbassiner	Kortbilag 3
Illustrationsplan	Kortbilag 4

Lokalplanen er udarbejdet af Haderslev Kommune, Teknik & Miljø, Byg & Plan, MCR, april/august 2006.



Lokalplanområdets afgrænsning er her vist med en hvid stiplede linie.

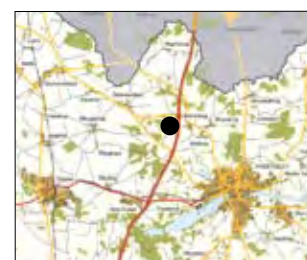
Indledning.

En stor dansk virksomhed ønsker at etablere et europæisk centrallager - logistikcenter - hvorfra virksomhedens produkter kan distribueres til det nordeuropæiske og skandinaviske marked. Af forskellige grunde ønsker virksomheden at opføre centret sydvest for motorvejsafkørsel 67 vest for landsbyen Bramdrup. Baggrunden for denne placering er beskrevet i kommuneplantillæg 2-06 og i Regioplantillæg nr. 26.

Der er tale om opførelse af meget store bygningsvolumener, idet der i 1. etape ønskes opført ca. 50.000 m² etageareal med bygningshøjder på op til 27 m. I en 2. og 3. etape ønskes opført yderligere ca. 2 x 50.000 m². Når 1. etape står færdig forventes der en lastbiltrafik på omkring 500 lastbiler i døgnet - 250 lastbiler ind og 250 ud. 2. og 3. etape vil hver for sig generere en tilsvarende trafik.

Lokalplanens område.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 115, 252, 315 og del af matr. nr. 286 og 306, Moltrup, i alt ca. 62 ha. Området afgrænses mod nord

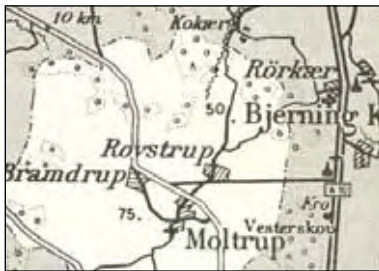


Lokalplanområdet ligger nordvest for Haderslev.

af Moltrup Landevej, mod øst af motorvej E45, mod syd af grusvejen Bramdrup Vestergade og mod vest af to mindre skove og et engareal, der ligger mellem skovene. Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 1 og på luffotoet på forrige side.

Eksisterende forhold.

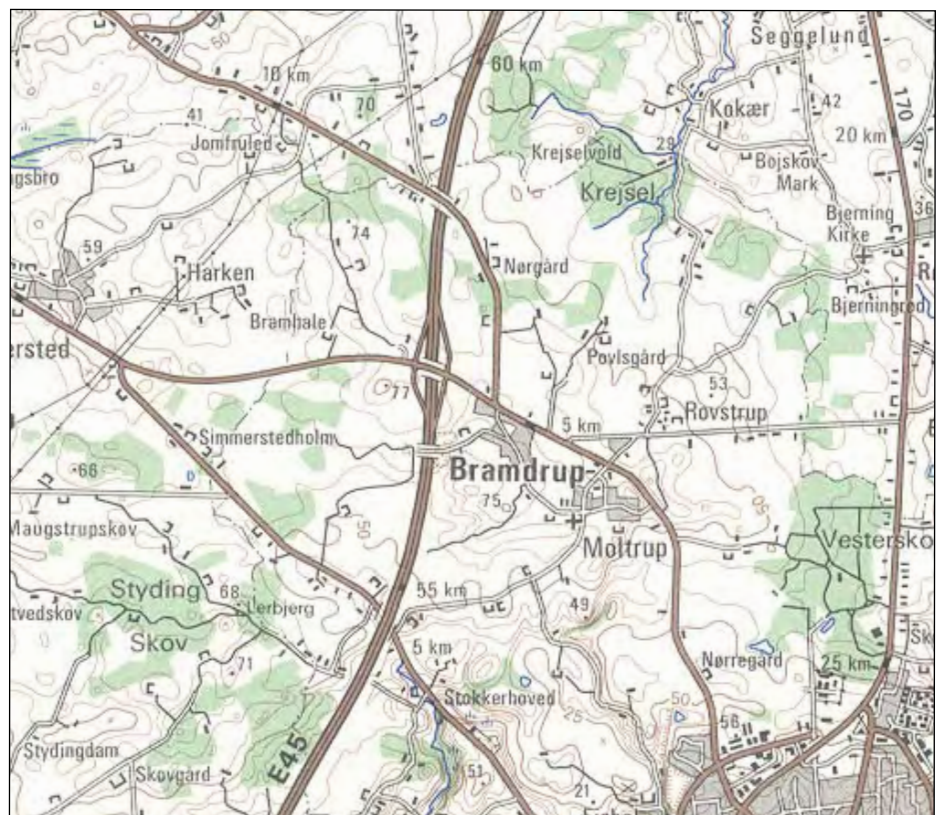
Lokalplanområdet anvendes i dag til almindeligt jordbrugsformål. I områdets sydligste del ligger grusvejen Bramdrup Vestergade, der også kaldes Fægyden. Vejen udgår fra Bramdrup, løber over motorvejen på en bro og betjener en bolig, skovparceller og marker vest og sydvest for området.



Kort, der viser Moltrup sogns udstrækning.

Området ligger i et ungt morænelandskab, der strækker sig fra Lillebælt til en linie mellem Vamdrup og Genner. Især i den del, der ligger vest for A10 (den gamle hovedvej) varierer landskabet fra at være stærkt småbakked til at være mere storbakked. Området omkring Bramdrup danner et plateau med detaljer af småformer af samme type som det tætbackede moræneland, se sognekortet på denne side. Bortset fra nogle småkløfter ved sognets nordlige og sydlige grænse findes der ikke dallandskaber i området. Næsten hele sognet ligger mere end 40 m over havet og omkring en trediedel over 60 m. Lokalplanområdet ligger højest i sognet, med et toppunkt på 77 m over havet.

Et andet karakteristisk element er småskovene, der strækker sig som en næsten sammenhængende ring i yderkanten af sognet. Skovene



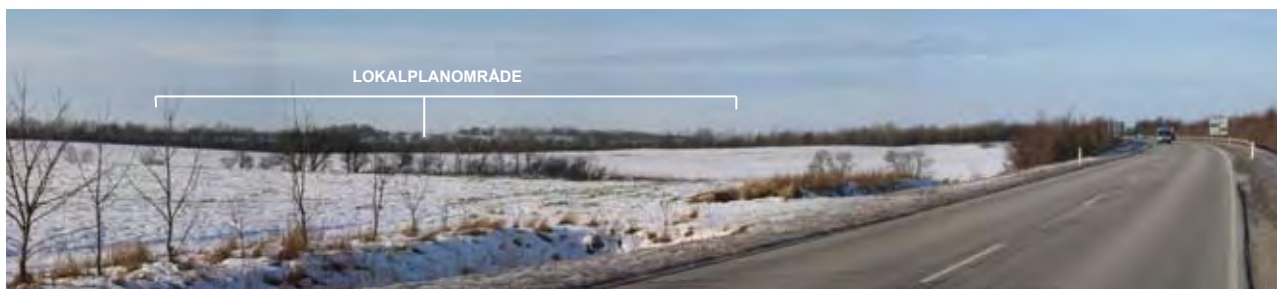
Moltrup og Bramdrup ligger midt i sognet. Ringen af småskove i yderkanten af sognet ses tydeligt.

menes at være rester af større skovområder fra 1700-tallet. En del af lokalplanområdet er pålagt en 300 m skovbyggelinie, som udgår fra de tre småskove vest for området.

Landskabets overfladeform gør, at motorvejen og Moltrup Landevej har et svagt stigende forløb fra nord, syd, øst og vest mod lokalplanområdet. Til trods for den høje beliggenhed kan området ikke ses på særlig lang afstand, fordi de omtalte skove spærrer for indblikket. Når man bevæger sig på motorvejen er lokalplanområdet mest synligt fra syd. Fra det sted, hvor motorvejen passerer over Simmerstedvej er der indsyn mod lokalplanområdet d.v.s. fra en afstand på ca. 1500 m. Nye bygninger i lokalplanområdet vil næppe kunne ses fra motorvejen umiddelbart ud for området, fordi motorvejen omkring krydsningen af Moltrup Landevej skærer sig ned i terrænet. Fra nord kan lokalplanområdet kun ses i en afstand af ca. 800 m og frem. Området kan ikke ses fra Moltrup Landevej i vest på grund af de to småskove og fra øst skærmer landsbyerne Moltrup og Bramdrup for indblik. Først lige efter Bramdrup, d.v.s. i en afstand af ca. 500 m kan området ses.

Landskabet er præget af lange levende hegn, især området syd for lokalplanområdet, hvor der bl.a. langs med Bramdrup Vestergade er hegn på begge sider af vejen. Langs motorvejen og langs Bramhalevej i nord er der også levende hegn.

Mellem de to skove vest for lokalplanområdet ligger et engareal, som er beskyttet i henhold til lov om naturbeskyttelse. I skovene omkring lokalplanområdet udspringer forskellige bække, én mod syd, der bliver til Skallebæk, og to mod sydvest og nordvest. Skallebæk er dog det vandløb, som regnvand fra lokalplaområdet skal ledes til.



Lokalplanområdet set fra øst - fra udkanten af Bramdrup mod motorvejsafkørsel 67. Området skimtes bag hegnene i venstre side af billedet. Beplantningen langs motorvejen strækker sig fra den ene side af billedet til den anden.



Lokalplanområdet set fra Bramhalevej i nord. Moltrup Landevej løber på tværs af billedet langs det levende hegn midt i billedet. Bakkeområdet ses bag hegnet sammen med beplantningen ved et vandhul.



Lokalplanområdet set fra vest fra Moltrup Landevej. Området ligger bag de to skove, men vil være synligt i mellemrummet mellem skovene.



Lokalplanområdet set fra vest fra Moltrup Landevej. Området ligger op mod skoven til højre i billedet. Motorvejsafkørsel 67 kan ikke ses, men ligger bag bakken.



Lokalplanområdet set fra øst fra Bramdrup Vestergade i udkanten af Bramdrup. Motorvejen løber bag det levende hegn, som stækker sig tværs over billedet. Markerne bag hegnet ligger i lokalplanområdet. Bag området de to skove.



Lokalplanområdet set fra sydøst fra Bramdrup Vestergades passage over motorvej E45. Området ligger bag det levende hegn langs motorvejen.

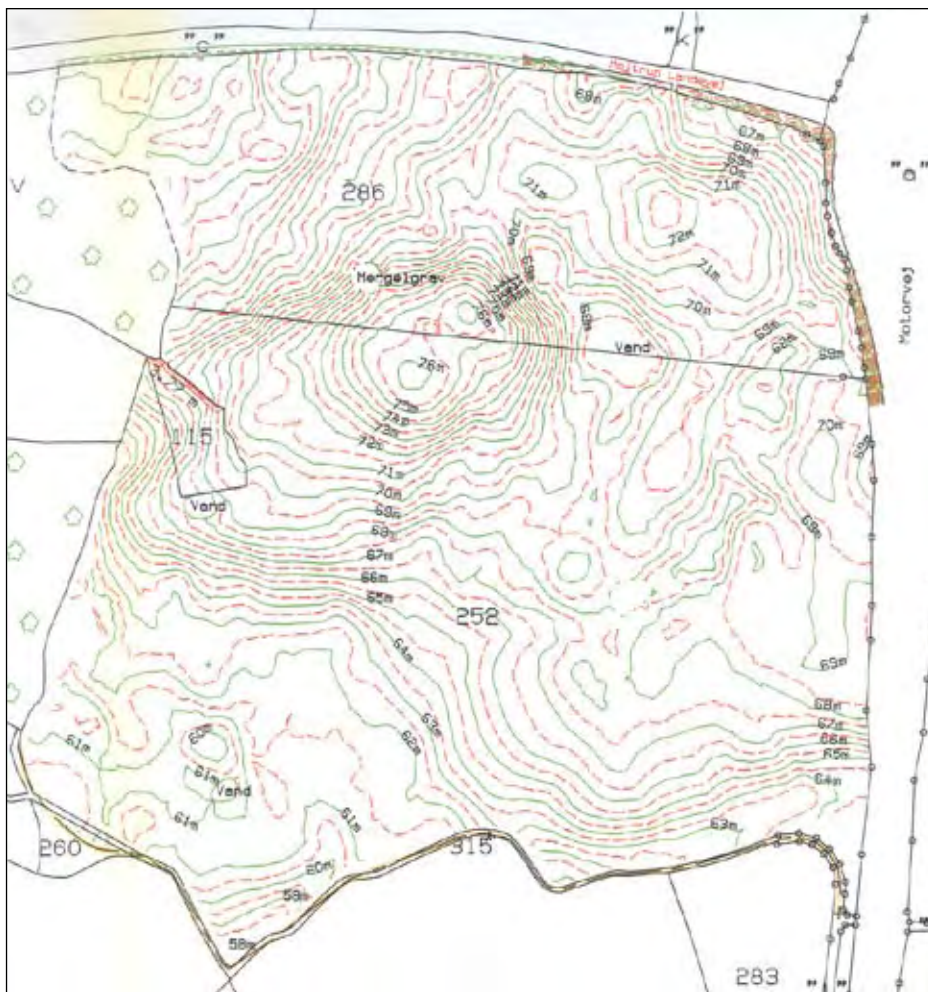


Lokalplanområdet set fra syd fra affaldsdepotet ved Bramdrup Vestergade. Beplantningerne omkring to vandhuller i området og bakkeformationen ses midt i billedet.

I området ligger 4 beskyttede vandhuller, hvoraf det sydøstligst beliggende er størst.

Terrænet i lokalplanområdet kan ses på højdekortet på denne side. Det falder til alle sider fra højdepunktet i den nordlige del af området. Størst fald er der mod syd, hvor terrænet falder fra 76 m til 58 m over en strækning på 600 m, altså ca. 18 m. Mod vest og nord er faldet ca. 9 m og mod øst ca 7 m. Bakkeformationen omkring højdepunktet fortsætter mod sydvest. Øst for bakken strækker der sig et relativt jævnt faldende areal fra Moltrup Landevej i nord til Bramdrup Vester-gade i syd. Sydvest for bakkeformationen ligger et ret fladt område, der afgrænses af grusvejen og en skov vest for lokalplanområdet. Området nordvest for bakken er også relativt jævnt. Fem arealer har hældninger på over 5 %.

På arealet øst for bakken er der mulighed for etablering af et stort vandret område, hvis der fjernes jord mod nord og lægges jord på i den sydlige del. Arealet vil formentlig komme til at ligge i kote ca. 68 m. Området syd for bakkeformationen vil også kunne bebygges, men næppe i niveau med det østligt beliggende. Faldet mellem de to områ-



Højdekurver i lokalplanområdet. Højdeforskellen mellem kurverne er 0,5 m. Nord er opad. Højeste kurver ligger 76 m over havets overflade. Den laveste er 58 m.

der vil sandsynligvis blive 6-7 m. Det plane areal er imidlertid omfattet af skovbyggelinien og udnyttelsen af en større del af arealet forudsætter en reduktion af skovbeskyttelseszonen eller en dispensation herfra. Arealet nord for bakken vil, selv om det skråner mod vest, kunne anvendes til bebyggelse.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanens formål og områdets anvendelse.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til trafikung distributions-, administrations- og lagervirksomhed (logistikcenter), som har stort behov for let adgang til motorvejen. Lokalplanen skal give mulighed for at tilgodese kravene til moderne erhvervsbebyggelse i op til 27 meters højde og sikre en bebyggelse i nutidig arkitektur af høj kvalitet og standard. Det er lokalplanens formål at sikre, at de nødvendige arealer udlægges til veje og stier, fælles friarealer samt grønne bæltter m.v. langs overordnede veje og stier og i området. Det er også lokalplanens formål at sikre områdets særlige drikkevandsinteresser og overføre området fra landzone til byzone.

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål således, at der kan etableres et logistikcenter - logistik-, distributions-, administrations- og lagervirksomhed, som har stort behov for let adgang til motorvejen,
- at sikre god trafikal sammenhæng med det overordnede vejsystem,
- at sikre en god landskabelig indpasning ved udpegning af områder til afskærmende beplantninger, ved omhyggelig terrænbehandling og ved udformning af bebyggelse, herunder valg af byggematerialer og farver,
- at sikre, at bebyggelse opføres i materialer, som ikke giver anledning til gener for bilister på motorvejen (lysreflekser),
- at sikre en harmonisk udformning af vejanlæggene,
- at sikre, at der ved placering af veje og bebyggelse og udformning af friarealer opnås tiltalende omgivelser for virksomheden og dens medarbejdere.

Bebyggelse, udstykning og parkering.

Virksomheden ønsker at kunne placere bygninger og dertil hørende tilkørsels- og manøvrearealer i etape 1 og 2 placeres i ét plan indenfor et areal på ca. 300 x 600 m. Arealet tænkes først bebygget den sydlige del og senere i den nordlige. For at dette kan lade sig gøre uden at ændre for meget på terrænformerne i lokalplanområdet og uden at flytte meget store mængder jord, er det nødvendigt at placere bygningskomplekset mellem motorvejen og bakketoppen midt i lokalplanområdet. Det skal tilstræbes, at mindst muligt af bakkeformationen fjernes eller ændres i forbindelse med anlæggets placering.

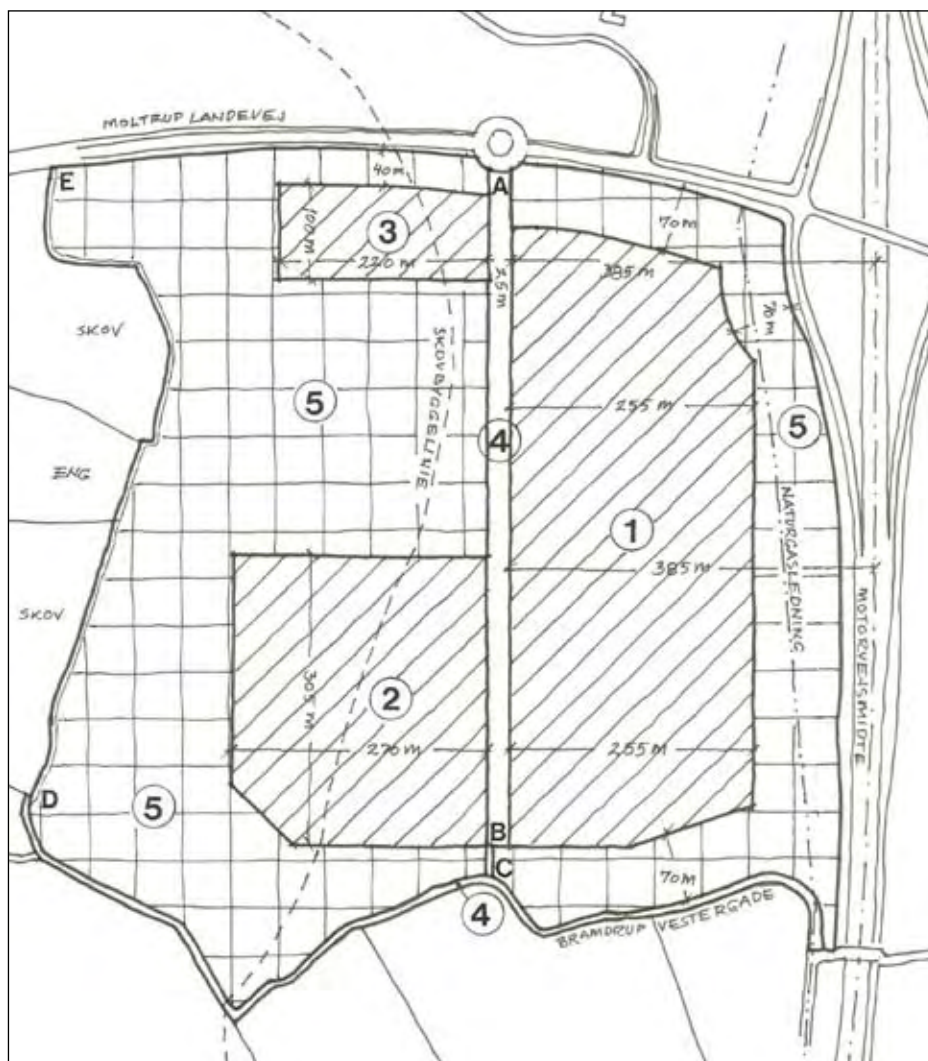
Etape 3, som i omfang svarer til etape 1, ønskes placeret vest for etape 1 og dermed syd for bakken, se kortene på de næste side. Hvis bygningerne i denne etape skal ligge i samme niveau som bygningerne i etape 1 og 2, skal terrænet hæves kraftigt, hvilket vil medføre store



Billedet viser projektets 1. etape, sådan som bygningerne er tænkt udformet og placeret på nuværende tidspunkt. Adgangsvejen, parkeringspladser ved administrationsbygningen og tilkørselsområdet til lastbiler er indtegnet. En eventuel 2., 3. og 4. etape er indtegnet med stiplede linier.

skræntanlæg omkring bygningerne. Det bør derfor tilstræbes, at bygningerne i denne etape placeres i et niveau i terrænet, som medfører færrest terrænændringer.

Etape 4 ønskes placeret nord for bakken og vest for adgangsvejen gennem området. Bygninger i denne etape kan formentlig placeres i terræn uden større terrænbearbejdnings.



Lokalplanområdets delområder ses her. Områderne 1, 2 og 3 skal anvendes til byggeri, område 4 til overordnede veje og stier og område 5 til grønne områder.

Dele af byggefelterne, der indeholder etape 3 og 4, ligger indenfor skovbyggelinien, hvilket betyder, at linien må ophæves indenfor felterne eller alternativt, at der meddeles dispensation til byggeri i disse felter.

Bakkeformationen bør ikke bebygges, fordi den landskabelige sammenhæng mellem skovene, det byggeliniebelagte areal op til skovbrynene og bakkeområdet herved bevares i en sammenhæng.

På kortbilag 2 er lokalplanområdets delområder indtegnet. Bebyggelsens samlede rumfang i hele lokalplanområdet må ikke overstige 10 m³ pr. m² grundareal og det bebyggede areal må ikke overstige 40% af grundarealet. I delområde 1 og 2 må der ikke opføres bebyggelse med en højde over 27 m og i delområde 3 over 12 m.

Lokalplanområdet kan udstykkes således, at det er muligt at foretage udstykninger til virksomheder inden for koncernen. Mindste grundstørrelse er 6000 m². Udstykning af parceller skal godkendes af byrådet.

Bygningers afstand til naboskel skal mindst svare til højden af de bygninger, som ønskes placeret nær skel og skal mindst være 4 m. Der skal sikres udendørs opholdsarealer i et omfang, som svarer til antal arbejdspladser og områdets karakter.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer udgøres dels af arealerne mellem delområderne til bebyggelse og de omkringliggende veje, dels af bakkeformationen i midten af området og dels af det skovbyggeliniebelagte areal mellem byggefelterne og skovene i vest.

Nord og syd for delområde 1 udlægges der beplantningszoner til 70 m dybe skovbeplantninger, hvis formål det er at mindske virkningen af de meget store bygninger i det åbne landskab. Der udlægges desuden langs med motorvejen en 25 m bred beplantningszone med samme formål som skovplantningerne. Langs Moltrup Landevej udlægges der fra indkørslen til lokalplanområdet og østpå en 10 m bred beplantningszone. I alle disse områder skal der plantes egnstypiske løvtræer.

En af de nærmeste regnvandsrecipienter er en bæk syd for lokalplanområdet. Bækken bliver senere i sit forløb til Skallebæk. Regnvand fra området vil sandsynligvis blive ført hertil, men skal ledes til forsinkelsesbassiner i eller udenfor lokalplanområdet for at beskytte bækken. Hvis de placeres i lokalplanområdet, vil de mest hensigtsmæssigt kunne etableres på det laveste sted i området, der ligger mellem Bramdrup Vestergade og byggefelt 2 (kote 58). Der vil også være mulighed for at placere forsinkelsesbassiner i den sydligste del af skovbeskyttelseszonen, hvor højdekoten er ca. 60 m. Bassinerne/bassinet kan også placeres på arealer syd for lokalplanområdet.

I skovbeskyttelseszonen skal der etableres skovlunde i forbindelse med nogle af de eksisterende og nye vandhuller - erstatningsbiotoper. Den øvrige del af zonen kan udlægges til overdrevslignende græssletter, se kortbilag 3.

Hvis bakkeområdet terrænreguleres f.eks. ved afgravning af den østlige bakkeskråning i forbindelse med etablering af hovedadgangsvejen, skal der foretages en jordregulering af bakken, så der dannes en naturlig afrunding af bakken. Beplantes bakken med skov helt eller delvis, kan der ad åre skabes et element i erhvervsområdet, som kan måle sig med de store bygningers proportioner.

Vejforhold

Der udlægges areal til en nord-sydgående adgangsvej fra Moltrup Landevej med overkørsel til landevejen ca. 300 m fra den vestlige nedkørsel til motorvejen. Vejen tænkes etableret som to adskilte veje og med beplantning, som markerer vejens forløb i landskabet. Alle byggefelter vejbetjenes fra denne adgangsvej. Der skal etableres adgangsmulighed for kørende trafik til forsinkelsesbassinerne i den sydlige del af området eventuelt fra Bramdrup Vestergade og dens forlængelse, hvis bassinerne etableres i lokalplanområdet.

Der skal etableres stiforbindelse fra Bramdrup Vestergade til denne



Skovbeskyttelseszonen er markeret med krydsskravering og strækker sig 300 m ud fra skovene.



Illustrationsplan

adgangsvej således, at cyklister også kan få adgang til området fra syd. Bramdrup Vestergade har fin forbindelse via Bramdrup og Moltrup til en cyklesti til Haderslev. Der afsættes areal til en offentligt tilgængelig sti i den vestlige side af lokalplanområdet mellem Bramdrup Vestergade og Moltrup Landevej i nærheden af de eksisterende skovbryn.

Visualisering

Det foreslåede byggeri er visualiseret på side 14 og 15. På side 14 ses lokalplanrådets bebyggelse, som den forventes at tage sig ud fra nord, syd, øst og vest umiddelbart efter opførelsen af alle bygninger i området. På disse visualiseringer er de afskærmende skovbeplantningerne nord og syd for delomtåde 1 ikke indtegnet, ligesom plantebæltet mod motorvejen og Moltrup Landevej heller ikke er indtegnet. På side 15 er bebyggelsen i lokalplanområdet forsøgt vist, sådan som området vil tage sig ud, efter at de afskærmende beplantninger har nået deres fulde højde. Som det ses af visualiseringerne fremtræder bygningerne relativt markant i landskabet. Skovplantningerne og de øvrige beplantninger vil imidlertid ad åre skjule noget af bygningerne, især når de ses fra motorvejen.

Grundejerforening

Da lokalplanområdet kan udstykkes, skal der etableres en grundejerforening, som skal vedligeholde de grønne områder samt hovedadgangsvejen. Der skal oprettes en grundejerforening for samtlige grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer, private fællesveje og stier m.m.

Forhold til anden planlægning

Regionplantillæg nr. 26.

Lokalplanen er i overensstemmelse med tillæg nr. 26 til Regionplan 2005-2016 for Sønderjyllands Amt, idet tillægget udlægger området til erhvervsformål. Arealet kan anvendes til logistikcenter, d.v.s. distributions-, administrations- og lagervirksomhed med stort behov for motorvejsnær lokalisering. Der stilles en række krav til den kommunale planlægning:

- arealet skal overføres til byzone,
- arealets indretning skal ske under størst mulig hensyntagen til de landskabelige værdier,
- grundvandet i området skal sikres,
- der skal stilles krav til trafiksikkerheden,
- eksisterende biotoper skal sikres, evt. ved etablering af erstatningsbiotoper,
- beskyttede jord- og stendiger skal sikres.
- bygningsfacader og projektører må ikke genere trafikanter.

Disse krav er opfyldt i lokalplanen.

Regionplan 2005

Landbrug.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er udlagt som "Særligt værdifulde landbrugsjorder" i Regionplan 2005. Området har høj dyrkningsværdi og/eller en intensiv husdyrproduktion. Området er derfor omfattet



Visualisering af logistikcentrets store bygninger umiddelbart efter opførelsen af alle bygninger. Bebyggelsen er set fra motorvejen fra syd. De afskærmende beplantninger har endnu ikke opnået en synlig højde.



Visualisering af centrets store bygninger set fra nord umiddelbart efter opførelsen af alle bygninger. Moltrup Landevej krydser motorvejen i venstre side af billedet. De afskærmende beplantninger har endnu ikke opnået en synlig højde.



Visualisering af centrets bygninger umiddelbart efter opførelsen af alle bygninger. Bebyggelsen er set fra øst fra Moltrup Landevej i udkanten af landsbyen Bramdrup. De afskærmende beplantninger har endnu ikke opnået en synlig højde.



Visualisering af centrets bygninger umiddelbart efter opførelsen af alle bygninger. Bebyggelsen er set fra vest fra Moltrup Landevej. De afskærmende beplantninger er ikke indtegnet på billedet.



Visualisering af logistikcentrets store bygninger efter at den afskærmende beplantning er vokset op. De afskærmende beplantninger er indtegnet. Bebyggelsen er her set fra motorvejen fra syd.



Visualisering af centrets store bygninger set fra nord efter at den afskærmende beplantning er vokset op. De afskærmende beplantninger er indtegnet. Moltrup Landevej krydser motorvejen på broen i venstre side af billedet.



Visualisering af centrets bygninger efter at de afskærmende beplantninger er vokset op. De afskærmende beplantninger er indtegnet. Området ses her fra øst fra Moltrup Landevej ved landsbyen Bramdrup.



Visualisering af centrets bygninger efter at de afskærmende beplantninger er vokset op. De afskærmende beplantninger er indtegnet. Området ses her fra vest fra Moltrup Landevej.

af bestemmelserne i retningslinje 3.1.1 og 3.1.2. Det betyder, at inddragelse af landbrugsjord til andre former end jordbrug skal ske under hensyntagen til de berørte ejendomme, struktur- og arronderingsforhold i området, investeringer, kulturtekniske anlæg og behovet for udbringning af husdyrgødning, så en hensigtsmæssig løsning for jordbruget tilstræbes. Landbrugsjorder, der er planlagt inddraget til andre formål end jordbrug, skal normalt forblive i jordbrugsmæssig drift, indtil de faktisk tages i brug til anden anvendelse.

Det skal dokumenteres, at der er taget de størst mulige hensyn til landbruget, når jorden anvendes til andet end jordbrugsformål. Arealudlæg til andre formål end jordbrug kræver en planlægningsmæssig og funktionel begrundelse.

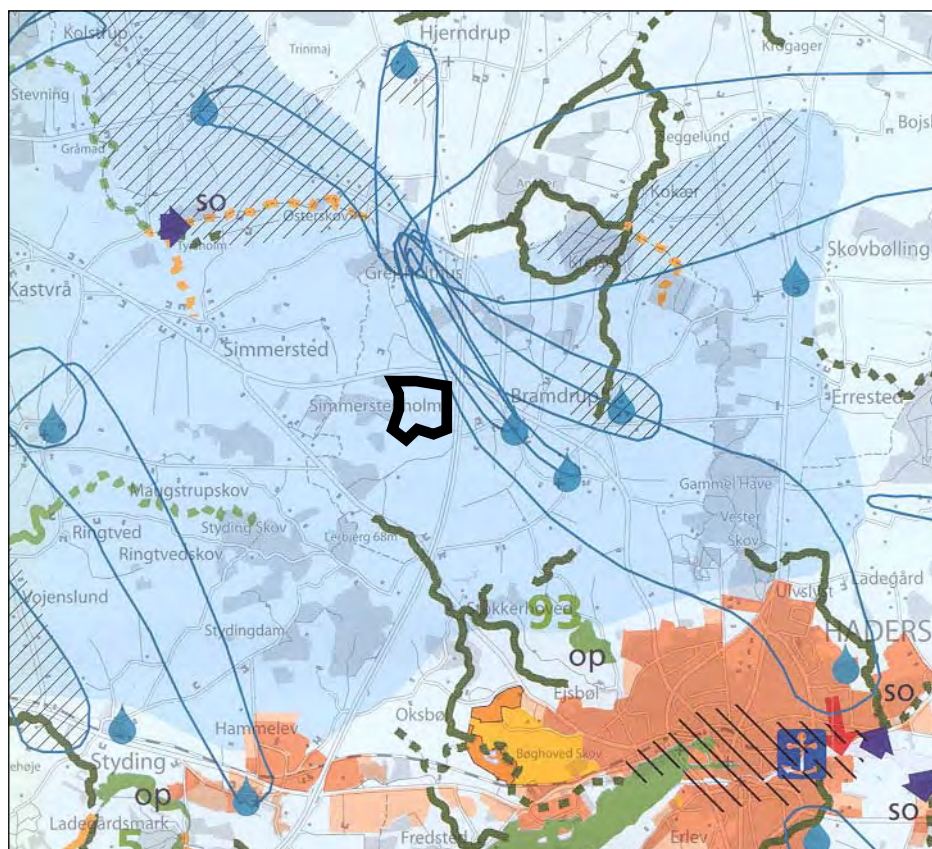
Den planlægningsmæssige og funktionelle begrundelse for erhvervsarealets placering på dette sted er, at virksomheden ønsker at placere sig et sted, der ligger tilstrækkelig tæt på de store europæiske containerhavne og samtidig tæt på de nordeuropæiske markeder. Valget af lokalisering er bestemt af logistiske overvejelser i et europæisk perspektiv og ikke i regionale overvejelser om eksempelvis nærheden til arbejdskraft eller samspillet med byfunktioner.

Der er desuden tale om en virksomhed med et relativt stort antal transporter, der skal afvikles indenfor snævre tidsintervaller, hvilket stiller særlige krav til tilgængeligheden til motorvejsnettet. Allerede efter etableringen af første etape vil der køre 250 lastbiler til og 250 lastbiler fra virksomheden i døgnet. De følgende to etaper vil hver generere en lignende trafikmængde. Virksomhedens lokaliseringsbehov er således atypisk og vil ikke kunne tilgodeses indenfor de erhvervsarealer, som Sønderjyllands Amt allerede har udlagt i regionplanen. Disse arealer har ikke en sådan indretning og tilgængelighed til motorvejsnettet, at virksomhedens behov for en robust og driftsikker afvikling af virksomhedens logistiske behov kan opfyldes.

Sønderjyllands Amt og Miljøministeriet er indforstået med, at der planlægges for virksomhedens etablering i lokalplanområdet.

Lokalplanområdet udnyttes i dag landbrugsmæssigt og indgår i 2 landbrugsejendomme. På den ene ejendom (Bramhalevej 45) er der en svineproduktion på 387,1 DE. Der er netop meddelt en ny miljøgodkendelse for ejendommen. Ejendommen har 277,0 ha til rådighed til udspreddning af husdyrgødning. Til en husdyrproduktion af denne størrelse er der et harmonikrav på 276,5 ha samt et arealkrav på 175,1 ha. Ejendommen kan med de arealer, som den ejer og har til rådighed i dag, overholde harmoni- og arealkrav, men i forbindelse med inddragelse af det nye erhvervsareal vil det være nødvendigt at finde andre egnede landbrugsarealer til ejendommen.

På den anden ejendom (Bramdrup Bygade 38) er der en svineproduktion på 85 DE. Til ejendommen er der 168,0 ha. For at overholde harmonikrav til ejendommens husdyrproduktion kræves der 60,7 ha. Der er indgået en aftale med ejendommen Bramhalevej 45 om udspreddning af husdyrgødning på ejendommen Bramdrup Bygade 38 på i alt 84,5 ha.



Regionplanens kort over drikkevandsinteresser i området nordvest for Haderslev. Lokalplanområdet er indtegnet med fed streg midt på kortet. Mørkeblå fladefarve angiver områder med særlige drikkevandsinteresser. Dråber angiver almene vandværker og tynde streger indvindingsplande.

Aftalen er gældende fra 1.1.2002 til 1.1.2007. Det nye erhvervsareal indgår i denne aftale.

Arealerne i lokalplanområdet skal forblive i jordbrugsmæssig drift, indtil de faktisk tages i brug til den planlagte anvendelse.

Grundvand.

Hele lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Desuden ligger et lille areal i det nordøstligste hjørne af lokalplanområdet i indvindingsoplandet til almene vandværker (Vandværkerne i Bramdrup, Moltrup, Rovstrup og Favrdalvandværket i Haderslev). Regionplan 2005 indeholder retningslinier for disse områder i retningslinierne 6.2.1, 6.2.2. og 6.2.3. Afgrensningen af de særlige drikkevandsinteresser kan ses på kortet på denne side.

Retningslinie 6.2.1. "Differentieret beskyttelse af drikkevandsinteresser":

I områder med særlige drikkevandsinteresser må den nuværende arealanvendelse ikke ændres til en mere grundvandstruende art, og aktiviteter, der sikrer en god grundvandskvalitet, skal fremmes.

I områder med (almindelige) drikkevandsinteresser skal etablering af anlæg eller aktiviteter, der medfører særlig risiko for grundvandsforurening, så vidt muligt undgås.

I områder med begrænsede drikkevandsinteresser kan aktiviteter, der

udgør en risiko for grundvandsforurening, placeres under hensyntagen til gældende lovgivning.

Denne retningslinie præciseres eller suppleres for nogle emners vedkommende i retningslinierne 6.2.2. til 6.2.6.

Retningslinie 6.2.2. "Drikkevandsinteresser i kommune- og lokalplanlægningen":

Hensynet til drikkevandsinteresserne skal indarbejdes i kommuneplanerne, og kommunerne skal forholde sig til grundvandsbeskyttelse.

Før der indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker gennem kommune- og lokalplanlægningen ønskes foretaget et arealudlæg, skal kommunen gennemføre en konkret vurdering af, om arealudlægget er forsvarligt det pågældende sted.

I lokalplaner, der berører dele af områder med særlige drikkevandsinteresser eller indvindingsoplande til vandværker, skal der ved fastlæggelse af lokalplanområdet anvendelse og indretning sikres en imødegåelse af grundvandsforurening.

Retningslinie 6.2.3. "Grundvand, virksomheder og anlæg inkl. landbrugsbedrifter":

I områder med særlige drikkevandsinteresser eller i indvindingsoplande til almene vandværker må virksomheder og anlæg, der medfører risiko for grundvandsforurening, ikke etableres eller udvides, medmindre det ved en konkret dokumentation påvises, at den pågældende virksomhed eller det pågældende anlæg indrettes og drives på en måde, der minimerer forureningsrisikoen til et acceptabelt niveau. Det forudsættes, at der tages udgangspunkt i "bedst anvendelig teknologi".

Forebyggelse af miljøkonflikter.

Regionplanens retningslinie om støjkonsekvenszoner langs med motorvej E45 og landevej 530 skal beskytte miljøfølsomme arealanvendelser såsom boliger, sommerhusområder m.v. for støj. Da der er tale om etablering af et erhvervsområde, hvor der kun er mulighed for placering af én bolig i tilknytning til virksomheden, har bestemmelsen ingen betydning for planlægningen. Det forudsættes dog, at en eventuel bolig placeres udenfor zonerne.

Kommuneplan 2001-2012.

Hovedstruktur.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur, idet området ikke indgår i de byudviklingsretninger for Haderslev by, som kommuneplanen peger på. Nye erhvervsområder skal primært placeres ved motorvej E45 ved Hammelev og Ribe Landevej/Ribevej d.v.s. mod vest og ikke i nordvestlig retning.

Der har dog tidligere været tanker om udlæg af erhvervsarealer ved afkørsel 67, og det skyldtes blandt andet, at Haderslev Kommune ikke havde arealer ved en motorvejsafkørsel andre steder. Det er siden ændret og med sammenlægningen af Haderslev, Vojens og Gram Kommuner vil Ny Haderslev Kommune disponere over store erhvervsarealer ved afkørsel 68 (Hammelev).

Den nye virksomheds meget specielle lokaliseringsskrav gør imidlertid, at den ikke kan placeres i dette erhvervsområde, men i forbindelse med udfaldsvejen Moltrup Landevej fra Haderslev mod nordvest. Længs denne vej Moltrup Landevej ligger det store militære øvelsesområde og landsbyerne Moltrup og Bramdrup. Man kan sige, at der i denne nordvestlige finger allerede ligger store arealer til byformål. Det nye erhvervsareal udgør indtil videre det yderste arealudlæg i denne retning.

Sønderjyllands Amt har udarbejdet et regionplantillæg, som muliggør en placering af erhvervsområdet ved Bramdrup. Der er også udarbejdet tillæg til kommuneplanen, som optager arealet i denne plan. Godkender Miljøministeren tillæg nr. 26 til regionplan 2005 kan kommuneplantillæg 2-06 og lokalplanen vedtages endeligt af byrådet.

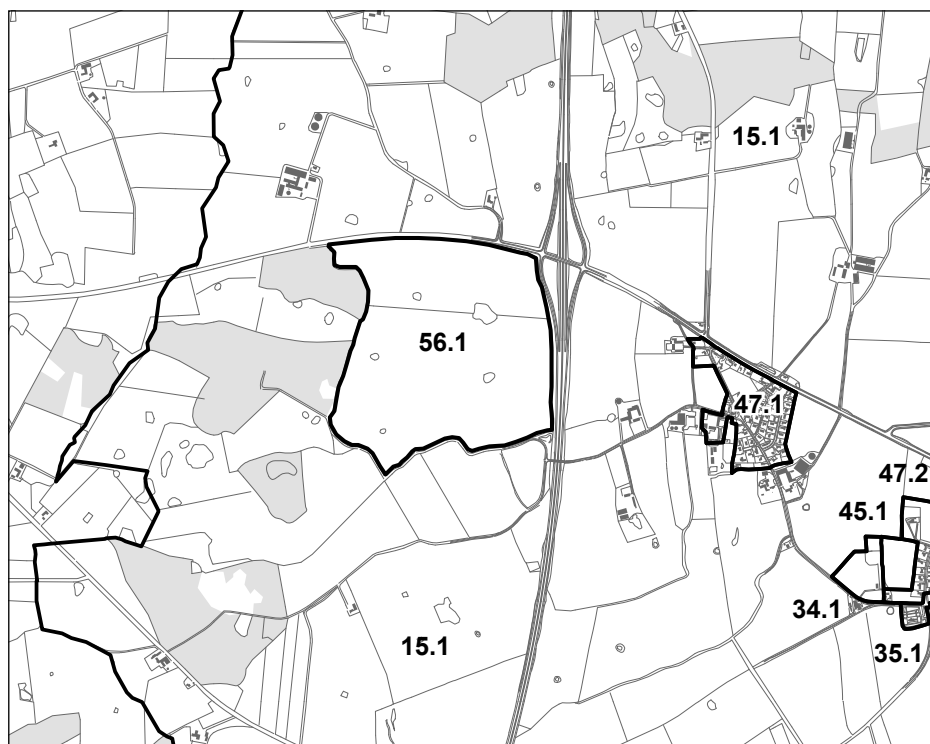
Rammer.

Arealet er i dag udlagt til jordbrugsområde med tilhørende servicefunktioner og ligger i landzone. Kommuneplantillægget giver mulighed for at anvende området til distributions-, administrations- og lagervirksomhed med stort behov for motorvejsnær lokalisering. Der kan opføres op til 27 m høje bygninger i området, og bygningerne og de ubebyggede arealer skal udformes på en sådan måde, at de tilpasser sig de landskabelige kvaliteter i området. Kommuneplanens rammebestemmelser er vist herunder.

Moltrup **20.56.1 Erhvervsområde**

Status pr. 1.4.2006	Jordbrugsområde ved Moltrup Landevej og motorvej E45. Landzone.
Fremtidig anvendelse	Erhvervsområde til logistikcenter, d.v.s., distributions-, administrations- og lagervirksomhed med stort behov for motorvejsnær lokalisering. Byzone.
Bebyggelsens art	Erhvervsbyggeri - overvejende som store bygningvolumener - , med lager og distribution samt administration m.m. i tilknytning hertil.
Bebyggelsens omfang og placering	Bebyggelsens samlede rumfang må ikke overstige 10 m ³ pr. m ² grundareal. Det bebyggede areal må ikke overstige 40 % af det samlede grundareal/den enkelte grund. Afstand til naboskel skal mindst svare til højden af de bygninger, som ønskes placeret nær skel og skal mindst være 4 m. Hovedparten af bebyggelsen skal placeres øst for skovbyggelinien.
Bebyggelsens etageantal	Bebyggelsen må ikke opføres højere end 27 m i forhold til højden af reguleret/fremtidigt terræn. Bygningshøjden kan fraviges med byråets særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette.
Bebyggelsens udformning	Bebyggelsen på den enkelte grund skal udgøre en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver m.v. Der skal overvejende arbejdes med materialernes naturfarver og dæmpede jordfarver. Anvendes glas- og pladematerialer, skal uhensigtsmæssige reflekser bl.a. i forhold til motorvejstrafikanterne undgås. Skiltning, lysinstallationer, herunder oplysning af bygninger eller bygningsdele og lignende, må ikke være til gene eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Inden for motorvejens byggeliniebelagte arealer må der ikke reklameres, f.eks. ved skiltning, flagning eller lignende og der må ikke etableres udstilling eller oplag ligesom arealerne ikke må anvendes til parkering.

Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsarealer i et omfang, som svarer til antal arbejdspladser og områdets karakter. Friarealer skal gennem en samlet planlægning udformes i naturlig sammenhæng og harmoni med det omgivende landskab, f.eks. gennem etablering af småskove, afgræsningsarealer og naturligt udformede regnvandsbassiner.
Veje, stier og parkering	Området skal trafikbetjenes fra Moltrup Landevej. Der kan også etableres stiforbindelse fra Bramdrup Vestergade ved områdets sydlige afgrænsning. Der skal i planlægningen arbejdes for en offentlig tilgængelig stiforbindelse gennem området. Der kan kun etableres én indkørsel til området fra Moltrup Landevej. Der skal sikres det fornødne antal parkeringspladser til såvel personbiler som til lastbiler, sammenholdt med antal beskæftigede og antal lastbiler, i princippet 1 parkeringsplads pr. arbejdsplads for så vidt angår personbiler.
Beplantning og hegn	Der skal etableres en minimum 25 m bred beplantningszone langs skel mod motorvej E45. Den eksisterende karakteristiske beplantning langs områdets grænse mod motorvejen og mod Moltrup Vestergade skal bevares. Skovbrynene mod vest skal respekteres. Der skal etableres en minimum 10 m bred beplantningszone mod Moltrup Landevej og to ca. 70 m dybe beplantningszoner nord og syd for bebyggelsen i etape 1 og 2 med det formål at sløre bebyggelsen i indblikssonerne.
Kollektiv forsyning	Området skal varmforsynes og kloakeres i henhold til kommunens varmeplan og spildevandsplan.
Særlige bestemmelser	<p>Det skal sandsynliggøres, at indretningen og anvendelsen af området kan ske på en harmonisk måde under størst mulig hensyntagen til de landskabelige værdier.</p> <p>Gennem valget af bygningsfacadernes materialer skal der søges opnået en så neutral indpasning i landskabet som muligt.</p> <p>Den vestlige del af området er omfattet af en skovbyggelinie, som udspringer fra skovene vest for området.</p> <p>Der skal gennemføres en konkret registrering af dyre- og planteliv i området således, at en eventuel forekomst af beskyttede arter i de eksisterende vandhuller sikres. Lokalplanlægningen skal tage stilling til placering og udformning af eventuelle erstatningbiotoper, hvis beskyttede vandhuller/søer ønskes nedlagt.</p> <p>Beskyttede sten- og jorddiger langs vejskel mod syd skal bevares. Der er sandsynligvis jordfaste fortidsminder i området.</p> <p>Der skal stilles de nødvendige vilkår til beskyttelsen af grundvandet.</p> <p>Der skal tages stilling til den konkrete udformning af adgangsforholdene af hensyn til trafiksikkerheden.</p> <p>En støjbeskyttelseszone på 150 m langs med motorvejen og 50 m langs med Moltrup Landevej skal beskytte miljøfølsom arealanvendelse, f.eks. boliger.</p> <p>Området ligger i miljøklasse 5-6, hvilket medfører en vejledende konsekvenszone omkring området på 150-300 m.</p> <p>Transmissionsledning for naturgas langs motorvej E45.</p>
Lokalplaner og byplanvedtægt	Ingen pr. 1.4. 2006.



Kommuneplantillæggets nye rammeområde 20.56.1

Trafikforhold.

Virksomheden oplyser, at der efter opførelse af den første etape vil blive tale om en lastbiltrafik på omtrent 500 lastbiler pr. døgn, d.v.s. 250 lastbiler ind og 250 ud fra virksomheden. Omkring 80% af trafikken kommer fra eller skal mod syd.

Der skal etableres en rundkørsel der, hvor adgangsvejen fra virksomheden munder ud i Moltrup Landevej ca. 300 m vest for den vestlige nedkørselsrampe til motorvejen. Da lokalplanens grænse følger det sydlige skel langs Moltrup Landevej er tilslutningen ikke indtegnet på lokalplankortet. Der er dog tilstrækkelig plads til at etablere det nødvendige areal indenfor lokalplangrænsen. Kravet om placering og udformning af tilslutningen indgår i planens bestemmelser.

Langs motorvej E45 og Moltrup Landevej er der efter vejloven pålagt en byggelinie på henholdsvis 50 m og 20 m fra vejmidte plus højde og passagetillæg. Højdefaktor udgør 2,0 m og passagetillægget er 1 m. Langs motorvejsrampen er der pålagt en byggelinie på 25 m fra kørebane kant mod motorvejen. Arealerne mellem byggelinierne og vejskel må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, hegn, parkering, oplag eller reklame. Der kan dog etableres træ- eller buskbeplantninger indenfor det byggeliniebelagte areal.

Der skal etableres en overkørsel til Bramdrup Vestergade til brug for cyklister og gående. Fra Bramdrup Vestergade kan man ad landevejen til Moltrup nå frem til en cykelsti til Haderslev.

Inde i lokalplanområdet udlægges der areal til en hovedadgangsvej

med et bredt profil. Vejen skal give adgang til områdets forskellige byggefelter. Øvrige veje i lokalplanområdet kan placeres indenfor delområderne til bebyggelse. Manøvrearealer foran bygninger og ventepladser for lastbiler samt parkeringspladser til personbiler skal også placeres indenfor delområdernes grænser.

Naturgasledning

Langs motorvejen ligger en naturgasledning med et forløb som vist på kortet herunder. Ledningen er pålagt en servitut om, at et 10 m bredt bælte omkring ledningens midte ikke må bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder. Servitutten indeholdes desuden andre, men mindre vigtige bestemmelser.

DONG Distribution har oplyst, at ledningen ligger i class- location 2, og at ledningen skal opgraderes til class- lokation 3 med mindre der opnås dispensation fra Arbejdstilsynet til at ubemandede lagerbygninger må placeres 5 m fra gasledningen.



Naturgasledning langs motorvejen. Det er en forudsætning for byggeriets placering tæt på gasledningen, at den bringes op i en højere sikkerhedsklasse.

El-, vand- og varmforsyning

Området skal elforsynes af selskabet ESS.

Området skal vandforsynes enten fra Bramdrup/Moltrup vandværker eller fra Haderslev Forsyning. Dette afgøres i forbindelse med Vandforsyningsplanen, der sendes til politisk behandling og offentliggørelse i løbet af februar 2006.

Der skal udarbejdes et tillæg til varmeplan for lokalplanområdet. Der er ikke taget stilling til områdets varmforsyning.

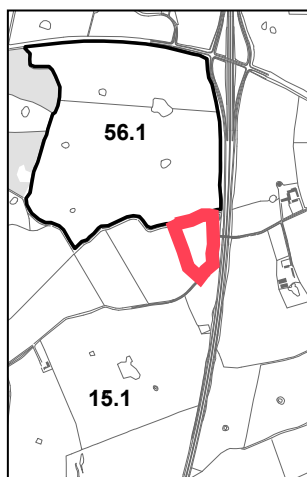
Spildevandsplan.

Området er ikke omfattet af spildevandsplan 2001 for Haderslev Kommune. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til planen. Spildevand og overfladevand skal afledes i separate systemer. Spildevand skal ledes til Haderslev renseanlæg. Overfladevand og drænvand skal udledes til de omkringliggende recipienter via forsinkelsesbassiner og olieudskillere. Lokalplanen angiver mulige placeringer af de nye bassiner i lokalplanområdet. Forsinkelsesbassiner kan alternativt placeres udenfor lokalplanområdet, f.eks. syd for grusvejen Bramdrup Vestergade

Miljøforhold.

Jordforurening.

Umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger den tidligere Bramdrup Losseplads. Lokaliteten er oprindeligt en råstofgrav, der i perioden 1970 -78 blev benyttet som losseplads for Haderslev Kommune. Lossepladsen er registreret efter affaldsdepotloven og har en udstrækning på 3,6 ha, se kort til højre. Sønderjyllands Amt vurderer, at lossepladsens beliggenhed umiddelbart syd for planområdet ikke har væsentlige konsekvenser for den planlagte anvendelse i lokalplanområdet.



Affaldsdepot umiddelbart syd for lokalplanområdet er markeret med fed streg.

Opmærksomheden henledes dog på, at der i forbindelse med byggeri tæt på lossepladsen tages de nødvendige forholdsregler i forhold til lossepladsgas. Risikoen for at lossepladsgas kan trænge ind i et kommende byggeri bør søges minimeret, enten ved etablering af et ventilationsdræn mellem losseplads og bygninger eller ved gennem undersøgelser at dokumentere, at der ikke sker udstrømning fra lossepladsen i retning mod bygningerne. Det må også sikres, at ingen forsyningsledninger lægges, så de kan medvirke til at lede gas fra lossepladsen ind til de nye bygninger.

§71 i lov om forurenede jord bestemmer, at såfremt der under bygge- eller jordarbejde på et areal, der ikke er kortlagt i forhold til jordforurening, konstateres en forurening af jorden, skal arbejdet standses.

Materiale fra lossepladsen er muligvis benyttet til opfyldt i vandhuller i lokalplanområdet. Det betyder, at der kan opstå funderingsproblemer ved disse huller. Der er udarbejdet kort, som angiver placeringen af vandhuller tilbage til 1880. Det er muligt at danne sig et billede af, hvor eventuelt opfyldte vandhuller ligger.

Ud over de fire eksisterende vandhuller har der ligget et større antal mindre huller i lokalplanområdet. Det vurderes, at de forsvundne huller alle har været betydeligt mindre end 500 m² og på grund af deres ringe størrelse er det sandsynligt, at mange af dem har haft midlertidig karakter såsom vandfyldte mergelgrave og vandingshuller. Kortoplysninger fra 1984 tyder på, at der er sket dræning eller opfyldning af fire mindre arealer i den nordøstlige del af området.

Grundvandssikring.

”Differentieret beskyttelse af drikkevandsinteresserne” (6.2.1) betyder, at den nuværende arealanvendelse ikke må ændres til en mere grundvandstruende art i områder med særlige drikkevandsinteresser.

Virksomheden er ikke en fremstillingsvirksomhed, men primært en lagervirksomhed, så virksomheden producerer ikke særligt meget spildevand. Det er primært anvendelsen af lastbiler, der vil kunne skabe jordforurening. Der skal derfor etableres olieudskillere på regnvandsledninger fra køreveje og parkeringspladser. Desuden skal spildevandsledninger udføres som særligt tætte (svejsning af plastrør). Der etableres ikke vaskeanlæg eller andre tekniske anlæg til lastbiler i området.

Retningslinie 6.2.2 om "Drikkevandsinteresser i kommune- og lokalplanlægningen" medfører, at kommunen konkret skal vurdere, om arealudlægget er forsvarligt at placere på dette sted. Der skal ved fastlæggelse af lokalplanområdets anvendelse og indretning sikres en imødegåelse af grundvandsforurening, se ovenfor.

Retningslinie 6.2.3. om "Grundvand, virksomheder og anlæg inkl. landbrugsbedrifter" bestemmer, at virksomheder og anlæg, der medfører risiko for grundvandsforurening, ikke må etableres i området med mindre det ved en konkret dokumentation påvises, at den pågældende virksomhed indrettes eller drives på en måde, der minimerer forureningsrisikoen til et acceptabelt niveau. Virksomheden skal fremsende dokumentation herom som grundlag for kommunens myndighedsgodkendelse.

Vejstøj.

Regionplanens retningslinie om støjkonsekvenszoner langs med motorvej E45 og landevej 530 skal beskytte miljøfølsomme arealanvendelser, såsom boliger, sommerhusområder m.v. for støj. Da der er tale om etablering af et erhvervsområde, hvor der kun er mulighed for placering af en bolig i tilknytning til virksomheden, har bestemmelsen ingen betydning for planlægningen.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i dag i landzone, men vil ved byrådets endelige vedtagelse blive overført til byzone.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger udenfor kystnærhedszonen.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinie.

Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af en 300 m skovbyggelinie, der har til formål at sikre skovens værdi som landskabselement samt at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og beskytte skove mod blæst.

Disse kvaliteter vil kunne opretholdes selv om beskyttelseslinien reduceres omkring de nye delområder, der strækker sig mod vest indtil ca. 150 m fra skoven. Ved bakken bevares mere end de 300 m ubebygget, se bilag 2. Den maksimale bygningshøjde i de vestligt beliggende delområder er 22 m i det sydlige og 12 m i det nordlige område. Skovbyggelinien skal ophæves indenfor byggefeltene eller også skal



Skovbyggelinien omkring småskovene vest for lokalplanområdet er her markeret med en grøn skravering.

der meddeles dispensation fra beskyttelsen, når der skal bygges eller lignende. Skov- og Naturstyrelsen skal søges om ophævelse. Lokalplanens endelige vedtagelse er afhængig af styrelsens tilkendegivelse herom i lokalplanforslagets offentlighedsfase. Alternativt skal Haderslev Kommune søges om dispensation. Kommunen er myndighed i byzone.

Skov- og Naturstyrelsen har oplyst, at den vil være indstillet på at ophæve skovbyggelinien indenfor lokalplanområdets delområder 2 og 3, når styrelsen har modtaget den endeligt vedtagne lokal vedlagt en ansøgning om ophævelse samt en skitse over arealet, hvor skovbyggelinien søges ophævet.

Vandhuller.

Der findes 4 beskyttede mindre søer/vandhuller i lokalplanområdet. Èt ligger i delområde 1 og 3 ligger i delområde 5. Da der ønskes opført bebyggelse, hvor vandhullet i delområde 1 ligger, må der søges om dispensation til nedlæggelse af vandhullet. Gives der dispensation, vil der blive stillet krav om etablering af erstatningsbiotoper et andet sted i lokalplanområdet eller udenfor området. Dispensationer meddeles af Sønderjyllands Amt. Eventuelle erstatningsbiotoper kan placeres i delområde 5 i den vestlige del af lokalplanområdet.

Museumsloven

Jordfaste fortidsminder.

Haderslev Museum har foretaget en arkivalsk kontrol af området og mener, at der vil være stor risiko for at støde på væsentlige fortidsminder. I forbindelse med etablering af en naturgasledning i 1985 blev der fundet keramik stammende fra en boplads fra jernalderen. Da selve



Eksisterende vandhuller i lokalplanområdet.

arealet er placeret på et markant højedrag og strækker sig ned ad en sydvendt skråning, hvor sådanne bopladser erfaringsmæssigt ligger placeret, er der stor risiko for, at der på det kommende erhvervsområde befinder sig en boplad fra jernalderen, eventuelt med en tilhørende gravplads.

Sådanne fortidsminder er omfattet af museumslovens §27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001). I det omfang fortidsmindet berøres af anlægsarbejde, skal arbejdet indstilles, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå en sådan uheldig situation vil museet anbefale, at der foretages en prøvegravning på arealet forud for anlægsarbejdets opstart med henblik på at vurdere bevaring og udstrækning af eventuelle jordfaste fortidsminder. Prøvegravningen vil kunne afsløre, om der findes fortidsminder, og om de i så fald har en karakter, der nødvendiggør, at de skal udgraves inden de ødelægges ved anlægsarbejderne. Haderslev Museum udarbejder gerne budget og tidsplan for en sådan prøvegravning.

Sten- og jorddiger.

Sønderjyllands Amt har registreret et beskyttet sten- og jorddige langs Bramdrup Vestergades sydside. Diget er omtrent 190 m langt og skal bevares.

Lov om vurdering af planer og programmer.

Sønderjyllands Amt og Haderslev Kommune har vurderet, at tillægget til regionplan, tillægget til kommuneplanen og lokalplanen for det nye erhvervsområde skal miljøvurderes. Vurderingen vedlægges som bilag til planerne.

Kulturmiljø.

Der forekommer ikke særlige kulturmiljøer i lokalplanområdet jfr. Regionplan 2005.

Servitutter.

En naturgasledning løber gennem området fra nord til syd langs med motorvejen, se kortbilag 2. Servituten bestemmer, at et 2 x 5 m bredt areal omkring midten af ledningen ikke må bebygges m.v.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort må de ejendomme, der er omfattet af planforslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan dog fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagens offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af byrådet, dog højst indtil ét år efter offentliggørelsen.

De blivende retsvirkninger fremgår af lokalplanens § 15.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål således, at der kan etableres et logistikcenter - logistik-, distributions-, administrations- og lagervirksomhed, som har stort behov for let adgang til motorvejen,
- at sikre god trafikal sammenhæng med det overordnede vejsystem,
- at sikre en god landskabelig indpasning ved udpegning af områder til afskærmende beplantninger, ved omhyggelig terrænbehandling og ved udformning af bebyggelse, herunder valg af byggematerialer og farver,
- at sikre, at bebyggelse opføres i materialer, som ikke giver anledning til gener for bilister på motorvejen (lysreflekser),
- at sikre en harmonisk udformning af vejanlæggene,
- at sikre, at der ved placering af veje og bebyggelse og udformning af friarealer opnås tiltalende omgivelser for virksomheden og dens medarbejdere.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 115, 252, 315 og dele af 286 og 306, Moltrup. Lokalplanen omfatter endvidere alle parceller, der efter den 1. februar 2006 udstykkes inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne 1, 2, 3, 4 og 5 som vist på kortbilag 2.

2.3 Ved byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må anvendes til erhvervsformål. Området må anvendes til logistikcenter, d.v.s. logistik-, distributions-, administrations- og lagervirksomhed, der har stort behov for motorvejsnær lokalisering. Der kan etableres én bolig til en virksomhed, såfremt det kan dokumenteres, at boligen er nødvendig for virksomhedens drift, f.eks. en portnerbolig.

3.2 Delområderne 1, 2 og 3 udlægges til bebyggelsesformål, delområderne 4 til vejformål og delområderne 5 til grønt område.

3.3 I delområderne 1, 2 og 3 kan der foruden bebyggelse etableres veje, tilkørselsarealer og parkeringspladser for person- og lastbiler. Der

kan også etableres grønne områder, hvis områderne eller dele deraf ikke bebygges.

Delområderne 4 skal anvendes til vej- og stiformal.

Delområderne 5 skal anvendes til grønt område, hvor der kan etableres skovplantninger, plantezoner, regnvandsbassiner, vandhuller, stier og opholdsarealer, samt andre tekniske anlæg til områdernes forsyning.

3.4 I lokalplanområdet kan der tillades opført transformerstationer til områdets forsyning, anlægges regnvandsbassiner, opføres kloakpumpestationer og andre teknikbygninger til områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

4.1 Der kan ske udstykning i delområderne. Udstykning skal godkendes af byrådet og kan kun foretages til fordel for og ejes af virksomheder indenfor koncernen.

4.2 Parceller skal udstykkes med en mindste grundstørrelse på 6.000 m².

4.3 Uanset bestemmelserne i §§ 4.1 og 4.2 tillades mindre udstykninger til teknikbygninger og anlæg nævnt i § 3.4.

§ 5 Vej, sti og parkeringsforhold

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

5.2 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Moltrup Landevej og Bramdrup Vestergade. Der skal etableres adgang for cyklister fra Bramdrup Vestergade og adgang for køretøjer, som eksempelvis skal inspicere regnvandsbassiner, der eventuelt etableres i lokalplanområdets sydlige del.

5.3 Tilkørselsvejen A-B udlægges som privat fællesvej i en bredde af 25 m med to adskilte kørebaner og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter, 3 m dobbeltrettet cyklesti og 2,0 m græsrabatter. Der skal etableres en løvfældende allébeplantning i en 5,0 m bred rabat mellem de to kørebaner. Der skal kunne etableres overkørsler til nye veje i delområderne 1, 2 og 3. Vejtilslutning til Moltrup Landevej kræver tilladelse fra Sønderjyllands Amt.

5.4 Langs Moltrup Landevej er der efter vejloven pålagt en byggelinie på 20 m fra vejmidte plus højde og passagetillæg. Højdefaktor udgør 2,0 og passagetillægget er 1 m. Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, hegn (gælder ikke for beplantning), parkering, oplag eller reklame.

5.4 Langs motorvej E45 er der efter vejloven pålagt en byggelinie på 50 meter fra vejmidte plus højde og passagetillæg. Højdefaktor udgør 2,0 og passagetillægget er 1 meter. Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, hegn (gælder ikke for beplantning) parkering, oplag eller reklame.

5.5 Langs motorvejsrampen er der efter vejloven pålagt en byggelinie på 25 meter fra kørebane kant mod motorvejen plus højde- og passagetillæg. Højdefaktor udgør 2,0 og passagetillægget er 1 meter. Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, hegn (gælder ikke for beplantning) parkering, oplag eller reklame.

5.7 Vejene i delområderne 1, 2 og 3 skal udlægges som private fællesveje.

5.7 Der udlægges areal til en dobbeltrettet cyklesti C-B fra Bramdrup Vestergade til vejen A-B. Stien udlægges i en bredde af 3 meter.

5.8 Der udlægges areal til en offentlig tilgængelig trampet eller grusbeklædt sti D-E fra Bramdrup Vestergade til Moltrup Landevej i en bredde af mindst 2,0 m med en placering i princippet som vist på kortbilag 2. Stien anlægges, ejes og vedligeholdes af Haderslev Kommune.

5.9 Der skal udlægges et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til såvel personbiler som lastbiler sammenholdt med antal beskæftigede og antal lastbiler. Der skal udlægges et tilstrækkeligt antal parkeringsarealer til at lastbiler, de beskæftigede i bebyggelsen, besøgende, kunder, leverandører m.v. kan parkere lastbiler, personbiler, motorcykler, knallerter, cykler m.v. på ejendommens område, i princippet 1 parkeringsplads pr. arbejdsplads for så vidt angår personbiler.

Såfremt der etableres parkeringspladser med mere end 20 pladser, hvorfra der forudses afledning af overfladevand (spildevand) direkte til recipient, er det med den nugældende lovgivning og myndighedsstruktur Sønderjyllands amt, som meddeler udledningstilladelse hertil jfr. § 14 i Miljø og Energiministeriets bekendtgørelse nr. 501 af juni 1999 om spildevandstilladelser mv.

§ 6 Lednings- og lysanlæg

6.1 Alle forsyningsledninger og –kabler skal fremføres under terræn (som jordkabler).

6.2 Der skal sikres mulighed for placering af master og kabelskabe for elforsyning, gadebelysning, fællesantenne m.v. på grundene indtil en afstand af 0,7 meter fra skel mod vej, parkerings- og vendeplads samt stier.

Der skal sikres mulighed for nedlægning af vandledninger, el-, fællesantenne- og telefonkabler m.m. på grunden i en afstand af 0,5 m fra grundens skel mod vej og vendeplads.

6.3 Eksisterende naturgasledning er vist på kortbilag 2. Terrænregulering, beplantning og bebyggelse skal respektere eksisterende naturgasledning efter ledningsejers forskrifter (DONG Distribution). Forud for byggemodningen skal samtlige ledningsoplysninger indhentes. Bebyggelse, anlæg og beplantning inden for ledningernes beskyttelsesareal må kun ske med ledningsejerens tilladelse.

6.4 Separat spildevand skal afledes til det offentlige spildevandssystem i henhold til tillæg til Spildevandsplan 2001.

6.5 Separat overfladevand og drænvand skal udledes til de omkringliggende recipienter via forsinkelsesbassiner og olieudskillere. Krav til dimensionering fastlægges af Haderslev Kommune.

§ 7 Miljøforhold

7.1 Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Der må ikke etableres aktiviteter eller anlæg, der medfører særlig risiko for forurening af grundvandet.

7.2 I forhold til miljølovgivningens retningslinier vedrørende ekstern støj fra virksomheder skal lokalplanområdet betragtes som områdetype 2, område til erhverv og industri. Den vejledende støjgrænseværdi for området er 60 dB(A) døgnet rundt.

For nabobeboelser i det åbne land omkring lokalplanområdet gælder de støjgrænser, som er fastsat i Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5 / 1984. Der er tale om områdetype 3, hvor det ækvivalente korrigerede støjniveau er fastsat til:

55 dB(A)	mandag - fredag i tidsrummet	7.00 - 18.00
	lørdag i tidsrummet	7.00 - 14.00
45 dB(A)	mandag - fredag i tidsrummet	18.00 - 22.00
	lørdag i tidsrummet	14.00 - 22.00
	søn- og helligdage i tidsrummet	7.00 - 22.00
40 dB(A)	alle dage i tidsrummet	22.00 - 7.00

7.3 Lokalplanområdet ligger i miljøklasse 5-6, hvilket medfører en vejledende konsekvenszone omkring området på 150-300 m.

7.4 Langs med motorvejen og Moltrup Landevej ligger en støjbeskyttelseszone på henholdsvis 150 m og 50 m. Der må ikke placeres støjfølsomme arealanvendelser som f.eks. boliger indenfor disse zoner.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1 Bebyggelsens samlede rumfang må ikke overstige 10 m³ pr. m² grundareal. Det bebyggede areal må ikke overstige 40 % af det samlede grundareal i lokalplanområdet.

8.2 Uanset bestemmelsen i § 8.1 kan der tillades en fordeling af byggemulighederne inden for lokalplanens område under forudsætning af, at bebyggelsens omfang for området under ét ikke overstiger de i § 8.1 nævnte bestemmelser, og at der tilvejebringes parkerings- og opholdsarealer efter bestemmelserne herom i § 5.7 og § 10.8.

8.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 27 m over terræn (niveauplan) i delområde 1 og 2 og 12 m

i delområde 3. Enkelte bygninger eller bygningsdele kan opføres i en større højde, hvis særlige arkitektoniske begrundelser taler herfor, eller særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

8.4 Afstand til naboskel skal mindst svare til højden af de bygninger, som ønskes placeret nær skel og skal mindst være 4 m.

8.5 Bygningerne hovedkroppe skal placeres enten parallelt med vejen A-B eller vinkelret herpå.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

9.1 Bebyggelsen på den enkelte grund skal udgøre en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver m.v. Der skal overvejende arbejdes med materialernes naturfarver og dæmpede jordfarver. Anvendes glas- og pladematerialer, skal uhensigtsmæssige reflekser bl.a. i forhold til motorvejstrafikanterne undgås.

9.2 Tage kan udføres med eller uden taghældning og skal beklædes med tagsten, tagpap, zink, skifer eller eternitskifer. Tagmateriale må højst have en glans, der svarer til malebehandlet overflade med glanstrin 15. Ovenlysvinduer, solfangere og solceller er undtaget. Til mindre tagflader kan anvendes andre tagmaterialer, når disse er i harmoni med bebyggelsens og områdets karakter; dog ikke bølgeeternit.

9.3 Skiltning, lysinstallationer, herunder oplysning af bygninger eller bygningsdele og lignende, må ikke være til gene eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Inden for motorvejens byggeliniebelagte arealer må der ikke reklameres, f.eks. ved skiltning, flagning eller lignende og der må ikke etableres udstilling eller oplag ligesom arealerne ikke må anvendes til parkering.

9.4 Skiltning skal godkendes i hvert enkelt tilfælde.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 Delområde 5 skal anvendes som fælles grønt område og udenørs opholdsareal for virksomheden. I området kan der etableres plantezoner, skovbeplantninger, vandhuller, erstatningsbiotoper, naturligt udformede regnvandsbassiner (forsinkelsesbassiner) og overdrevsagtige områder, der afgræsses. Der kan etableres stier og andre fælles anlæg, herunder mindre bygninger, der har tilknytning til arealets anvendelse som fælles grønt område samt andre tekniske anlæg til områdernes forsyning.

10.2 Beplantning og terrænregulering o.lign. af arealer i delområde 5 skal ske på grundlag af en af Haderslev Kommune godkendt samlet plan.

10.3 Nord og syd for delområde 1 skal der etableres ca. 70 meter dybe skovbeplantninger, se kortbilag 3. Der skal etableres en minimum 25 meter bred beplantningszone langs skel mod motorvej E45 og en mini-

*Bemærkning til 9.1
Bygninger skal have en høj arkitektonisk standard. Der er ikke bestemmelser om brug af bestemte materialer, men det er afgørende, at bygningers udtryk har en harmonisk og smuk fremtræden ved et samlet valg af materialer, konstruktioner og detaljer. Det gælder uanset bygningens anvendelse.*

mum 10 meter bred beplantningszone mod Moltrup Landevej som vist på kortbilag 3. Beplantningerne kan etableres indenfor de byggeliniebelagte arealer.

10.4 Der skal i øvrigt etableres skovbeplantninger i delområde 5 i princippet som vist på bilag 3.

10.5 I nye beplantninger skal der overvejende anvendes egnstypiske løvfældende træer.

10.6 Eksisterende karakteristiske jorddiger, levende hegn og beplantninger langs området grænse mod motorvejen og langs Bramdrup Vestergade skal bevares. Et 190 m langt sten- og jorddige langs sydsiden af Bramdrup Bygade må ikke fjernes og dets tilstand ikke ændres. Digits placering er vist på bilag 3

10.7 Arealer i delområde 5, som ikke anvendes til beplantningszoner, vandhuller og lunde m.v., skal anlægges og vedligeholdes som afgræsede sletteagtige arealer.

10.8 Arealerne i delområde 5 skal drives miljøvenligt uden brug af gødning og pesticider.

10.9 Til hver ejendom skal der sikres udendørs opholdsarealer i et omfang, som svarer til antal beskæftigede i virksomheden og området karakter. Hvis opholdsarealerne etableres i delområderne 1, 2 og 3 skal de have en belægning med f.eks. granit, betonsten, græsarmering eller græs.

10.10 Ejendommens ubebyggede arealer indenfor delområderne 1, 2 og 3 skal indrettes og anlægges efter en godkendt terræn-, beplantnings- og belægningsplan.

10.11 Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn, udført med løvfældende træer og buske, som er naturligt forekommende i mark- og læhegn i det åbne land. Afskærmning og fast hegn skal holdes 2,5 m fra naboskel.

10.12 Beplantning, terrænregulering og befæstelse o.lign. af ubebyggede arealer i øvrigt inden for lokalplanområdet skal ske på grundlag af en godkendt samlet plan.

10.13 Der skal udarbejdes en belyningsplan for den enkelte ejendom, der samordner belysning af bygninger, parkering, oplag, beplantning m.v. og koordineres med området anden belysning på veje og omkring bygninger. Belysningen skal have en sådan karakter, at den enkelte ejendom præsenterer sig med kvalitet. Belysning på parkerings- og opholdsarealer skal visuelt underordnes helheden, og skærmes for at undgå blænding.

10.14 Hvis der ved bygge- og anlægsarbejder fremkommer arkæologiske fund, skal der efter museumsloven ske anmeldelse til Haderslev Museum.

*Bemærkning til 10.2.
Hensigten med bestemmelsen er at modvirke jordreguleringer, der skaber voldsomme og unaturlige terrænformer i området og at sikre, at nye beplantninger får et tilstrækkeligt omfang og en højde, der står i forhold til de store bygningsvolumener i området.*

10.15 Eventuelle erstatningsbiotoper i lokalplanområdet skal placeres i området mellem delområde 1, 2 og 3 og skovene vest for lokalplanområdet.

10.16 Nye paddevandhuller skal udformes med meget flade brinker, som tallerkenformede lavvandede søer. Vandhullerne skal have en størrelse, så det sikres, at de ikke tørrer ud, før haletudserne er forvandlede til frøer. Vandhullerne må dog gerne tørre ud senere på sæsonen så der ikke kan leve fisk, som spiser paddeyngelen og dermed betyder nedgang i bestanden af padder på længere sigt.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et varmforsyningsanlæg i henhold til tillæg til varmeplanen for erhvervsområdet ved Bramdrup.

11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i § 5,7 nævnte p-pladser, de i § 10 nævnte beplantningszoner, bæltter, skovbeplantninger og fælles grønne arealer, er etableret eller sikret etableret.

11.3 Ny bebyggelse i delområde 1 må ikke tages i brug før naturgasledningen øst for delområdet, vist på bilag 2, er opgraderet til class-lokation 3 eller før bebyggelsen har opnået dispensation fra Arbejdstilsynet til at placere ubemandede lagerbygninger 5 m fra ledningen.

§12 Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

12.2 Grundejerforeningen skal oprettes når der opstår behov herfor eller når byrådet stiller krav om oprettelse. Grundejerne skal vedtage vedtægter for foreningen.

12.3 Grundejerforeningen skal sørge for drift og vedligeholdelse af de i § 10 nævnte fælles friarealer samt fælles adgangsarealer m.v. i det omfang, disse ikke optages som offentlige arealer, eller i det omfang byrådet pålægger grundejerforeningen vedligeholdelsespligten.

12.4 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på de i § 10 nævnte fælles friarealer og anlæg, når byrådet stiller krav om det.

12.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

12.6 Grundejerforeningen skal holde Haderslev Kommune underrettet om sin adresse.

§ 13 Servitutter

13.1 Tinglyste privatretslige tilstandsservitutter inden for området fortrænges kun af planen, i det omfang de er uforenelige med planens bestemmelser.

§ 14 Tilladelser fra andre myndigheder

14.1 Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra:

- Sønderjyllands Amt til ændring af de på kortbilag 3 viste diger og søer, der er beskyttet efter gældende lovgivning.
- Skov- og Naturstyrelsen til ophævelse af skovbyggelinier efter naturbeskyttelseslovens § 17 alternativt, at Haderslev Kommune har med delt dispensation fra skovbyggelinien.

14.2 Lokalplanens gennemførelse forudsætter ophævelse af landbrugspligten på matr. nr. 115, 252 og del af 286, Bramdrup, Moltrup. Tilladelse skal meddelelse af Landbrugsministeriet via Jordbrugskommissionen.

§ 15 Lokalplanens retsvirkninger

15.1 Efter den offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan, må ejendomme inden for lokalplanens område ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

15.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

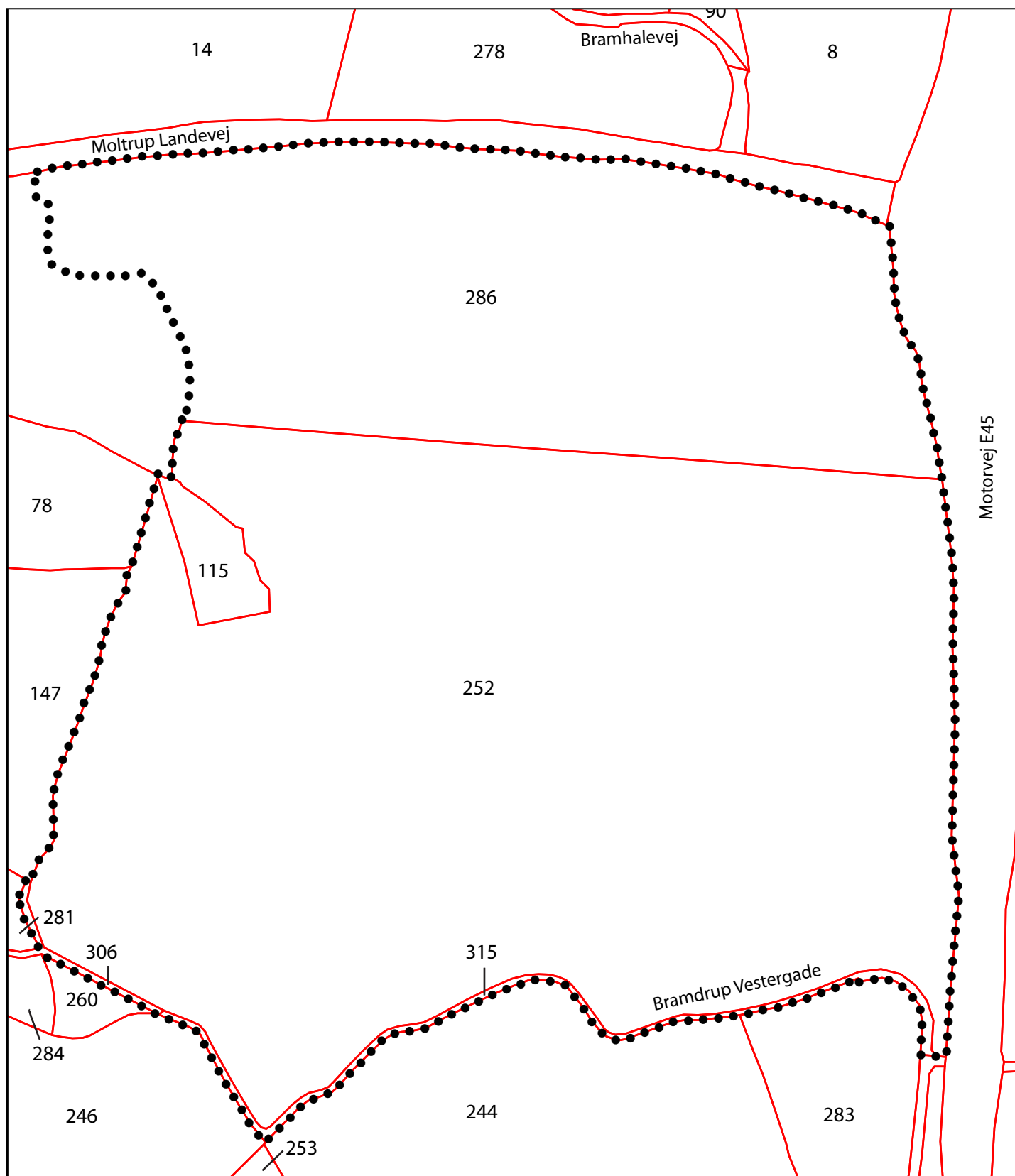
15.4 Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bestemmelser i byggelovgivningen.

Vedtagelsespåtegning

Vedtaget af Haderslev Byråd den 28. september 2006.

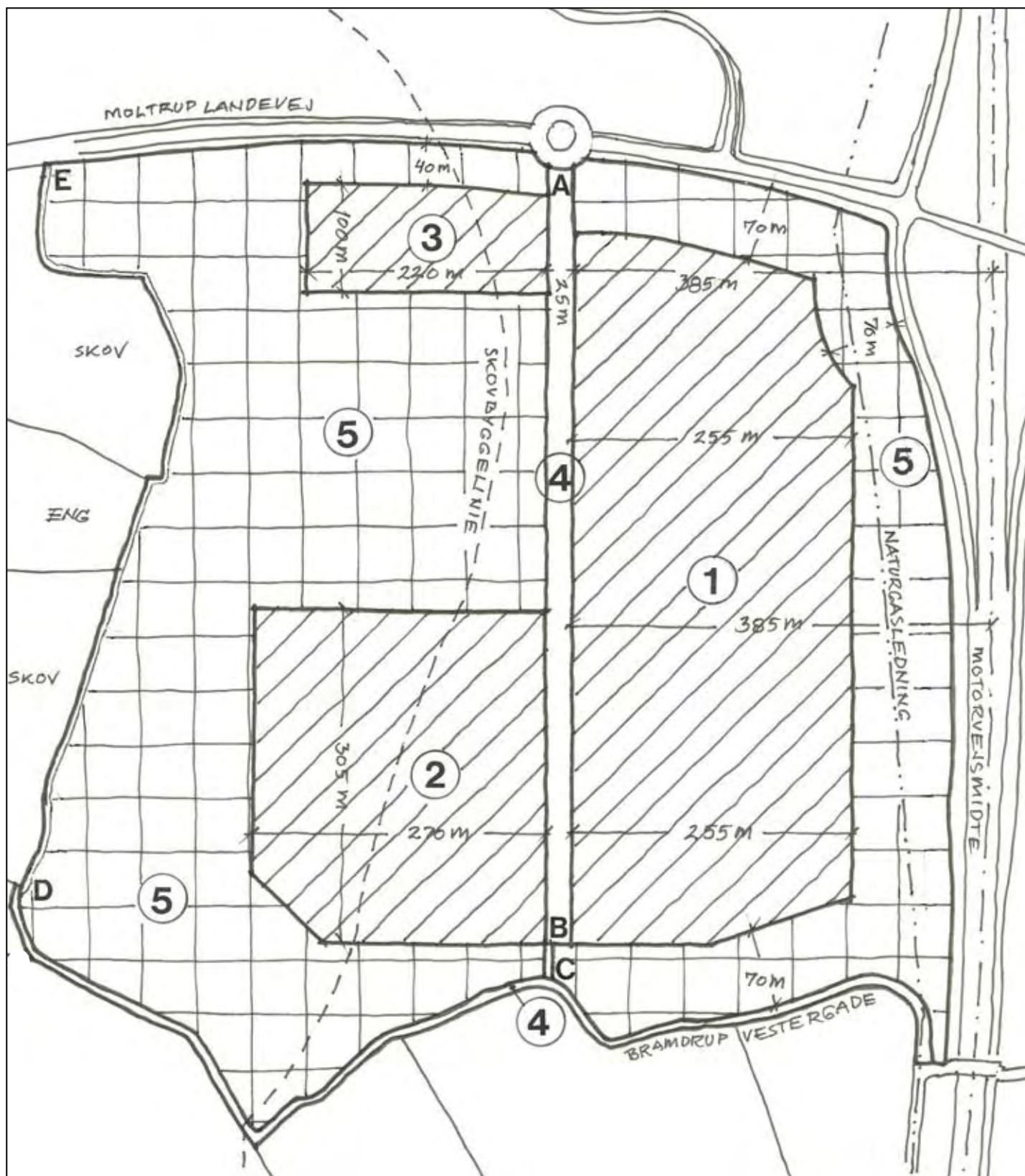
Jens Christian Gjesing
borgmester

Poul Erik Graversen
kommunaldirektør



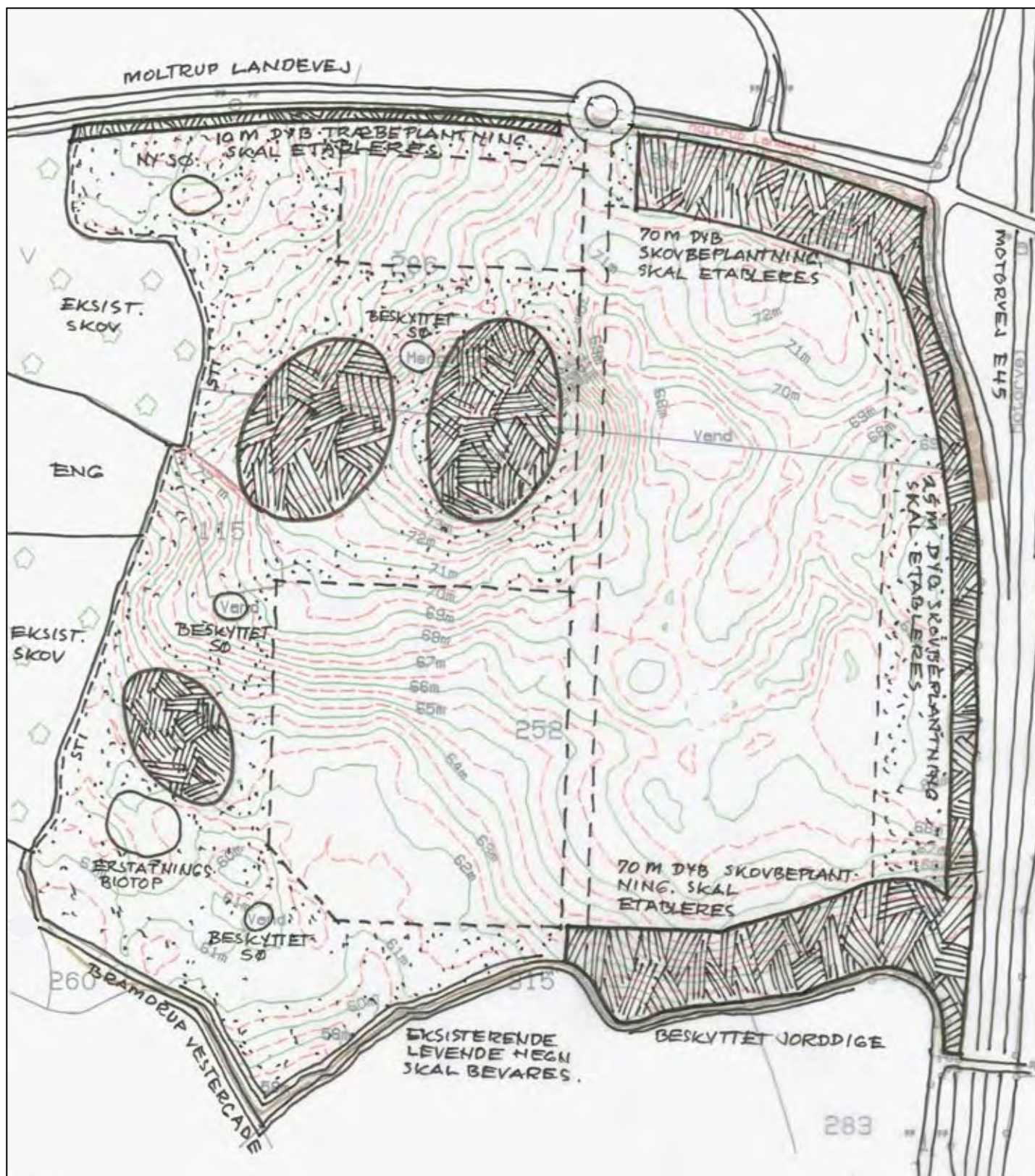
BILAG 1
Matrikelkort og lokalplanens område.
Mål 1:5000

Lokalplan 20.56.1-1
Haderslev Kommune



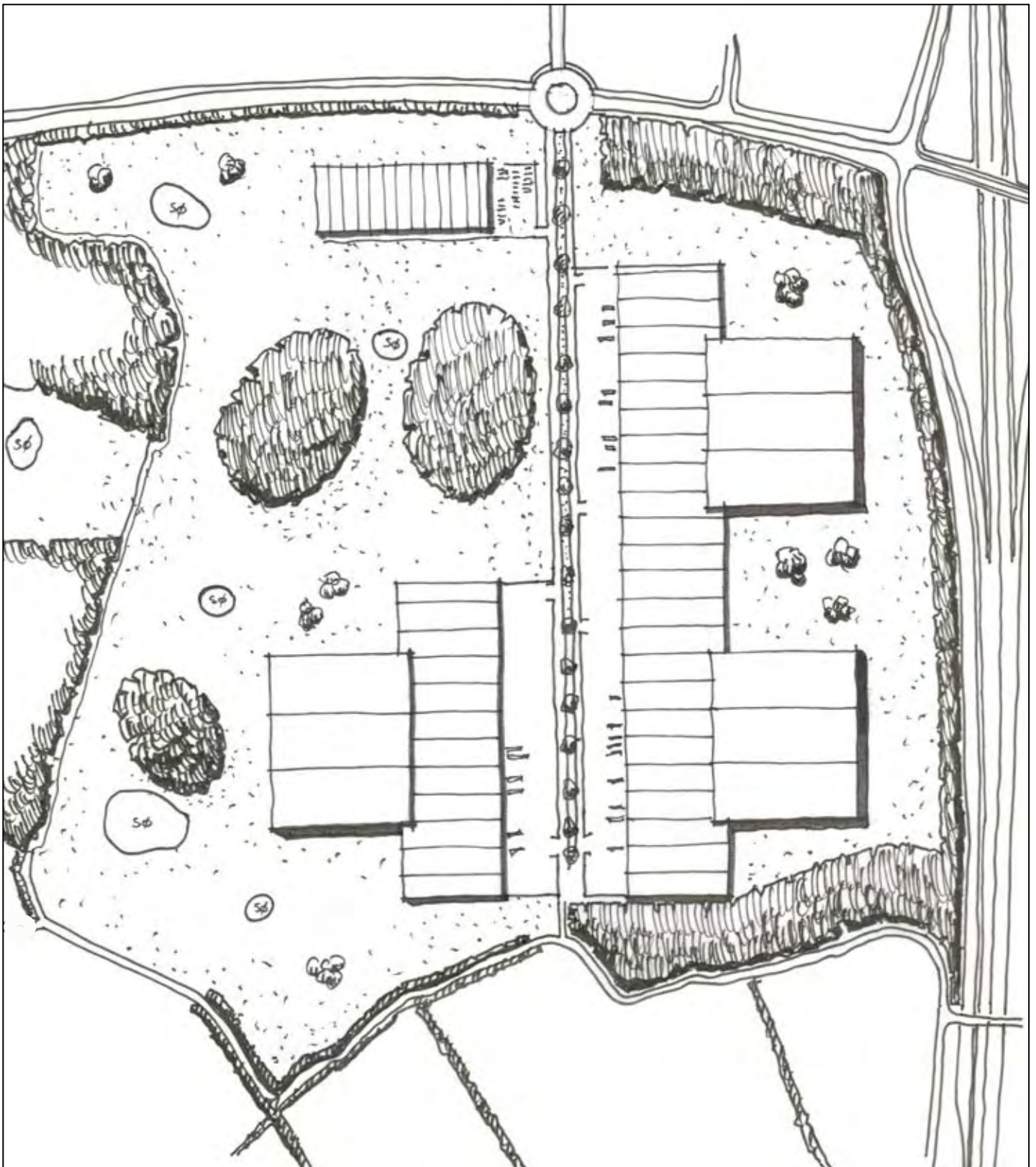
BILAG 2
Delområder, veje og stier.
Mål 1:5000

Lokalplan 20.56.1-1
Haderslev Kommune



BILAG 3
Beplantning og vandhuller.
Mål 1:5000

Lokalplan 20.56.1-1
 Haderslev Kommune



BILAG 4
Illustrationsplan
Mål 1:5000

Lokalplan 20.56.1-1
Haderslev Kommune

OM LOKALPLANER

Hvem laver lokalplaner ?

Bestemmelserne om lokalplaner står i Lov om planlægning fra 2004 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, bevarelse 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, har 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