

Kommuneplan 2017 Tillæg nr. 12-2017

Boligområde ved Honnørkajen, Haderslev



Haderslev



Boligområde ved Honnørkajen, Haderslev

Baggrund og formål

Haderslev Kommune har haft planområdet ved Honnørkajen udbudt til salg. I annoncen for udbuddet efterlyste Haderslev Kommune et projekt der udfordrer de eksisterende planmæssige rammer i form af et højt byggeri med et markant udtryk. Annoncen gjorde samtidig opmærksom på vigtigheden i, at projektet sikrer et godt samspil med de offentlige byrum – specielt omkring Honnørkajen.

Haderslev Kommune er i denne forbindelse blevet kontaktet af en lokal investorkreds, der i fællesskab har udarbejdet et materiale, der giver et indtryk af, hvorledes investorkredsen ønsker at udvikle området. Med baggrund i investorkredsens skitseprojekt er der udarbejdet planmateriale.

Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet er beliggende ved Honnørkajen og afgrænses mod vest af Gasværksvej, mod nord af Jomfrustien, mod øst af havnebassinet og mod syd af Skipperhuset på adressen Hansborggade 30.

Planområdet er på ca. 14 hektar, relativt fladt med en svagt nedgående skråning fra vest mod øst. En lille – og højest beliggende - del af området befinder sig i kote 3,0. Lavest beliggende del af området – Honnørkajen – er beliggende i kote 1.0.

Området rummer i dag bygninger til lager, administration, institutionsformål og fritidsformål. Det forudsættes at disse bygninger rives ned for at skabe rum til et nyt boligområde.

Indhold

Planområdet er omfattet af tre forskellige rammeområder i gældende kommuneplan 2017: 10.13.BE.02, 10.13.BE.03 og 10.13.BE.04. Disse tre rammeområder er udlagt til blandede bolig- og erhvervsformål. Kommuneplantillægget ændrer planområdets anvendelse – et nyt rammeområde 10.13.BO.13 - til boligformål i form af etageboliger.

Anden planlægning

Kystnærhedszonen

I henhold til Planlovens §16 stk. 4 (lbk. nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer), skal der for bebyggelse og

anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, gøres rede for påvirkningen. Hvis bebyggelsen afviger væsentligt i højden og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en særlig begrundelse herfor.

Kystnærhedszonen er fastlagt i planloven og dækker som udgangspunkt kyststrækningen fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet.

Lokalplanensområdet ligger i bymæssig bebyggelse, 15 meter fra kajkanten og er omgivet af eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i op til 55 meter, hvilket vil medføre en visuel påvirkning af kysten med sin synlighed i landskabet omkring Haderslev Fjord, dels i nærområdet, dels ved indsejling til Haderslev Havn, men også fra den modsatte bred af Fjorden.

Det vurderes at dele af byggeriet med sin højde og volumen afviger fra den eksisterende bebyggelse i området og i Haderslev by generelt.

Lokalplanområdet udgør et centralt punkt/område hvor de to masterplaner for henholdsvis Haderslev Havn og Jomfrustien møder hinanden. Området ved Honnørkanen har potentiale til at blive et landmarkområde for de to masterplaner med et markant bygningsudtryk, der kan blive fixpunkt for en selvstændig og markant bydel, herunder også de rekreative og kulturelle attraktioner på Haderslev Havn.

Bebyggelsen i lokalplanens afgrænsning mod Gasværksvej og Jomfrustien udføres, så dette skaber sammenhæng til havnens øvrige bebyggelse og binder området sammen til en helhed.

Forebyggelse af skader ved oversvømmelse eller erosion

I henhold til Erhvervsstyrelsens vejledning vedrørende ovennævnte, skal kommunerne i forbindelse med planlægning, redegøre for forebyggelse af skader ved oversvømmelse og erosion. Der skal blandt andet redegøres for følgende punkter:

1. Redegøre for udpegningsgrundlag for kortlægningen.
2. Forudsætning for krav om etablering af afværgeforanstaltninger.
3. Redegøre for sammenhæng med øvrige kommuner.

Ad 1: Der er udarbejdet kortlægning der viser en havvandsstigning på 250 cm (En 100 års højvandshændelse i år 2100 forventes at være på mellem 240 og 245 cm). Området er kortlagt som oversvømmelsestruet. Se beskrivelse af afværgeforanstaltninger under ad 2.

Ad 2: I henhold til kommuneplanen skal byggeri indenfor oversvømmelsestruede arealer klimatilpasses og sikres mod oversvømmelse. I forbindelse med lokalplanlægningen vil der blive fastlagt afværgeforanstaltninger der sikrer nyt byggeri mod oversvømmelse.

Ad 3: Planområdet har ingen sammenhæng med andre kommuner.

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. Kommunale planer, som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2 (§8, stk. 1, nr.1)
2. Kommunale planer, som medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyntagen til områdets bevaringsmålsætninger (§8, stk. 1, nr. 2)
3. Kommunale 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 12-2017 Boligområde ved Honnørkajen og Lokalplan 10-41 Boligområde ved Honnørkajen er ikke omfattet af pkt. 1 og 2.

Planerne er heller ikke umiddelbart omfattet af pkt. 3, idet det er vurderet, at planen ikke i øvrigt fastlægger rammer for projekter, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vurderingen af planerne i henhold til pkt. 3 er foretaget på baggrund af en screening af planen. Screeningen er beskrevet i et notat: " Screening for miljøvurdering af forslag til tillæg 12-2017 til Haderslev Kommuneplan 2017 (KP2017) og forslag til lokalplan nr. 10-41 Boligområde ved Honnørkajen".

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 planerne kan have negativ indvirkning på miljøet på følgende områder (nummerering er i henhold til screeningsnotat):

- 1 Kulturhistoriske værdier (herunder arkæologisk arv) KP17
- 2 Fredede og bevaringsværdige bygninger
- 6 Byfortætning
- 10 Arealreservationer til vej, stier o.l. KP17
- 12 Regional påvirkning (turisme)
- 14 Grundvandet
- 20 Støj-, vibrationer eller støvgener fra virksomheder og andet
- 21 Luftforurening (fx lugt, støv og andre emissioner) fra virksomheder og andet
- 22 Planlægningszoner for støjforhold KP17
- 27 Klimatilpasning i forhold til regnvand (Skybrud) (Belagte arealer)
- 28 Vandstigninger (hav, åer og søer), i forhold til klima

- 41 Kystnærhedszonen KP17
- 54 Visuel påvirkning (udsigt og indblik)
- 55 Vindforhold (turbulens)
- 56 Lys og refleksion
- 57 Skygge
- 60 Tilgængelighed ift. Trafik

Internationale naturbeskyttelsestyper

I henhold til EF-habitatdirektivets bilag IV (bek. 926 af 27-06-2016) er en række dyre- og plantearter strengt beskyttede. På baggrund af Naturstyrelsens oversigt over bilag IV arter i Danmark og ud fra oplysninger om deres udbredelse, krav til levesteder og foreliggende oplysninger om kendte lokale forekomster er der foretaget en vurdering af projektets mulige påvirkning af arterne.

Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af levesteder og bestande af danske bilag IV arter, idet der ikke sker ændringer i arealanvendelsen, etableres anlæg, eller forekommer udledninger, som kan antages at ville få sandsynlig væsentlig negativ indflydelse, der yderligere vil påvirke de beskyttede arter. Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

Da nærmeste Natura 2000 område ligger i en afstand af 3,4 km fra lokalplanområdet, og der ikke forventes fjernpåvirkning i forbindelse med planen vurderes det at planen ikke vil påvirke Natura 2000 områder væsentligt.

Konklusion

Haderslev Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VM) gennemført en screening for, om planernes 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 ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

I henhold til screeningsskemaet er der flere punkter der vurderes til at kunne have væsentlig indvirkning på miljøet. Der er derfor udarbejdet en miljøvurdering af planerne.

Det projekt planen åbner mulighed for er omfattet af lovens bilag 2, nr. 10b. Projektet skal som minimum VVM-screenes. Bygherre har frivilligt anmodet om, at der udarbejdes miljøkonsekvensrapport for projektet.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

10.13.BO.13 - Boligområde Honnørkajen

10.13.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen II

10.13.BE.04 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen III

10.13.BO.13 - Boligområde Honnørkajen



Her gælder også:

Generelle rammer

Status	Forslag
Plannavn	Boligområde Honnørkajen
Plannummer	10.13.BO.13
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	185% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	14
Max. bygningshøjde (m)	55
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Etageboligområde
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 14 etager og højere end 55 meter. Intet punkt, element, objekt eller lign må overstige 55 meter. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.

Opholds- og friarealer

Boligernes opholdsareal skal mindst svare til 15 % af etagearealet.

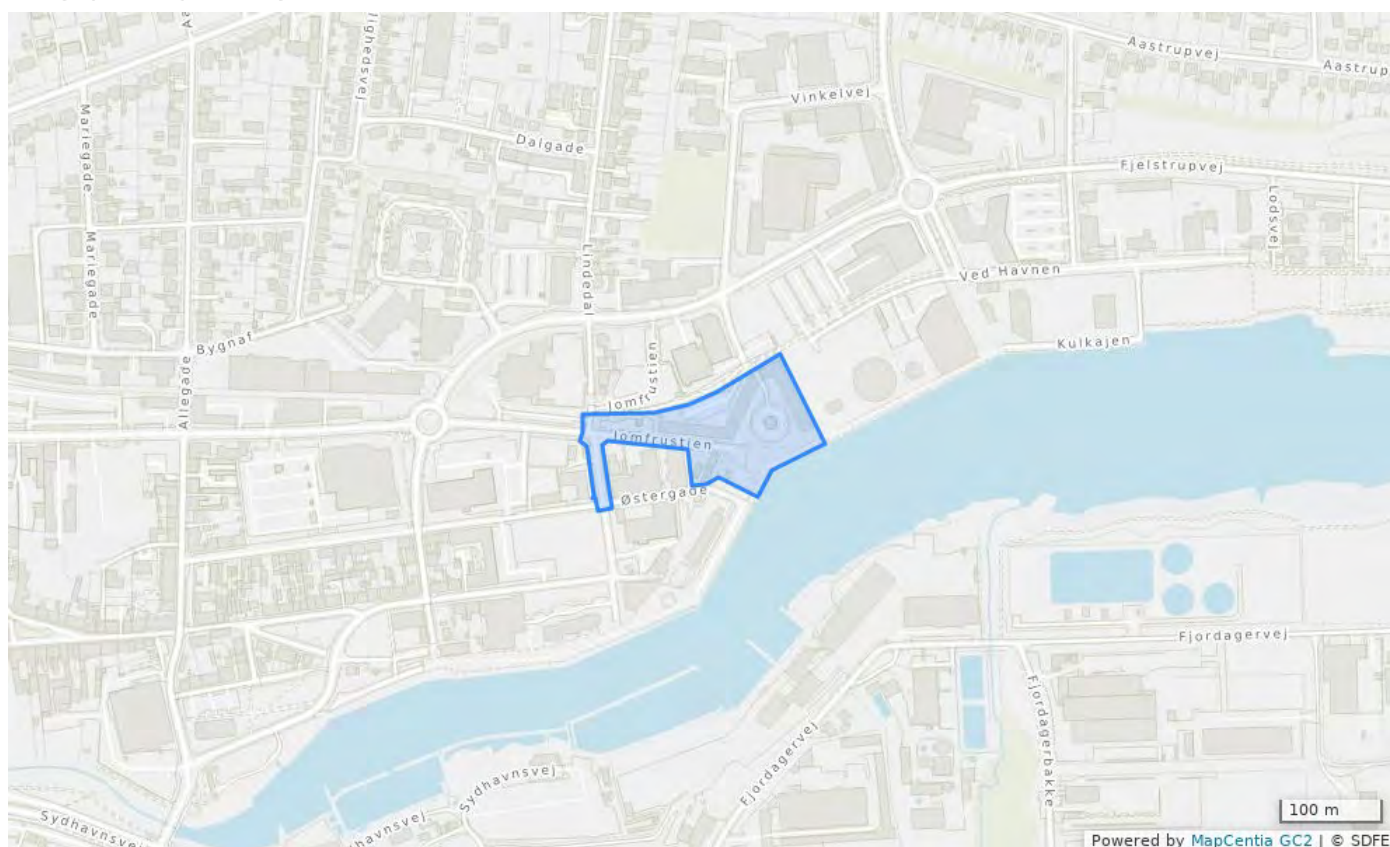
Rammetekst zonenotat

Byzone

Særlige bestemmelser

Ved samlede parkeringspladser på terræn skal der for anlæg af hver 5. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. Der skal udlægges arealer til kystsikringsanlæg, der skal sikre området mod oversvømmelser i forbindelse med stigninger i vandstanden i fjorden.

10.13.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen II



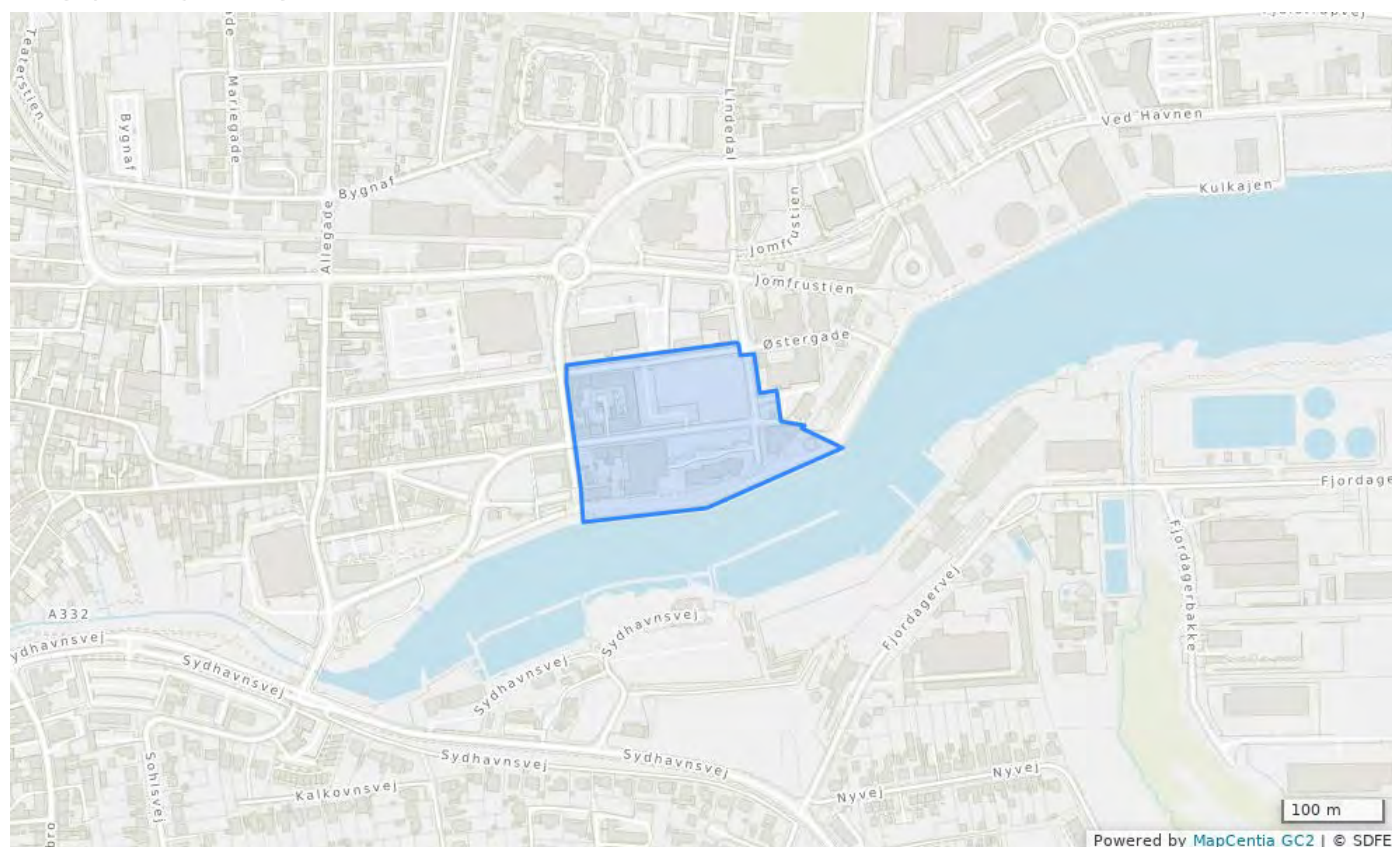
Her gælder også:

Generelle rammer

Status	Forslag
Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen II
Plannummer	10.13.BE.02
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse, Erhvervsområde, Kontor- og serviceerhverv, Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	110% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde (m)	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde samt offentlige og private servicefunktioner. Der kan etableres mindre erhvervsvirksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Byomdannelsesområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav bebyggelse samt etagebyggeri. Bebyggelsen må ikke opføres i en højde på over 15 m målt fra kote 2,20 m eller fra eksisterende terræn, hvor dette ligger over kote 2,20 m.

	<p>Elevatortårne, læskærme og lignende medregnes ikke i bebyggelsens højde. Bebyggelsens udformning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet. Bebyggelsen skal disponeres i overensstemmelse med den vedtagne masterplan. Facadebebyggelse skal opføres i minimum 2 etager. Bebyggelsens omfang og placering, opholds- og friarealer samt veje, stier og parkeringsarealer skal udformes med udgangspunkt i designmanualen for Haderslev Havn. Eksisterende silobygninger kan genanvendes, selv om bygningshøjden/bebyggelsesprocenten overskrides. Bebyggelse mellem Hansborggade og kajområdet forudsætter udarbejdelse af en samlet plan, der inddrager den eksisterende bebyggelse.</p>
Opholds- og friarealer	Der skal etableres udendørs opholdsarealer til alle boliger.
Særlige bestemmelser	Eksisterende karakteristisk beplantning skal bevares.

10.13.BE.04 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen III



Her gælder også:

Generelle rammer

Status	Forslag
Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen III
Plannummer	10.13.BE.04
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse, Erhvervsområde, Kontor- og serviceerhverv, Butikker, Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	145% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde (m)	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde samt offentlige og private servicefunktioner. Der kan etableres mindre erhvervsvirksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Der kan etableres detailhandel i området med et samlet bruttoetageareal på maksimalt 750 m ² . Det maksimale bruttoetageareal for en enkelt butik er 250 m ² . Byomdannelsesområde.

Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav bebyggelse samt etagebyggeri. Bebyggelsen må ikke opføres i en højde på over 15 m målt fra kote 2,20 m eller fra eksisterende terræn, hvor dette ligger over kote 2,20 m. Elevatortårne, læskærme og lignende medregnes ikke i bebyggelsens højde. Bebyggelsens udformning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet. Bebyggelsen skal disponeres i overensstemmelse med den vedtagne masterplan. Facadebebyggelse skal opføres i minimum 2 etager. Bebyggelsens omfang og placering, opholds- og friarealer samt veje, stier og parkeringsarealer skal udformes med udgangspunkt i designmanualen for Haderslev Havn. Eksisterende silobygninger kan genanvendes, selv om bygningshøjden/bebyggelsesprocenten overskrides. Bebyggelse mellem Hansborggade og kajområdet forudsætter udarbejdelse af en samlet plan, der inddrager den eksisterende bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Der skal etableres udendørs opholdsarealer til alle boliger.
Særlige bestemmelser	Eksisterende karakteristisk beplantning skal bevares.

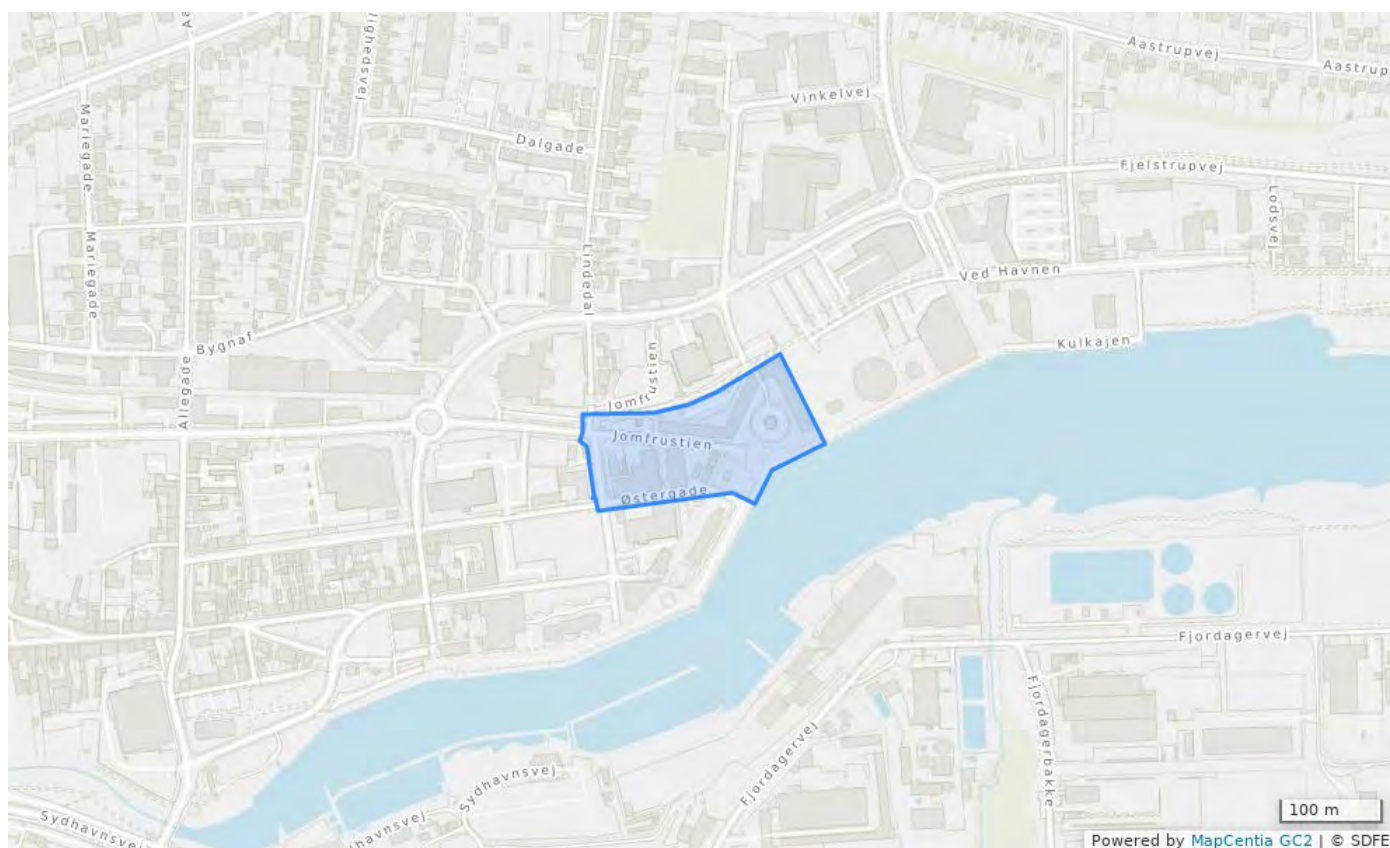
Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

10.13.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen II

10.13.BE.03 - Blandet bolig- og erhvervsområde Honnørkajen

10.13.BE.04 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen III

10.13.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen II



Her gælder også:

Generelle rammer

Status	Vedtaget
Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen II
Plannummer	10.13.BE.02
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse, Erhvervsområde, Kontor- og serviceerhverv, Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	110% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde (m)	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde samt offentlige og private servicefunktioner. Der kan etableres mindre erhvervsvirksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Byomdannelsesområde.

Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav bebyggelse samt etagebyggeri. Bebyggelsen må ikke opføres i en højde på over 15 m målt fra kote 2,20 m eller fra eksisterende terræn, hvor dette ligger over kote 2,20 m. Elevatortårne, læskærme og lignende medregnes ikke i bebyggelsens højde. Bebyggelsens udformning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet. Bebyggelsen skal disponeres i overensstemmelse med den vedtagne masterplan. Facadebebyggelse skal opføres i minimum 2 etager. Bebyggelsens omfang og placering, opholds- og friarealer samt veje, stier og parkeringsarealer skal udformes med udgangspunkt i designmanualen for Haderslev Havn. Eksisterende silobygninger kan genanvendes, selv om bygningshøjden/bebyggelsesprocenten overskrides. Bebyggelse mellem Hansborggade og kajområdet forudsætter udarbejdelse af en samlet plan, der inddrager den eksisterende bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Der skal etableres udendørs opholdsarealer til alle boliger.
Særlige bestemmelser	Eksisterende karakteristisk beplantning skal bevares.

10.13.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen II

10.13.BE.03 - Blandet bolig- og erhvervsområde Honnørkajen



Her gælder også:

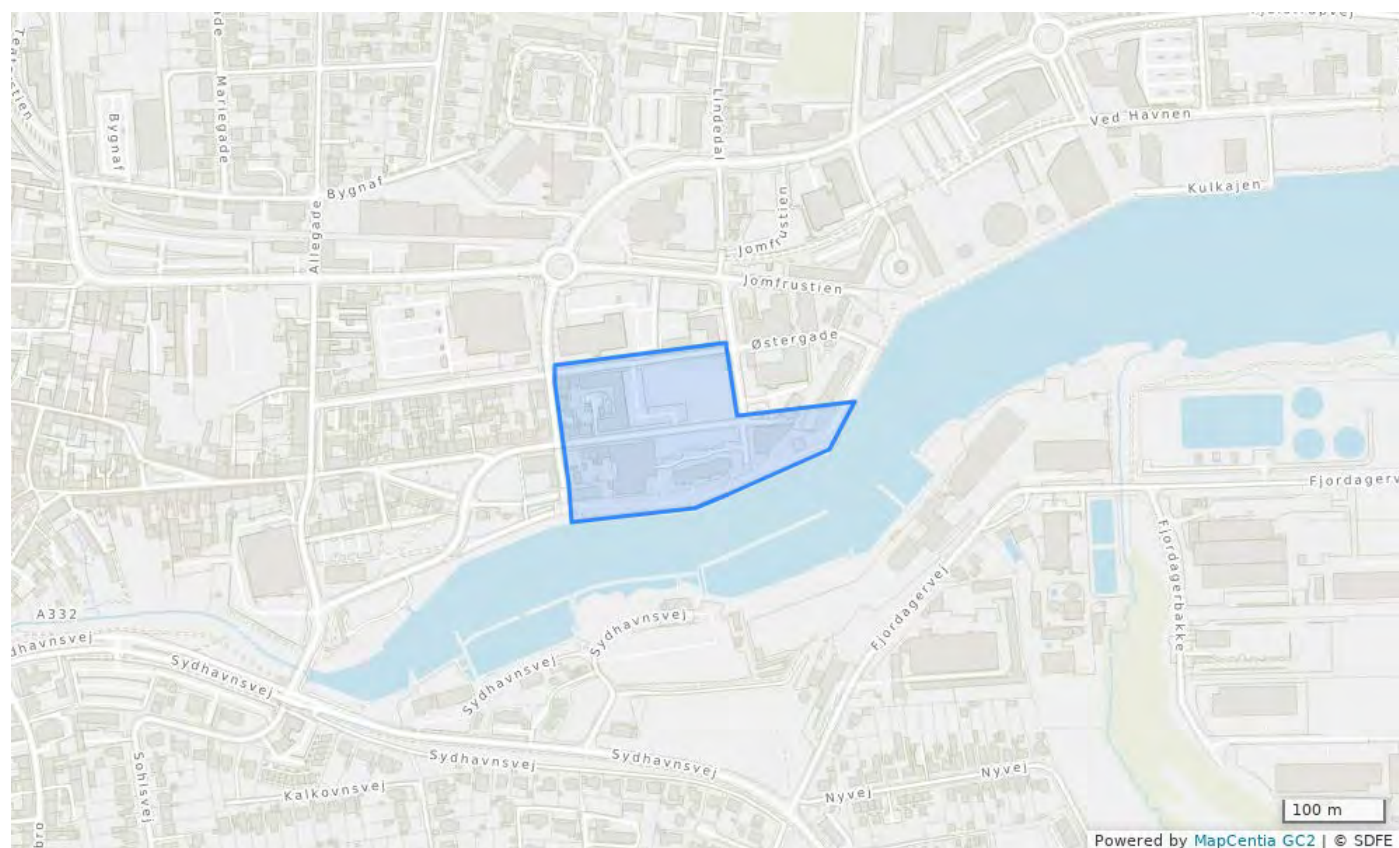
Generelle rammer

Status	Vedtaget
Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Honnørkajen
Plannummer	10.13.BE.03
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse, Kontor- og serviceerhverv, Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	110% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde (m)	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område for offentlige og private servicevirksomheder. Turist- og erhvervsinformation, samt boliger i den vestlige del af området. Byomdannelsesområde.
Bebyggelsens omfang og	Etagebyggeri. Erhvervsbyggeri. Bebyggelsens disponering skal være i overensstemmelse med

udformning	den vedtagne masterplan. Bebyggelsens udformning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet.
Opholds- og friarealer	Opholdsareal til den enkelte ejendom skal mindst svare til 20% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Bebyggelsens omfang og placering, opholds- og friarealer samt veje, stier og parkeringsarealer skal udformes med udgangspunkt i designmanualen for Haderslev Havn.

10.13.BE.03 - Blandet bolig- og erhvervsområde Honnørkajen

10.13.BE.04 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen III



Her gælder også:

Generelle rammer

Status	Vedtaget
Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen III
Plannummer	10.13.BE.04
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse, Erhvervsområde, Kontor- og serviceerhverv, Butikker, Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	145% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde (m)	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde samt offentlige og private servicefunktioner. Der kan etableres mindre erhvervsvirksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Der kan etableres detailhandel i

Bebyggelsens omfang og
udformning

området med et samlet bruttoetageareal på maksimalt 750 m². Det maksimale bruttoetageareal for en enkelt butik er 250 m². Byomdannelsesområde.

Tæt-lav bebyggelse samt etagebyggeri. Bebyggelsen må ikke opføres i en højde på over 15 m målt fra kote 2,20 m eller fra eksisterende terræn, hvor dette ligger over kote 2,20 m. Elevatortårne, læskærme og lignende medregnes ikke i bebyggelsens højde. Bebyggelsens udformning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet. Bebyggelsen skal disponeres i overensstemmelse med den vedtagne masterplan. Facadebebyggelse skal opføres i minimum 2 etager. Bebyggelsens omfang og placering, opholds- og friarealer samt veje, stier og parkeringsarealer skal udformes med udgangspunkt i designmanualen for Haderslev Havn. Eksisterende silobygninger kan genanvendes, selv om bygningshøjden/bebyggelsesprocenten overskrides. Bebyggelse mellem Hansborggade og kajområdet forudsætter udarbejdelse af en samlet plan, der inddrager den eksisterende bebyggelse.

Opholds- og friarealer

Der skal etableres udendørs opholdsarealer til alle boliger.

Særlige bestemmelser

Eksisterende karakteristisk beplantning skal bevares.

10.13.BE.04 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen III

Miljøvurdering

Kommuneplantillæg 12-2017 og lokalplan
10-41, Boligområde ved Honnørkajen,
Haderslev

Miljøvurdering er udarbejdet af:

Haderslev Kommune
Teknik og Miljø, Planlægning
Simmerstedvej 1A
6100 Haderslev

I samarbejde med:
Sweco Danmark A/S
Skibhusvej 52A
5000 Odense C

Sammenfattende redegørelse

I henhold til miljøvurderingsloven (Lov nr. 973 af 25. juni 2020) er der gennemført en miljøvurdering af forslag til lokalplan 10-41 og forslag til kommuneplantillæg 10-2017, samt miljøkonsekvensvurdering for boligprojekt på Honnørkajen i Haderslev Kommune. Planerne giver mulighed for at omdanne den nuværende erhvervshavn til et nyt byområde, planlagt opført i kombination af almene og private boliger. Planerne skal tilvejebringe mulighed for at opføre ca. 150 boliger fordelt på 21.000 m², som etableres som etagebyggerier i varierende højder/etager.

Der er krav om, at der udarbejdes en sammenfattende redegørelse efter den offentlige høring af planforslagene. Denne skal i henhold til § 13 stk. 2 omhandle følgende emner:

- Hvordan miljøhensyn er integreret i planen
- Hvordan miljørapport og udtalelser fra offentlighedsfasen er taget i betragtning
- Hvorfor planen er valgt på baggrund af de opstillede alternativer. Hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentligste miljøpåvirkninger af
- planens gennemførelse

Planforslagene har været offentligt fremlagt i perioden 27. august – 23. oktober 2020 sammen med en tilhørende miljørapport, samt miljøkonsekvensrapport og et udkast til VVM-tilladelse.

Miljøhensyn integreret i planerne

Udarbejdelsen af miljørapporten og miljøkonsekvensrapporten har medvirket til at relevante problemstillinger blev konstateret og afklaret. Rapporterne er gennemført sideløbende med udarbejdelsen af planforslagene.

Der er i miljørapporten og miljøkonsekvensrapporten foretaget en vurdering af miljøforhold, der kan få indvirkning på lokalplanområder men også en vurdering af projektets påvirkning af omgivelserne.

Miljørapporten og miljøkonsekvensvurderingen er udarbejdet med fokus på de emner, der på baggrund af høring af berørte myndigheder og interessenter blev fundet relevante, at vurdere nærmere og vurderingen omfatter følgende:

1. De kulturhistoriske værdier, herunder fredede og bevaringsværdige bygninger.
2. Den visuelle påvirkning af landskabet.
3. Sol- og skygger.
4. Vind.
5. Trafik.
6. Støj og luft.
7. Klima-, regnvand og overfladevand.
8. Byfortætning, arealreservationer og regional påvirkning (turisme).

Miljøvurderingerne har resulteret i følgende til hvert fokusområde.

Ad.1. En del af området er udpeget som kulturarvsareal, da det forventes at der er fortidsminder inden for området, der kan spores tilbage til Hansborg. Der vurderes dog ikke at projektet vil få nogen betydning for bevarelse af evt. fortidsminder, da fund af arkæologisk interesse er fastlagt ved generelle regler for håndtering og beskyttelse, jf. museumsloven. De kulturmæssige værdier vil derfor blive bevaret.

Der er ingen fredede eller bevaringsværdige bygninger indenfor projektområdet.

Ad.2. De nuværende beboere og de borgere, der har deres daglige gang i området på havnefronten vil opleve en væsentlig ændring i det visuelle indtryk, specielt fra Østergade, Jomfrustien, området omkring Honnørkajen/Pakhuskajen og Hansborggade. Men samtidig er det planlagte byggeri også med til at binde

byen og havnefronten sammen. Den trappeformede udformning af højhuset vil ligeledes afbøde overgangen mellem Honnørkajen og det markante byggeri.

Det planlagte byggeri vil betyde en blivende, markant og væsentlig ændring i lokalområdet og for Haderslev bys profil ved indsejlingen til havnen.

Ad.3. Der er foretaget vurdering af sol- og skyggepåvirkning for projektets indvirkning på det omkringliggende miljø, herunder boligbyggeriet Søslangen. Den samlede konklusion er, at det nye projekt vil skygge mere på Søslangen; særligt om morgenen i forårs- og vintermånederne end den nuværende bebyggelse. Hertil vil den nye bebyggelse skabe skyggepåvirkning til havnepromenaden; en skyggepåvirkning der varierer efter årstid og tidspunkt. Der vil grundet den trapezformede bebyggelse i midten af området være mere skygge på Honnørkajen end ved den nuværende bebyggelse.

I forhold til gårdrummene omkring bebyggelsen, vil deres placering naturligt skabe skygge, da de er vendt mod øst. Derfor vil gårdrummene om eftermiddag og aften, når solen er mod vest være skyggepåvirket.

Ad.4. Vindpåvirkningen fra den nye bebyggelse, kan opleves både positivt og negativt, alt efter hvorledes rummene omkring bebyggelsen indrettes og ønskes anvendt.

I gadeniveau ved kantzoner og i gårdhaverne er vindhastighederne lave og mange steder vil de kunne benyttes til ophold og aktivitet i lavt tempo. Der er enkelte åbninger mellem de almennyttige bygninger, hvor der kan forekomme højere vindhastigheder. De mest kritiske zoner er tagterrasserne på de private boliger, hvor der kan opstå vindhastigheder, som kan betragtes som farlige.

Der vil blive etableret beplantning i gårdrummet og øvrige steder indenfor lokalplanområdet, som vil bryde vinden og hermed sænke vindhastigheden. Det er også gældende for tagterrasserne. Her vil der blive arbejdet med afskærmning, således vindhastigheden reduceres, og der ikke opstår farlige situationer på grund af høje vindhastigheder.

Ad.5. Der er foretaget en vurdering af den trafikale belastning ved gennemførelsen af projektet. Trafikken i og omkring boligområdet forventes, at stige med ca. 10 procent i forbindelse med det nye boligprojekt. Da vejnettet er dimensioneret til en større belastning, vil den ekstra trafik ikke medføre kapacitetsproblemer på vejnettet i og ved lokalplanområdet.

Der planlægges parkering til beboerne indenfor projektområdet, så de ikke vil optage parkeringspladser i lokalområdet.

Det anbefales, at der i forbindelse med projektet foretages forebyggende foranstaltning for de bløde trafikanter i området, og at der etableres cykelbaner langs Østergade på strækningen øst for Toldbodgade. Hertil kan trafiksikkerheden øges ved at ændre vigepligtsforholdene i krydset Østergade/Gasværksvej, således at bilister ad Gasværksvej skal holde tilbage for trafikken ad Østergade.

Ad.6. Det er vurderet, at de potentielt støjende virksomheder, der ligger i umiddelbart nærheden af lokalplanområdet, ikke vil få nogen væsentlig negativ indflydelse på boligprojektet. Hertil vil støjbelastningen fra den enkelte virksomhed ikke overstige de vejledende støjgrænser.

Der er foretaget en vurdering af den nærliggende transformatorstation og turbåden Helens støjpåvirkning til området, og her konkluderes det, at de vejledende støjgrænser er overholdt.

På nuværende tidspunkt overholder skydebanen, syd for området, med de nuværende aktiviteter ikke den vejledende støjgrænse for planlægningsformål på 67 dB. Men ved anvendelse af en støjabsorberende blænder på 25 m banen, vil det vejledende støjkrav til projektområdet på Honnørkajen være opfyldt. Det er derfor besluttet at denne støjabsorberende blænder etableres inden ibrugtagningen af byggeri på Honnørkajen.

I forhold til lugt/luft vurderes det, at ingen af de nærliggende virksomheder anses for at kunne bidrage med væsentlig påvirkning af luftkvaliteten ved det påtænkte projekt. Haderslev Fjernvarme udfaser de to gasmotorer på anlægget indenfor en kort tidshorisont, og derved vil de vejledende B-værdier og

grænseværdier for lugt være overholdt til lokalplanområdet. Derfor vurderes det, at der ikke vil være nogen væsentlig negativ påvirkning fra Haderslev Fjernvarme.

Ad.7. Der er ingen moser eller vandløb, som er særligt beskyttede indenfor projektområdet.

Lokalplanområdet ligger udenfor område med almindelige drikkevandsinteresser og områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). De påtænkte aktiviteter som følge af projektet vurderes ikke at påvirke grundvandsressourcen væsentligt i forhold til såvel mængde som kvalitet. Hertil vurderes det, at vedtagelse af projektet og lokalplanen ikke vil være en hindring for opnåelse af de målsætninger, der er fastlagt i Bekendtgørelse om fastlæggelse af miljømål for vandløb, søer, overgangsvande, kystvande og grundvand.

Der vil ikke være behov for grundvandssænkning i forbindelse med projektet.

Planen forventes ikke at medføre vandstandsstigninger, men kan, da området er beliggende indenfor risikoområde for oversvømmelse, blive påvirket af havvandstigninger eller ekstremregn. Der indtænkes forebyggende foranstaltninger og kystsikringsforhold i projektet, som betyder at der udlægges arealer til 3 kystsikringsanlæg, der skal sikre området mod oversvømmelser i forbindelse med stigninger i vandstanden.

Ad.8. Det planlagte projekt vurderes at få en positiv, markant og væsentlig indflydelse på de socioøkonomiske forhold. Der vil være afledte kumulative effekter af projektet sammen med de tiltag, som Haderslev kommune bl.a. gør for at forbedre turismen, og disse vurderes som positive.

Miljørapportens betydning og udtalelser i offentligheden

Miljørapportens og miljøkonsekvensrapportens indhold er afgrænset på baggrund af oplysninger fremkommet ved idéfasen, projektansøgning og høring af berørte myndigheder/interessenter.

Forslaget til lokalplan 10-41 og forslag til kommuneplantillæg 10-2017 og tilhørende miljørapport, samt miljøkonsekvensvurdering og udkast til VVM-tilladelse har været i offentlig høring i perioden 27. august – 23. oktober 2020.

I løbet af offentlighedsfasen indkom der 46 høringssvar fra en række interessenter. Haderslev Kommunes kommentarer til høringssvarene kan findes i det høringssnotat der har fulgt den politiske behandling af kommuneplantillæg og lokalplan, i forbindelse med den endelige vedtagelse. De indsendte høringssvar har ikke givet anledning til ændringer i planerne.

Alternativer

Placeringen af boligprojektet er valgt ud fra et ønske fra Haderslev Kommune, der igennem et udbud ønskede at udfordre de eksisterende planmæssige rammer i form af et højt byggeri med et markant udtryk, hvor der samtidig blev lagt vægt på, at projektet sikrede et godt samspil med de offentlige byrum – specielt omkring Honnørkajen.

0-alternativet

0-alternativet er den situation hvor projektet ikke realiseres. 0-alternativet er beskrevet ud fra de eksisterende forhold, dvs. at de nuværende bebyggelser opretholdes. Den øvrige del af Haderslev Havn er under udvikling, og projektområdets nuværende bebyggelse vil fremstå med en karakter, som ikke svarer til intentioner og visioner for områdets omdannelse til et levende og tilgængeligt miljø i hele havnebyens udstrækning, med forretninger, kontorer, boliger, museer og tidssvarende byrum.

Overvågning

Planområdet, og dermed boligbyggeriet, bliver omfattet af retningslinjer i kommuneplanen og bestemmelser i lokalplanen. Krav til højder, materialer, beplantning m.v. påses overholdt ved kommunes udstedelse af byggetilladelse.

Det er anbefalet, at der foretages arkæologisk forundersøgelse inden anlægsarbejdet påbegyndes. På baggrund heraf vurderes det, at yderligere overvågning i forhold til kulturværdier, fund og fortidsminder ikke er påkrævet.

Området og omgivelserne, herunder naturområder, vandmiljø og grundvand indgår i den almindelige naturovervågning efter gældende lovgivning.

Der er ikke planlagt yderligere overvågning.