



Notat

Haderslev Kommune
CS Udviklingsafdelingen
Gåskærgade 26-28
6100 Haderslev

Tlf. 74 34 34 34
Fax 74 34 00 34
post@haderslev.dk
www.haderslev.dk

Dir. tlf. 74 34 17 03
hajp@haderslev.dk

7. februar 2012 • Sagsident: 10/56 • Sagsbehandler: Søren Klint Kistorp

Haderslev Sygehus - Udbud af Haderslev Sygehus – bygninger og areal.

Haderslev Kommunes foreløbige administrative bemærkninger til det planlægningsmæssige grundlag, som bør indgå som muligheder, rammer og forudsætninger i forbindelse med Region Sydjyllands udbudsgrundlag for en fortsat og kommende anvendelse af området.

Indledning.

Det er helt klart, at Haderslev Kommune ønsker at se og fremme en spændende, aktiv, tilpasset og godt planlagt anvendelse af det attraktive område.

I forbindelse med salgsbestræbelserne for området vil Haderslev Kommune arbejde for, at områdets potentiale og gode ideer til fremtidig anvendelse søges udviklet og gennemført i en visionær og spændende planlægning.

Her er det helt centralt, at den aktuelt gældende lokalplan for området ikke skal være en hindring for den ønskede ændring og udvikling af arealet. Lokalplan 41-01, Haderslev Sygehus udlægger området til 'offentlige formål, nemlig til sygehus og sådanne andre institutioner, som det er naturligt at placere i tilknytning hertil...'

Det er ikke overvejende sandsynligt, at den fremtidige anvendelse i forbindelse med det kommende salg af området vil kunne foregå i overensstemmelse med bestemmelserne i den gældende lokalplan – og det er nok heller ikke sandsynligt, at de gældende rammebestemmelser i Haderslev Kommuneplan 2009 – Område til offentlige formål Skallebækvej - Plannummer 10.12.OF.02 vil kunne rumme en kommende anvendelse.

Dette betyder, at det vil være nødvendigt, at Haderslev Kommune skal beslutte at tilvejebringe, udarbejde, fremlægge og endelig vedtage et nyt sæt planbestemmelser for området – og evt. også for andre, tilgrænsende arealer sammenholdt med områdets fremtidige anvendelse og mulige konsekvenser i forhold til disse områder. Her er det vigtigt, at der i et udbud gøres åbent og grundigt rede for mulige konsekvenser i forbindelse med ønskede og planlagte anvendelser og aktiviteter af alle slags sammenholdt med den udarbejdelse af planmaterialet og inddragelse af offentligheden og andre myndigheders interesser og kompetencer, som planloven mm tilsikrer. Byrådet kan og må således ikke forlods forpligte sig til en given anvendelse, idet en udarbejdelses- og fremlæggelsesproces kan betyde, at byrådet i den sidste ende vælger at beslutte anderledes end i udgangspositionen.

Kommuneplan og lokalplaner.

Som nævnt i indledningen, så giver aktuelt både den gældende kommuneplanramme 'Område til offentlige formål Skallebækvej' – Plannummer 10.12.OF.02 og 'Lokalplan 41-01 – Haderslev Sygehus' ganske bestemte anvendelsesmuligheder for det areal og de bygninger, som ønskes



afhændet som konsekvens af, at det hidtidige sygehusformål ophører i løbet af ganske kort tid. Området kan i henhold til gældende planlægning anvendes til offentlige formål, sygehus/sundhedsinstitutioner.

Her gælder at eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte, uafhængigt af ejerforhold/ejerskifte og hel eller delvis anvendelse af områdets bygninger til de planlægningsmæssigt fastlagte formål, selv om der ønskes planændringer af hele eller dele af øvrige bygninger/arealer i området.

Der vil erfaringsmæssigt gå mindst et år i forbindelse med tilvejebringelse af et nyt plangrundlag i form af kommuneplantillæg, miljøvurdering og lokalplanlægning.

Fremtidige anvendelser – i forhold til den overordnede planlægning.

Områdets størrelse og beliggenhed gør, at det også fremover vil kunne indgå i såvel en kommunal som en regional byudviklingsammenhæng.

Den hidtidige anvendelse til sundhedsformål har både haft en god beliggenhed til og sammenhæng med regionen og de mere lokale områder. Både i forhold til 'kunder', besøgende, ansatte og tilknyttede servicevirksomheder.

Området må gerne udvikles til at blive en selvstændig og karakterfuld, men samtidig sammenhængende del af bystrukturen mellem Haderslev by og områderne omkring Ribe Landevej frem til bolig- og erhvervsarealerne og den sønderjyske motorvej.

Områdets placering og tilgængelighed gør – sammen med et udtalt behov for at fastholde og meget gerne tilføre attraktive arbejdspladser – at områdets primære anvendelsesinteresser bør fokusere på arbejdspladser og aktiviteter, som kan drage nytte af områdets placering og tilgængelighed og natur- og miljømæssige udfordringer.

Det vil være velegnet til både offentlige og private serviceformål/servicevirksomheder, hotel- og konferenceformål, herunder en mulig fokus på wellness, ferie- og fritidsformål/ferieboliger, forsknings- og udviklingsinstitutioner, uddannelsesinstitutioner, forlystelser – evt. i en kombination med fx uddannelser ('edu-tainment'), offentlig og privat administration, et varieret spekter af boliger og bo-tilbud mm.

Området må ikke anvendes til formål, som på en eller anden måde kan udgøre en miljøbelastning, hverken internt i området eller i forhold til omgivelserne. Her tænkes også på sådanne aktiviteter, der kan medføre en synsmæssig 'forurening' i forhold til landskabet og de øvrige byområder. Omvendt må den eller de fremtidige anvendelsesmuligheder meget gerne betyde eller medføre en miljømæssig mindre belastning i forhold til dagens situation og også meget gerne medvirke til en energimæssig 'plus-situation'. Hensyntagen til miljømæssige og energimæssige forhold og bæredygtighed vil være vigtige udgangspunkter for områdets fremtidige anvendelse.

Umiddelbart kan følgende anvendelser kan ikke anbefales:

Virksomheder/arbejdspladser, der medfører en miljømæssig belastning i forhold til omgivelserne, herunder ved tung trafik/forsyning af virksomheden/logistik-virksomheder.

Detailhandel – både i forhold til alle former for udvalgsvarer og større dagligvare-butikker. Det bør overvejes at kunne tilbyde/indarbejde et lokalcenter med fokus på et mindre areal primært til områdets egen forsyning – mindre dagligvarebutik/forsyning/ spisested, kiosk, benzinanlæg? Og hvad der ellers er eller kan forudses at kunne være af fremtidigt indhold i et lokalcenter.

Traditionel og arealkrævende campingformål/campingplads.



Bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Den nuværende bygningsvolumens muligheder kan udnyttes. Det anbefales, at en kommende planlægning for området mulige nye bebyggelse – herunder supplerende bebyggelse - tager udgangspunkt i en landskabelig vurdering – en landskabsanalyse. Det bør beskrives i et udbudsgrundlag, at en sådan landskabelig vurdering skal indgå som afgørende planlægningsforudsætninger for områdets kommende anvendelse og bebyggelse.

Der er udviklet en række værktøjer til dette formål – herunder også i forbindelse med et evt. byggeri af høje bygninger. Høje bygninger er ikke nærmere defineret i den aktuelle situation, idet fx topografien har en væsentlig betydning.

Som udgangspunkt vil de nuværende rammebestemmelser i Haderslev Kommuneplan 2009 være aktuelle. Den nuværende dominerende bygningsvolumen er i markant uoverensstemmelse med kommuneplanrammens bestemmelser om en maksimal bygningshøjde på 11 meter og 2½ etager. Hvorvidt kommuneplanrammens maksimale bebyggelsesprocent på 50 vil kunne realiseres i en konkret planlægning afhænger bl.a. af bebyggelsens udformning, idet natur- og miljømæssige begrænsninger sandsynligvis kun efterlader et mindre areal til konkrete byggeformål. Eksempelvis er den ganske store 'halvø' mod sydvest omfattet af væsentlige naturmæssige interesser.

Miljømæssige forhold.

I forhold til vand og spildevand vil det konkrete udgangspunkt være krav til '0-belastning' i forhold til omgivelserne – eksempelvis vandløb/Haderslev Dam. Håndteringen af overfladevand – øget belastning i forbindelse med mere byggeri, flere belagte arealer og lignende - skal klares på egen grund. Det er antagelsen, at der er tilstrækkelig kapacitet i forhold til afledning af det egentlige spildevand og sædvanlig vandforsyning til blandet bymæssig anvendelse. Der kan ikke accepteres udledning i nogen form til Haderslev Dam-systemet.

Ændret anvendelse af bygninger og ny bebyggelse må ikke medføre miljømæssige belastninger i forhold til omgivende miljøfølsomme anvendelser og gældende bestemmelser i forhold til støj fra veje og tekniske anlæg skal respekteres.

Med hensyn til eventuelle forekomster af forurening/miljøforurening/jordfyld eller anden form for deponi på ejendommenes arealer, så henvises der til regionens egne oplysninger herom.

I nærværende er der ikke vurderet på mulige miljø- og forureningsmæssige problemer og udfordringer i forbindelse med de eksisterende bygningsanlæg. (fx miljøbelastende materialer af forskellig slags).

I forbindelse med varmforsyning, så ligger området i Energidistrikt 14, forsyningsform naturgas.

Naturmæssige udfordringer og bindinger.

Søbeskyttelseslinjen er en restriktiv beskyttelseslinje og den skal som udgangspunkt respekteres. Dele af den psykiatriske bygningsmasse ligger inden for søbeskyttelseslinjen på baggrund af en dispensation, meddelt i forbindelse med planlægningen/bebyggelsen. Der er en skovbyggelinje på en del af arealet. Her kan der formodentlig forventes en ophævelse/reduktion i nødvendigt omfang.

Der er registreret en række beskyttede naturtyper på arealet i henhold til § 3 i naturbeskyttelsesloven. Registreringen er kun vejledende og det betyder, at der kan være arealer som er omfattet af loven, men som ikke fremgår af den aktuelle registrering. Der vil blive lavet en opdateret registrering i løbet af efteråret.



Som udgangspunkt må der ikke foretages ændringer af tilstanden af arealer, omfattet af § 3. Inden for eksisterende byzone er enge, overdrev, heder og strandenge kun beskyttet mod ændringer til landbrugsformål (dvs. at fx byggeri ikke kræver dispensation). For vandløb, søer og moser gælder den fulde beskyttelse, også i byzone. En ændring af vandløb, søer og moser vil altid kræve en dispensation efter naturbeskyttelsesloven, ligesom ændring af alle naturtyperne vil kræve dispensation, når de ligger uden for byzone.

Sygehusarealet afgrænses af vandløbet Skallebæk. Skallebækken er offentligt vandløb og omfattet af et vandløbsregulativ, der udgør administrationsgrundlaget. Regulativet indeholder bl.a. en række bestemmelser om vandløbets fysiske tilstand, vedligeholdelse og bredejerforhold. Det fremgår bl.a., at det ikke uden Byrådets tilladelse må anbringes bygninger, bygværker, faste hegn, beplantninger, udgravninger og lignende anlæg af blivende art nærmere end 8 meter fra vandløbets øverste kant. I den statslige vandplan for Lillebælt/Jylland er en del af vandløbsstrækningen ved Sygehuset udpeget til at blive restaureret inden udgangen af 2015. Når der arbejdes med ændret anvendelse af arealerne i tilknytning til vandløbet, så bør dette ikke kunne hindre mulighed for ændrede afvandingsforhold og evt. genslyngning af vandløbet som midler til opnåelse af vandplanens miljømål.

En 10km zone/afstand til Flyvestationen bevirker, at der formelt ikke må anlægges/etableres nye vandfladearealer. Dammens nærhed og evt. udnyttelse af nogle lavbundsarealer kan medvirke til at se anderledes på denne begrænsning. Ud over den beskyttede natur langs med Skallebæk er der en biologisk korridor mellem Haderslev Dam og området mod nord. Korridoren er principiel og kan indarbejdes/respekteres på forskellig vis i forbindelse med områdets planlægning og udnyttelse/bebyggelse.

Der er for nylig indgået en langtids-afgrænsningsaftale i forbindelse med en del af naturområdet omkring Skallebæk, som gerne ses respekteret.

Haderslev Dam-regulativet regulerer anvendelse og adgang i og til Haderslev Dam for de tilgrænsende ejendomme og for offentligheden. Der er beskyttelses-/restriktionszone mellem øerne og sygehusets område i forhold til sejlads (sejladeforbud).

Vej- og stiforhold og kollektiv transport.

I den hidtidige vejplanlægning - og i den gældende Haderslev Kommuneplan 2011 - er der indarbejdet en forlægning af Ribe Landevej. Således er der ud for det aktuelle område ved Haderslev Sygehus fastlagt en forlægning mod syd. Forlægningen opererer med nogenlunde de samme tilslutningssteder for Skallebækvej, som vi kender dem i dag. Der er vejbyggelinier omkring Ribe Landevej.

Skallebækvej er i dag en kommunevej. Dens fremtidige status vil kunne vurderes i forhold til sygehusområdets kommende anvendelse og evt. ændrede status i forhold til vejstatus. Skallebækvej forsyner i dag i alt overvejende grad et offentligt område med regional betydning. Haderslev Sygehus er således aktuelt betjent med regionale busser, som benytter Skallebækvej. Den kollektive trafikforsyning vil skulle vurderes i forhold til fremtidig anvendelse, sammenholdt med ansvarsfordelingen mellem den regionale og den lokale kollektive trafikforsyning.

Der forløber en 'offentlig' sti i området syd om bygningskomplekset. Stien er sandsynligvis delvis baseret på aftaler mellem det tidligere Sønderjyllands Amt/ Sygehuset og Haderslev Kommune. Stien vedligeholdes af områdets ejer. Fra Haderslev Kommune er der et ønske om fortsat tilgængelighed og tilbud om sti- og opholdsmuligheder i området. Konkret for at sikre og gerne udbygge sammenhæng mellem Haderslev Dam, sygehusområdet og de tilstødende landskabs- og



Haderslev

byområder, herunder også områderne mod nord ved Bøghoved og golfbanearealerne. Kobling med stiforbindelser i princippet 'rundt om Dammen!'

Ønsket er i god overensstemmelse med planlovens § 11, hvor det er fastlagt, at der gennem planlægningens skal sikres adgang for offentligheden til kysten i de kystnære dele af byzonen, som der konkret er tale om i forhold til sygehusarealet.