



Haderslev Kommune

24-2025 Boligområde Aarøsundvej

Offentliggørelse af forslag til kommuneplantillæg 24-2025 Boligområde Aarøsundvej

Kommunalbestyrelsen godkendte den 1. september 2026 forslag til kommuneplantillæg 24-2025 som hermed sendes i offentlig høring i 8 uger.

Offentlighedsperiode

Forslag til kommuneplantillæg 24-2025 Boligområde Aarøsundvej er fremlagt til offentlig høring fra og med den 10. september 2026 til og med den 5. november 2026 og kan ses på [Høringer og afgørelser | Haderslev Kommune](#).

Derudover kan planen ses på Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside for plandata: plandata.dk

Din mulighed

På kommunens høringsportal [Høringer og afgørelser | Haderslev Kommune](#) har du mulighed for at indsende dine eventuelle bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

Spørgsmål

Har du spørgsmål til høringsportalen, kan du kontakte Haderslev Kommune på 74 34 34 34 eller sende en mail til plan@haderslev.dk.

Miljøvurdering

Planforslaget har været miljøscreenet og der er truffet afgørelse efter LBK nr. 4 af 03/01/2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), også kalde miljøvurderingsloven.

På baggrund af screeningen er det vurderet, at planforslaget ikke vil medføre væsentlige indvirkninger på miljøet. Planen omfatter alene en mindre ændring af kommuneplanrammens bestemmelse om udendørs opholdsarealer for den tidligere Hertug Hans Skole og ændrer ikke områdets anvendelse, bebyggelsesomfang eller øvrige planlægningsmæssige forudsætninger.

Der sker ikke inddragelse af nye arealer til byudvikling, og planforslaget vurderes ikke at påvirke natur, landskab, kulturmiljø, vandmiljø, klima eller menneskers sundhed væsentligt. På den baggrund er der truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget.

Den samlede konklusion på screeningen fremgår af planens afsnit om **"Miljøvurdering"**.

Screeningsafgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget, og afgørelsen kan findes på kommunens høringsportal [Høringer og afgørelser | Haderslev Kommune](#)

Haderslev Kommunes afgørelse kan påklages efter miljøvurderingslovens § 48, stk. 1, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3. Klagevejledning fremgår af afgørelsen.

Baggrund og formål

Kommuneplantillægget udarbejdes i forbindelse med Lokalplan 10-75 for den tidligere Hertug Hans Skole på Buegade 9-11 i Haderslev.

Formålet med kommuneplantillægget er at justere den gældende kommuneplanramme, så der for den tidligere Hertug Hans Skole kan tillades en lavere andel af udendørs opholdsarealer end det generelle rammekrav. Ændringen sker for at muliggøre en hensigtsmæssig omdannelse af de bevaringsværdige skolebygninger til boligformål inden for den eksisterende bygningsmasse.

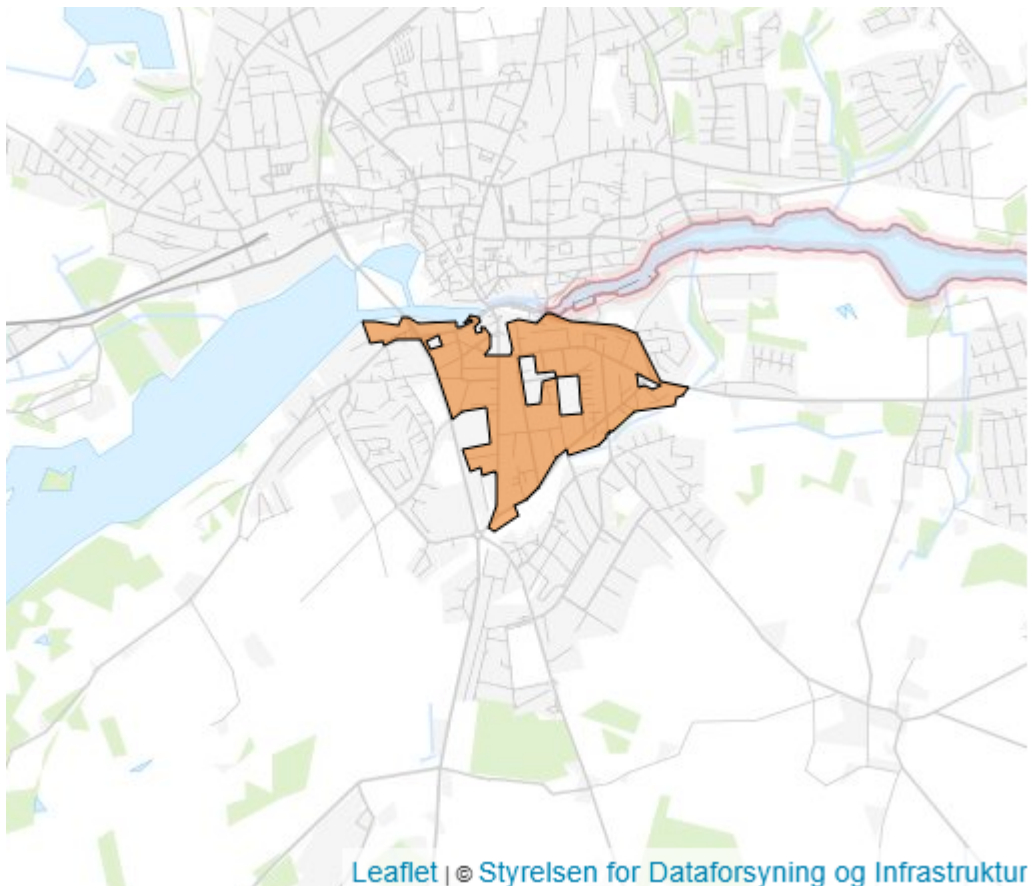
Baggrunden for ændringen er, at projektet omfatter bevaring og genanvendelse af eksisterende bygninger med betydelige kulturhistoriske og arkitektoniske værdier. Samtidig etableres fælles udendørs opholdsarealer af høj kvalitet i den tidligere skolegård, hvor opholdsfunktioner, beplantning og eksisterende identitetsskabende elementer indgår som en væsentlig del af områdets fremtidige kvaliteter.

Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet omfatter den tidligere Hertug Hans Skole på Buegade 9-11 i den centrale del af Haderslev by. Området ligger i bydelen Sønder Otting og omfatter matr.nr. 78 og 161, Sdr. Otting, Haderslev.

Planområdet er beliggende i et blandet byområde med boliger, institutioner, servicefunktioner og rekreative områder. Området er fuldt udbygget og rummer blandt andet den tidligere skolebebyggelse, som består af flere sammenbyggede bygninger omkring et centralt gårdrum. De ældste bygninger er bevaringsværdige og udgør et markant kulturhistorisk og arkitektonisk element i bydelen.

Planområdet er omgivet af eksisterende boligbebyggelse og har kort afstand til Haderslev bymidte, offentlig service, kulturtilbud og grønne områder, herunder Haderslev Dampark.



Indhold

Kommuneplantillægget ændrer alene kommuneplanrammens bestemmelse om udendørs opholdsarealer.

Tillægget fastsætter, at der for den tidligere Hertug Hans Skole på Buegade 9-11 kan tillades en lavere andel af udendørs opholdsarealer end det generelle krav i kommuneplanrammen.

Baggrunden for den reducerede opholdsarealprocent er, at opholdsarealerne etableres som fælles arealer af høj kvalitet inden for det eksisterende gårdrum, og at områdets særlige bebyggelses- og bevaringsmæssige forhold begrænser mulighederne for at etablere yderligere opholdsarealer uden at forringe de kulturhistoriske værdier.

Alle øvrige rammebestemmelser videreføres uændret.

Nuværende rammetekst

Der skal udlægges udendørs opholdsarealer svarende til 50 % af boligetagearealet.

Ny rammetekst

Der skal udlægges udendørs opholdsarealer svarende til 50 % af boligetagearealet. For den tidligere Hertug Hans Skole på Buegade 9-11 kan kommunalbestyrelsen dog tillade en lavere opholdsarealprocent, når opholdsarealerne etableres som fælles udendørs opholdsarealer af høj kvalitet, og områdets bevaringsværdige bebyggelse søges bevaret.

Kommuneplan 2025-2037 for Haderslev Kommune

Hovedstruktur og retningslinjer

Kommuneplantillægget berører ikke kommuneplanens hovedstruktur eller retningslinjer. Tillægget ændrer alene rammebestemmelsen om udendørs opholdsarealer for den tidligere Hertug Hans Skole. Alle øvrige bestemmelser, retningslinjer og udpegninger videreføres uændret.

Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr. 1, da tillægget vedrører et mindre område på lokalt plan og alene omfatter en mindre ændring af den gældende kommuneplanramme.

I henhold til § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) er der gennemført en screening af kommuneplantillægget sammen med Lokalplan 10-75 for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev, med henblik på at vurdere, om planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommuneplantillægget ændrer alene kommuneplanrammens bestemmelse om udendørs opholdsarealer for den tidligere Hertug Hans Skole på Buegade 9-11. Tillægget ændrer ikke områdets anvendelse, bebyggelsesomfang, bebyggelsesprocent, bygningshøjder eller øvrige rammebestemmelser.

Screeningen viser, at kommuneplantillægget ikke forventes at medføre væsentlige påvirkninger af miljøet. Der sker ikke inddragelse af nye arealer til byudvikling, og tillægget medfører ikke væsentlige ændringer af områdets fysiske forhold. Tillægget har alene til formål at muliggøre en mindre reduktion af kravet til udendørs opholdsarealer for den tidligere Hertug Hans Skole, hvor opholdsarealerne etableres som fælles arealer af høj kvalitet inden for den eksisterende bebyggelsesstruktur.

Screeningen af kommuneplantillægget er gennemført sammen med screeningen af Lokalplan 10-75 for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev.

Habitatscreening

Der er foretaget en foreløbig vurdering i henhold til EU-habitatdirektivet.

Det vurderes, at kommuneplantillægget ikke vil påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV-arter væsentligt. Tillægget omfatter alene en mindre ændring af kommuneplanrammens bestemmelse om udendørs opholdsarealer i et eksisterende byområde og medfører ikke ændringer af arealanvendelsen eller nye påvirkninger af naturinteresser.

Vandrammedirektivet- screening

Der er foretaget en foreløbig vurdering af kommuneplantillægget i forhold til EU's vandrammedirektiv.

Det vurderes, at kommuneplantillægget ikke vil medføre en forringelse af tilstanden for overfladevand eller grundvand. Tillægget omfatter alene en ændring af rammebestemmelsen for udendørs opholdsarealer og medfører ikke aktiviteter, som kan påvirke vandmiljøet negativt. En mindre andel opholdsarealer kan samtidig bidrage til etablering af flere permeable overflader og lokal håndtering af regnvand, hvilket kan have en positiv effekt på nedsivning og forsinkelse af overfladevand.

På denne baggrund vurderes kommuneplantillægget ikke at være i strid med målsætningerne i EU's vandrammedirektiv eller bestemmelserne i indsatsbekendtgørelsens § 8.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[10.11.BO.08 - Boligområde Aarø Sundvej](#)

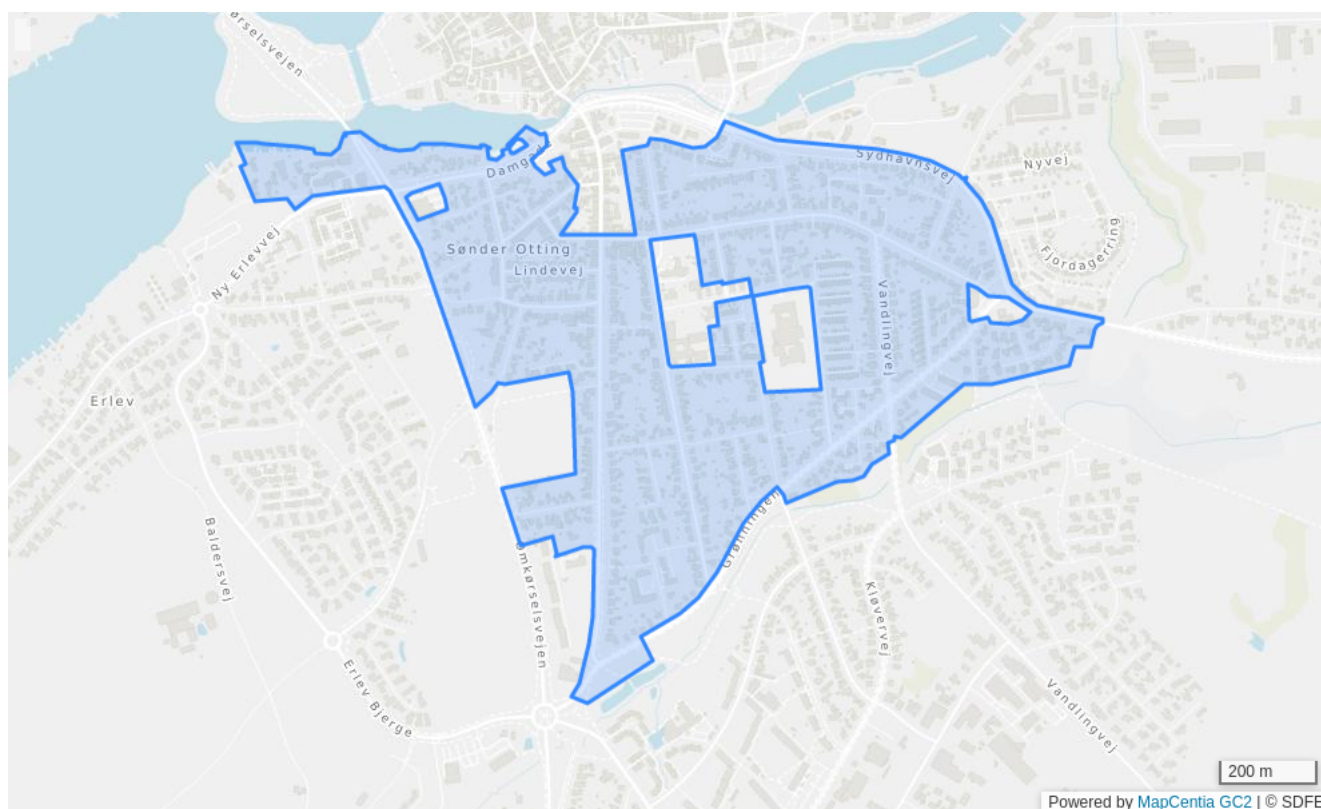
Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

[10.11.BO.08 - Boligområde Aarø Sundvej](#)

Rammer

Følgende rammeområder bliver udlagt ved tillæggets endelige vedtagelse:

10.11.BO.08 - Boligområde Aarøsundvej



Rammebestemmelser

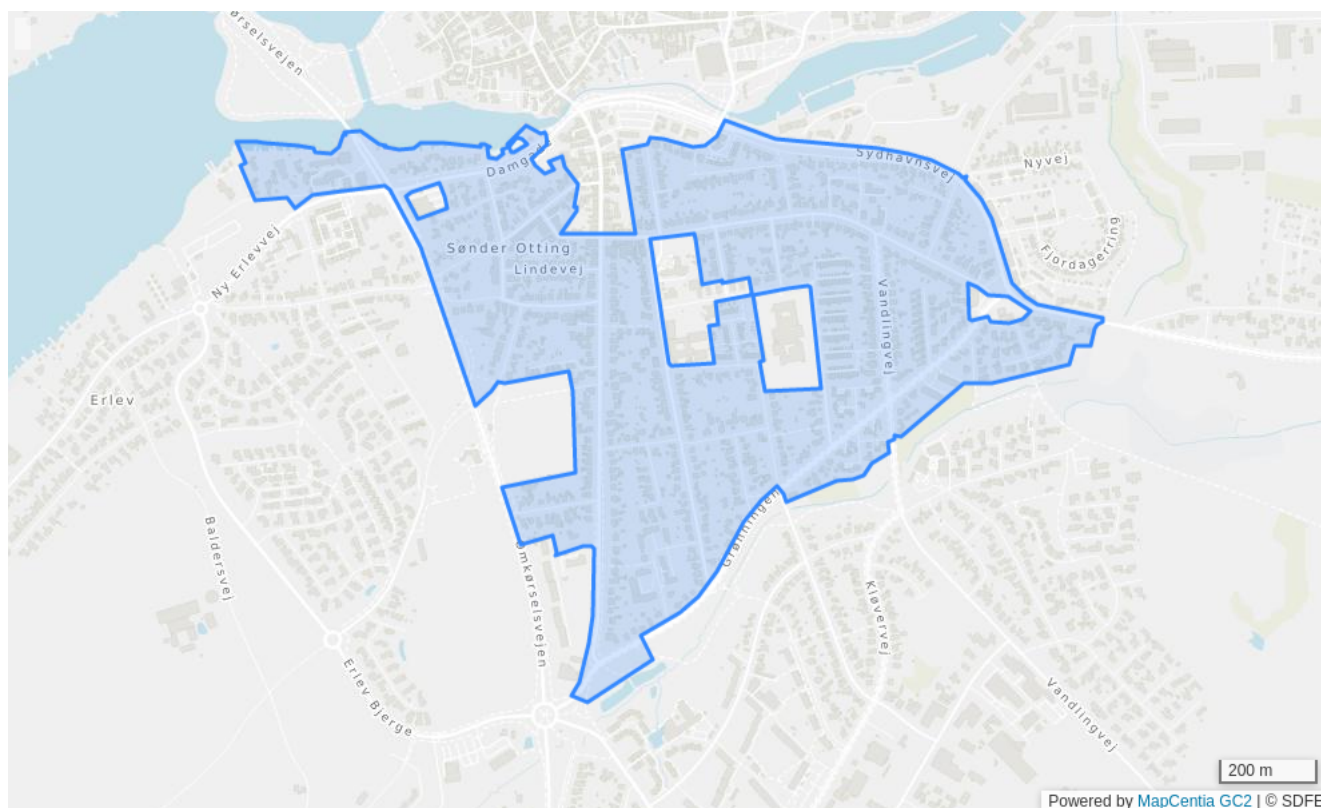
Plannavn	Boligområde Aarøsundvej
Plannummer	10.11.BO.08
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med offentlige og private servicefunktioner - dog ikke

	detailhandelsbutikker - og mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt kan indpasses i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav, tæt-lav, etagebebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav maks. 40 og for anden bebyggelse maks. 45. På Hertug Hans Skolens areal ved Sønder Ottinggade kan der opføres bebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 120. Det skal dog være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor helhedshensynet taler for det.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet til den enkelte ejendom skal mindst svare til boligetagearealet og 50% af etagearealet for bebyggelse i øvrigt. For den tidligere Hertug Hans Skole på Buegade 9-11 kan kommunalbestyrelsen dog tillade en lavere opholdsarealprocent, når opholdsarealerne etableres som fælles udendørs opholdsarealer af høj kvalitet, og områdets bevaringsværdige bebyggelse søges bevaret.
Særlige bestemmelser	Et areal mellem Aabenraavej, Grønningen og Humlegårdsbæk kan anvendes til kirkelige formål. Sti langs Haderslev Dam etableres ad Erlevvej/Ny Erlevvej. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

Aflyste rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

10.11.BO.08 - Boligområde Aarøsundvej



Rammebestemmelser

Plannavn	Boligområde Aarøsundvej
Plannummer	10.11.BO.08
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med offentlige og private servicefunktioner - dog ikke

	detailhandelsbutikker - og mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt kan indpasses i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav, tæt-lav, etagebebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav maks. 40 og for anden bebyggelse maks. 45. På Hertug Hans Skolens areal ved Sønder Ottinggade kan der opføres bebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 120. Det skal dog være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor helhedshensynet taler for det.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet til den enkelte ejendom skal mindst svare til boligetagearealet og 50% af etagearealet for bebyggelse i øvrigt.
Særlige bestemmelser	Et areal mellem Aabenraaavej, Grønningen og Humlegårdsbæk kan anvendes til kirkelige formål. Sti langs Haderslev Dam etableres ad Erlevvej/Ny Erlevvej. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.