Haderslev Kommune



Lokalplan 11-18
Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens

Fremlagt i offentlig høring i perioden:
d. 26. juni - 4. september 2026

Haderslev Kommune

Vedtagelse af lokalplan 11-18 Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens

Kommunalbestyrelsen godkendte den 27. oktober 2026 lokalplan 11-18 Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens.

Område

Området ligger i Vojens ved Over Jerstalvej på et ubebygget areal, der kaldes "Høttepladsen", hvor der er forbindelse til Rådhuspladsen.

Området udgør ca. 1,8 ha og afgrænses af vejene Vestergade, Over Jerstalvej og Vojensvej. Mod syd afgrænses området af jernbanestien på det tidligere jernbaneareal.

Indhold

Lokalplanen er udarbejdet efter anmodning fra bygherre, som ønsker at etablere et detailhandelscenter med større udvalgsvarebutikker i form af "boks-butikker" med fx elektronik, hvidevarer, møbler, bildele, værktøj og byggevarer og lignende.

Placeringen ved Over Jerstalvej ligger godt for den type med butikker med gode tilkørselsforhold for kunder og varelevering samt muligheder for optimale parkeringsforhold. Området ligger i sammenhæng med Vojens primære centerområde omkring Rådhuscentret nord for Vestergade, og det vurderes, at der kan skabes en god synergi med det eksisterende handelsmiljø, som vil understøtte begge områder.

Byrådet har imødekommet anmodningen, og igangsat en tilpasning af kommuneplanen samt udarbejdelse af en lokalplan, som muliggør realiseringen af et detailhandelscenter på stedet.

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af et detailhandelscenter med funktionelle og trafiksikre tilkørselsforhold samt gode parkeringsmuligheder. Planlægningen skal desuden sikre, at den fremtidige bebyggelse fremstår som en samlet helhed og får en god indpasning i bymiljøet.

Lokalplanen regulerer bl.a. bebyggelsens fremtidige placering, omfang og udseende. Desuden udlægges arealer til grønt friareal samt vej- og stiareal. Endvidere fastlægger lokalplanen bestemmelser, som skal forebygge miljøkonflikter med nærliggende boliger.

Offentlighedsperiode

Forslaget til lokalplan 11-18 Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens har været fremlagt til offentlig debat fra den 26. juni 2026 til og med den 04. september 2026

I høringsperioden modtog Haderslev Kommune 3 høringssvar fra Provas, Trægruppen Haderslev Kommune og Museum Sønderjylland. Høringssvaret fra Museum Sønderjylland svarede nærmere til en bemærkning, om at deres tidligere bemærkninger er blevet indkluderet i lokalplanen. Provas gjorde opmærksom på, at de var bekymrede for deres vandledninger i lokalplanområdet, hvilket der er blevet taget hensyn til. Trægruppen Haderslev Kommune ønskede, at træræk ken i den vestlige del af lokalplanområdet bevares. Derudover gjorde de opmærksomme på, at det store bevaringsværdige træ var noteret som et asketræ, men er en hestekastanje.

Den redaktionnelle ændring af trætypen er den eneste ændring af lokalplanen på baggrund af høringssvarene.

Fremlæggelse af planen

lokalplan 11-18 Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens finder du på: www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser
Derudover kan planen ses på Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside for plandata: https://planinfo.dk/plandatadk.

Spørgsmål

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

Klagevejledning til endelig vedtagelse

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over retlige forhold i forbindelse med denne afgørelse truffet af Haderslev Kommune, jf. planlovens §58m stk. 1, nr. 3, kan du klage til Planklagenævnet via Klageportalen som kan tilgås via dette link: https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/. Du skal bruge MitID for at logge på.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen (se afsnittet om "Fritagelse fra at bruge Klageportalen" nedenfor).

Klagen sendes via Klageportalen til Haderslev Kommune.

På hjemmesiden af Nævnenes hus om planklagenævnet via dette link: https://naevneneshus.dk/finder du også en klagevejledning.

Klagefrist og gebyr

En klage skal være indgivet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag forlænges fristen til den følgende hverdag. Dette følger af bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017 § 2 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, mv.
En klage er indgivet, når den der tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. (for privatpersoner) eller 1800 kr. (for virksomheder eller organisationer9. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.
Et indbetalt gebyr tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i klagen, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.
Når kommunen har modtagen klagen via Klageportalen, vurderer den om sagen skal genbehandles eller videresendes. Kommunen skal som udgangspunkt inden for 3 uger sende klagen til Planklagenævnet med en udtalelse. Du og eventuelt øvrige involverede får meddelelse om evt. bemærkninger og en frist på 3 uger til at fremsætte bemærkninger til kommunens udtalelse. Disse eventuelle bemærkninger skal sendes til Planklagenævnet via Klageportalen.
Planklagenævnet kan, hvis klagen indeholder flere klagepunkter, begrænse sin efterprøvelse til de væsentligste klagepunkter.

Hvad kan der klages over

Der kan kun klage over retlige forhold, jf. planlovens § 58 stk. 1 nr. 3, som bl.a. kan være:

- om planen er tilvejebragt i overensstemmelse med planlovens procedureregler om borgerinddragelse mv.
- om der er uoverensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan
- om planloven, kommuneplanen og lokalplanen er fortolket forkert
- om et byggeprojekt er lokalplanpligtigt
- om et anlæg forudsætter en VVM-vurdering
- om en dispensation fra en lokalplan er lovlig
- om almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende habilitet, partshøring, ligebehandling mm. er fulgt.

Det betyder, at hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, har Planklagenævnet ikke mulighed for at behandle klager over indholdsmæssige spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

Klageberettigede

Du skal have en retlig interesse i sagens udfald for at være berettiget til at klage, jf. planlovens § 59.
Klageberettigede er:

- enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om national parker.
- landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen på betingelse af,
  - at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer den formål, og
  - at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer
- Erhvervsministeren

Fritagelse fra at bruge Klageportalen

Hvis du ønsker at blive fritaget fra at bruge Klageportalen skal du sende en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.
Se betingelser for at blive fritaget på planklagenævnets hjemmeside via dette link: https://naevneneshus.dk/

Domstolsprøve

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62, stk. 1.
Er afgørelsen offentliggjort, regnes søgsmålsfristen fra offentliggørelsen.

Uanset om der anlægges retssag, er du forpligtet til at rette dig efter denne afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme noget andet.

Lokalplan 11-18 Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens

Udarbejdet af Haderslev Kommune, Teknik og Klima, i samarbejde med LIFA A/S.

Vedtaget den 27. oktober 2026

Tryk: Haderslev Kommune

Kort: Copyright Haderslev Kommune - GDS - COWI

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved henvendelser til:

Haderslev Kommune
Teknik og Klima, Plan
Christian X's Vej 39
6100 Haderslev
Tlf. 74 34 34 34

E-mail: plan@haderslev.dk

Indhold

Indledning

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed 9
Baggrund og formål 10
Eksisterende forhold 11
Lokalplanens indhold 13
Forhold til anden planlægning 15
Tilladelser efter anden lovgivning 20

Lokalplanbestemmelser

§1. Lokalplanens formål 21
§2. Område og zonestatus 21
§3. Områdets anvendelse 21
§4. Udstykning 22
§5. Vej, sti og parkeringsforhold 22
§6. Bebyggelsens omfang og placering 23
§7 Bebyggelsens udformning og fremtræden 23
§ 8 Skiltning 24
§9. Ubebyggede arealer 25
§10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg 26
§11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse og ændret anvendelse 26
§12. Grundejerforening 26
§13. Servitutter 27
§14. Ophævelse af lokalplan 27
§15. Lokalplanens retsvirkninger 27

Bilag

Kortbilag 1: Lokalplanområdet og zonekort 29
Kortbilag 2: Anvendelseskort 30
Kortbilag 3: illustrationsplan 31
Kortbilag 4: beplantningsplan 32
Bilag A: Farvepalet 33
Bilag B: Skyggediagrammer 34
Bilag C: Fast hegn mod naboskel 37
Bilag D: Farve eksempel på én gul sten 38
Bilag E: Principper for spor i facaden 39

Indledning

Dette dokument indeholder Lokalplan 11-18 Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens. Planen er opdelt i følgende hovedafsnit.

Redegørelse

Indledes med en beskrivelse af lokalplanområdets beliggenhed, lokalplanens baggrund og formål, lokalplanområdets eksisterende forhold og lokalplanens indhold. Herefter følger en redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning, en miljøvurdering/screening af planen og en opsummering af de tilladelser og dispensationer, der er påkrævet fra andre myndigheder.

Lokalplanbestemmelser

Omfatter bestemmelser om lokalplanens formål, områdets fremtidige anvendelse, ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden samt bestemmelser for de øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Afsnittet afsluttes med lokalplanens retning for ejere og brugere.

Bilag

Kortbilag, hvortil der henvises i lokalplanbestemmelserne, viser lokalplanområdets afgrænsning, områdets disponering og andre forhold, der kan visualiseres. Andre bilag kan f.eks. være visualisering og bevaringsvejledning.

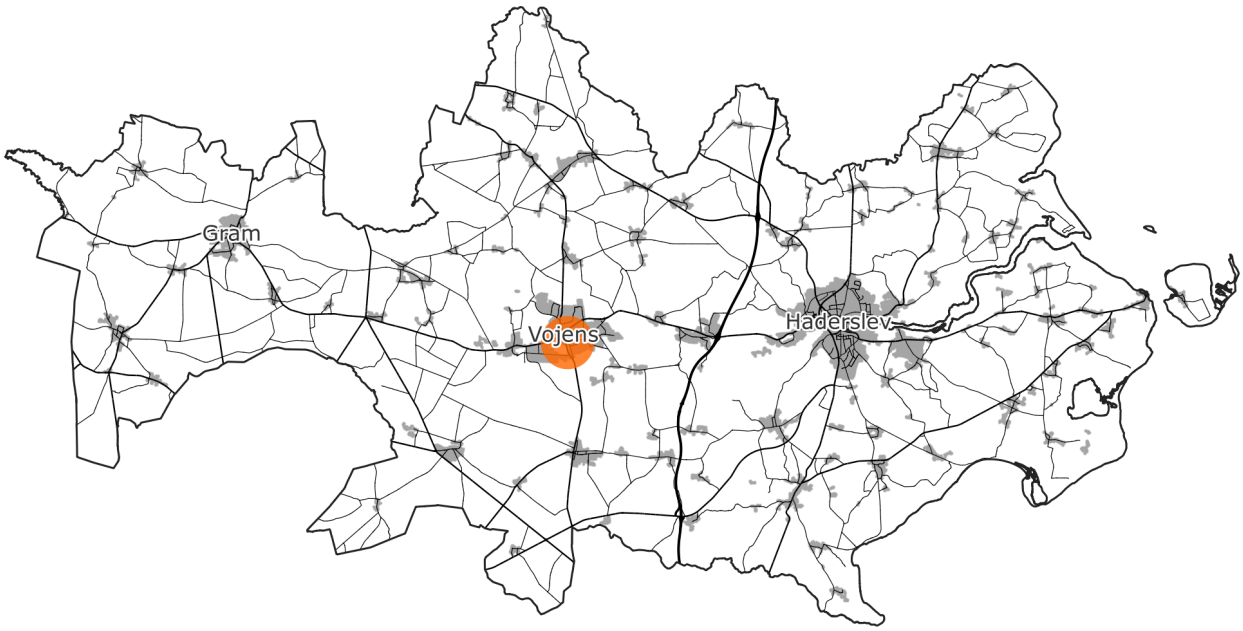
Offentlighedsperiode

Forslaget til Lokalplan 11-18 Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens er offentliggjort den 26. juni 2026 og er i offentlig høring i 10 uger. Indsigelser, ændringsforslag og eventuelle bemærkninger bedes fremsendt via kommunens høringsportal høringsportal www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser senest den 4. september 2026.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Området ligger i Vojens ved Over Jerstalvej på et ubebygget areal, der kaldes "Høtte-pladsen", hvor der er forbindelse til Vestergade og Rådhuspladsen.



Lokalplanområdets beliggenhed i Vojens markeret med orange prik.

Baggrund og formål

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet efter anmodning fra bygherre, som ønsker at etablere et detailhandelscenter med større udvalgsvarebutikker i form af "boks-butikker" med fx elektronik, hvidevarer, møbler, bildele, værktøj og byggevarer og lignende.

Placeringen ved Over Jerstalvej ligger godt for den type med butikker med gode tilkørselsforhold for kunder og varelevering samt muligheder for optimale parkeringsforhold. Området ligger i sammenhæng med Vojens primære centerområde omkring Rådhuscentret nord for Vestergade, og det vurderes, at der kan skabes en god synergi med det eksisterende handelsmiljø, som vil understøtte begge områder.

Byrådet har imødekommet anmodningen, og igangsat en tilpasning af kommuneplanen samt udarbejdelse af en lokalplan, som muliggør realiseringen af et detailhandelscenter på stedet.

Formål

Lokalplanens formål er at muliggøre etablering af et detailhandelscenter med funktionelle og trafiksikre tilkørselsforhold samt gode parkeringsmuligheder. Planlægningen skal desuden sikre, at den fremtidige bebyggelse fremstår som en samlet helhed og får en god indpasning i bymiljøet med etablering af beplantning og bebyggelsens udformning.



Lokalplanområdets afgrænsning markeret med orange streg.

Eksisterende forhold

Områdets afgrænsning og størrelse

Området udgør ca. 1,8 ha og afgrænses af vejene Vestergade, Over Jerstalvej og Vojensvej. Mod syd afgrænses området af jernbanestien på det tidligere jernbaneareal.

Områdets zonestatus

Områdets østlige del mod Over Jerstalvej ligger i byzone. Den resterende del ligger i landzone.

Områdets nuværende anvendelse

Området henligger som græsareal, der hidtil har været brugt som eventplads for enkeltstående arrangementer i byen som byfest, cirkus, marked og lignende.

Trafikale forhold

Planområdet ligger godt for trafikal betjening ad Vojensvej, Vestergade og Over Jerstalvej. Der er stiforbindelse under Vestergade, der forbinder området med Rådhuscentret.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Der er en eksisterende pumpestation i arealets nordvestlige hjørne, som skal forblive i området med de tilhørende ledningsanlæg og sikres vejadgang.

Landskab

Området udgøres i dag en græsplæne med enkeltstående træer og et hegn med forskelligartet bevoksning på skråningen mod vest op mod Vojensvej. Området er stort set fladt med en let stigning mod sydvest og skrænter op mod Vojensvej og Vestergade.

Der er en karakteristisk træbeplantning mod nord langs Vestergade, som står på vejareal uden for lokalplanområdet.

Der er et stort asketræ den nordlige del, som er karaktergivende for området.

Natur

Ovennævnte beplantning er fragmenteret og udgør ingen særlige muligheder for dyre- og planteliv i området.

Særlige miljøforhold

Området er påvirket af støj fra de omkringliggende, trafikerede veje Vojensvej og Vestergade.

Der kan desuden være en vis støjpåvirkning fra nærliggende erhvervsområde vest for Vojensvej

Lokalplanområdets omgivelser

Nord for Vestergade ligger Rådhuscentret med detailhandel i form af udvalgsvare- og dagligvarehandel, restauranter, kultur- og fritidstilbud, samt offentlig og privat service.

Øst for Over Jerstal er der boliger og en servicestation for biler.

Vest for Vojensvej ligger et større erhvervsområde.



Eksisterende træer i lokalplanområdet.



Rådhuscentret nord for Vestergade.. Karakteristisk, stort asketræ ses i billedets højre side.



Eksisterende bebyggelse mod Over Jerstalvej.

Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanen disponerer området omkring et centralt parkeringsanlæg med tilkørsel fra Over Jerstalvej. Butikkerne har indgange fra parkeringspladsen, mens adgangen for varelevering primært ligger på bebyggelsens og vestlige side samt i mindre grad i den nordlige del.

Anvendelse

Området udlægges til centerområde med mulighed for større detailhandelsbutikker for handel med udvalgsvarer. Lokalplanen muliggør desuden udstillinger, showrooms samt kultur- og fritidsaktiviteter som fx legeland, og lignende. Der er også mulighed for at etablere café og restaurant i området.

Der må ikke etableres boliger inden for lokalplanområdet.

Arealet mellem Vestergade og bebyggelsen udlægges til grønt friareal, der skal sikre et grønt og imødekommende udtryk mod vejen.

Zoneforhold

Lokalplanen overfører den del af lokalplanområdet, som ligger i landzone til byzone ved planens endelige vedtagelse og offentliggørelse. Så hele området herefter ligger i byzone.

Bebyggelse og anlæg

Bebyggelsens fremtidige placering fastlægges med byggefelter, hvor bebyggelsen skal placeres inden for. Udenfor byggefelterne kan der kun etableres mindre, sekundære bygninger i form af overdækninger til kundevogne, affaldsanlæg, cykelparkering og lignende samt nødvendige anlæg til områdets tekniske forsyning. De dele af byggefelterne, som ikke optages af bebyggelse kan anvendes til andre formål som fx vej- og manøvreareal, parkering, opholdsarealer mv.

Lokalplanen fastlægger de maksimale og minimale størrelser af butikker i området.

Bebyggelsens facader skal opbrydes, så de fremstår mindre massive mod byens centerområde. Lokalplanen har derfor bestemmelser for facadernes udformning.

Lokalplanen fastlægger en palette af farver og materialer, som kan anvendes i området. Det skal sikre, at centerbebyggelsen fremstår som en samlet helhed.

Skiltning skal ske på bygningerne efter bestemmelser i lokalplanen. Planen åbner også mulighed for at opstille et skilt med enkel geometri - et såkaldt "pylonskilt", hvor alle virksomheder i lokalplanområdet skal have plads. Lokalplanen giver desuden mulighed for et begrænset antal reklameflag samt skiltning på bygninger udformet efter krav, som sikrer, at områdets samlede skiltning tilgodeser virksomhedernes behov for synlighed samtidig med, at centret samlede reklamering ikke fremtræder anmassende i lokalområdet.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal primært betjenes fra Over Jerstalvej. Lokalplan giver desuden mulighed for at etablere en til- og frakørsel fra Vojensvej for varelevering, affaldsafhentning og lignende.

Lokalplanen udlægger areal til en stiforbindelse, som giver cyklister og gående adgang til området fra Over Jerstalvej langs lokalplanens afgrænsning mod syd.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til butikscentrets kunder og ansatte og for at sikre mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser. Endvidere stiller lokalplanen krav til etablering af cykelparkering.

Grønne områder, landskab og beplantning

Der udlægges med lokalplanen grønt friarealer mod Vestergade og Vojensvej, som skal medvirke til at give en imødekommende ankomst til planområdet og muligheder

for udendørs ophold. Området skal fremstå som græsdækket med græs eller blomstergræs og med enkeltstående træer og buske.

Langs skel til boliger og virksomheder ved Over Jerstalvej udlægges en grøn bufferzone, der muliggør hegning og skærmer området mod detailhandelscentret.

Den store, karakteristiske hestekastanje i områdets nordlige del vurderes at være bevaringsværdigt for området ,og lokalplanen bestemmer, at det ikke må fældes, beskadiges eller forringes i vækstvilkårene.

Miljø

Der kan ikke etableres miljøfølsomme erhverv som kontorer, liberale erhverv, klinikker og lignende i området.

For at sikre jord og grundvand mod forurening, stiller lokalplanen krav om, at belægninger, hvor der henstilles eller håndteres miljøfarlige stoffer, skal udføres med en belægning, som muliggør opsamling af sådanne stoffer ved spild eller uheld, før de kan påvirke jord eller grundvand.

Lokalplanen muliggør bygninger i op til 10 m's højde. Der er udarbejdet skyggediagrammer, som viser, at bygningshøjden ikke vil medføre væsentlige skyggegener for omgivelserne. De er vist i lokalplanens bilag B.

Klima

De øgede nedbørsmængder, skal håndteres inden for lokalplanområdet. Det kan ske ved lokal håndtering og/eller afledning til kollektivt spildevandssystem.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen omfattet af udpegning for risiko for oversvømmelse fra kloak.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, der viser hvordan overfladevand kan håndteres inden for lokalplanområdet ved planlægningens realisering.

Lokalplanen muliggør, at færdselsarealer og grønne friarealer kan etableres, så de muliggør opstuvning af overfladevand ved ekstrem nedbør og hermed forebygger oversvømmelse af bygninger mv.

Grundejerforening

Lokalplanen stiller krav om, at der skal etableres en grundejerforening med pligt til medlemsstab for alle grundejere inden for lokalplanens område. Det gælder kun, hvis der er mere end to grundejere i området.

Grundejerforeningen skal blandt andet sørge for drift og vedligeholdelse af fælles vej- og parkeringsarealer samt grønne friarealer og opholdsarealer.



Rådhuscentret nord for Vestergade indeholder et varieret udbud af detailhandel samt privat og offentlig service.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2025

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Planlægningsområdet er delvist omfattet rammeområde nr. 11.10.BE.01 samt 11.10.BO.24 til henholdsvis bolig- og erhvervsformål og boligformål, mens den resterende del ikke er udlagt i kommuneplanen.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Haderslev Kommuneplan 2025, er der udarbejdet et tillæg nr. 2-2025 Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens til kommuneplanen. Kommuneplantillægget udlægger ramme for et nyt centerområde, der muliggør detailhandel.

Retningslinjer

Lokalplanområdet er ikke indeholdt i de områder, som er udpeget i kommuneplanens retningslinjer for detailhandel - retningslinje 2.3.1 Der er derfor sket en supplerende udpegning af et detailhandelsområde med Kommuneplantillæg nr. 2-2025 Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens. Kommuneplantillægget ledsages af en detailhandelsredegørelse, som dokumenterer behovet for at etablere et aflastningscenter i planlægningsområdet jf. Planlovens krav.
Derudover er planområdet beliggende indenfor flere retningslinjer i kommuneplanen.

Retningslinje 2.3.1 Detailhandelsområder, herunder 2.3.4 Aflasningsområder

Af retningslinjen fremgår det at placering af butikker uden for de udpegede områder, kan kun ske under forudsætning af, at projekt-ejer som minimum redegør for butikkens omsætningsmæssige opland samt hvilken påvirkning negativ/positiv der kan forventes på den eksisterende detailhandelsstruktur.

Der er lavet en detailhandelsredegørelse, som redegører for omsætningen og den påvirkning det kan forårsage på den eksisterende detailhadelsstruktur.

Retningslinje 4.1.4 Sammenhængende turistpolitiske overvejelser - Haderslev Kommune

Af retningslinjen fremgår det at nye ferie- og fritidsanlæg i forbindelse med hærvejen bør placeres i tilknytning til oplagte knudepunkter ved Vedsted Sø, Tørning Mølle, Oksenvad og Vojens.

Lokalplanen åbner ikke op for ferie- og fritidsanlæg, samt ligger ikke i umiddelbar tilknytning til sådanne anlæg.

Retningslinje 5.9.2 Sikkerhed omkring forsvarsanlæg - Haderslev Kommune

Af retningslinjen fremgår det at af flysikkerhedsmæssige grunde skal Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse høres forud for tilladelse til antennemaster og udpegning af vindmølleområder samt andre høje tekniske anlæg nærmere end 15 km fra Flyvestation Skrydstrup.

Planområdet ligger tættere på end 15 km og derved skal muligheden for mobilmast vendes med Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

Retningslinje 6.1.1 Støjkonsekvenszone

Af retningslinjen fremgår det at støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse. Omkring anlæg eller aktiviteter, der kan give væsentlige støjgener for omgivelserne, udlægges støjkonsekvenszoner, hvor der kan forekomme støjniveauer, der overskrider de vejledende grænseværdier. I støjkonsekvenszoner kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Området vil blive udlagt til ikke følsom anvendelse. Derudover er der lavet støjanalyser

for planen, hvor det planlagte overholder støjkravene.

Retningslinje 7.1.2 Risiko for oversvømmelse og erosion

Af retningslinjen fremgår det at planlægning af nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse mv. inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion må kun ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for området. Vandhåndteringsplanen har resulteret i, at der er blevet planlagt for et regnvandsbassin.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er ikke omfattet af en gældende lokalplan eller byplanvedtægt.

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen udarbejdet en servitutredegørelse af tinglyste servitutter inden for lokalplanområdet.

Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af planens bestemmelser, jf. planlovens § 18.

Private tilstandsservitutter, som er uforenelige med lokalplanens formål, kan aflyses med lokalplanen jf. planlovens § 15 stk. 2 nr. 19.

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges eller aflyses med lokalplanen.

Detailhandel

Etablering af detailhandel inden for det udlagte lokalplanområde vil knytte sig til eksisterende detailhandel i centerområdet Rådhuscentret nord for Vestergade. Det nye centerområde vil muliggøre butikstyper, som ikke kan rummes i Rådhuscentret og vil således supplere områdets eksisterende detailhandel samt fastholde handel i byen.

Området har hidtil henligget som græsareal, der har været anvendt til lokale events som cirkus, byfest, marked og lignende. Området ligger i overgangen mellem byens centerområde, erhvervsområde og boligområder. Et detailhandelscenter her vil knytte sig til byens eksisterende handelsmiljø og kan indpasses i det lokale bymiljø.



Eksisterende tekniks anlæg, som skal forblive i området.

Planområdet ligger hensigtsmæssigt for trafikbetjening af de overordnede veje, Vojensvej, Vestergade og Over Jerstalvej, der kan afvikle trafikken til det nye butikscenter uden at belaste det lokale trafikmiljø væsentligt.

Kystnærhedszone og bynær kystzone

Lokalplanen ligger uden for kystnærhedszonen og bynær kystzone.

International naturbeskyttelse

Natura 2000-område

Nærmeste habitatområde er Natura 2000-området " Pamhule skov og Stevning Dam", som ligger ca. 2,9 km øst for planområdet.

Haderslev Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-området.

Særligt beskyttede arter

I habitatsbekendtgørelsen er opført dyre og plantearter, hvor Danmark har særligt ansvar for at kræve streng beskyttelse - de såkaldte bilag IV-arter. Der skal træffe foranstaltninger, der sikrer de nævnte arters naturlige udbredelsesområde.

Haderslev Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området.

Haderslev Kommunes naturafdeling har besigtiget eksisterende træer i området og vurderet, at de ikke er udgør potentielle levesteder for flagermusarter. Området vurderes heller ikke at udgør potentielt levested for andre beskyttede arter, der er opført på bilag IV i Habitatdirektivet.

National naturbeskyttelse

Der er ikke registreret beskyttet natur eller fastlagt beskyttelseslinjer i området.

Kulturværdier

Arkæologiske og kulturhistoriske interesser

Museum Sønderjylland vurderer, at der er risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde inden for planområdet. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse af disse arealer forud for anlægsarbejde inden for planområdet.

Forundersøgelsen vil kunne afsløre, om der findes væsentlige, jordfaste fortidsminder på planområdet, og om de har en sådan karakter, at de skal udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. Da det samlede planområde overstiger 5.000 m², skal udgifterne til forundersøgelse jf. Museumslovens § 26.2 – afholdes af bygherre.

Hvis forundersøgelsen viser, at der findes fortidsminder på arealet, skal disse udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. I nogle tilfælde er det dog muligt at ændre ved jordindgrebet, så en udgravning ikke bliver nødvendig. Er det ikke muligt, vil udgravningen skulle finansieres af bygherre.

De jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27. Derfor skal man, hvis man ved anlægsarbejde støder på et fortidsminde, straks indstille arbejdet i det omfang, det berører fortidsmindet, og tilkalde Museum Sønderjylland Arkæologi.

Lokalplanens forhold til miljøet

Støj og vibrationer

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener. Støjgrænserne kan ses på Miljøstyrelsens hjemmeside.

Området er belastet med trafikstøj fra vejene Vojensvej, Vestergade og over Jerstalvej.

Der kan forekomme en vis støjbelastning fra erhvervområdet vest for Vojensvej

Området er belastet med støj fra Skrydstup Lufthavn.

Lokalplanen muliggør ikke miljøfølsom anvendelse, der kan påvirkes af trafikstøj fra områdets veje og fra lufthavnen samt virksomhedsstøj fra nærliggende erhvervsområde.

Der ligger to boliger umiddelbart øst for lokalplanområdet. Heraf ligger den ene i område for blandet bolig og erhverv, og den anden i et boligområde for åben/lav boligbebyggelse

Virksomheder i området skal overholde de vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj mod omgivelserne.

Trafik til butikscentret i form af kunder og varelevering medfører støjbelastning af omgivelserne. Der er udarbejdet en støjrapport, som viser, at projektet kan realiseres, så nabobeboelse ikke påvirkes af støj, som overskrider de vejledende grænseværdier.

	Dag	**Aften og helligdage**	**Nat**
Erhvervs og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60 dB	60 dB	60 dB
Områder for blandet bolig og erhvervsbebyggelse, centerområder	55 dB	45 dB	40 dB
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	35 dB

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser – ekstern støj fra virksomheder.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

I henhold til loven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Haderslev Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Området ligger delvist i byzone og overføres med lokalplanens vedtagelse til byzone. Alle arealer indenfor byzone er omfattet af områdeklassificeringen, som er arealer, hvor der kan være lettere forurenet jord. Ændringer og omklassificeringer herfra er fastlagt i Jordstyringsregulativ for Haderslev Kommune. Ved overførsel af areal fra landzone til byzone bliver området automatisk områdeklassificeret.

Region Syddanmark er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer kan ses på Region Syddanmarks hjemmeside.

Luftforurening

Lokalplanen muliggør ikke miljøfølsom anvendelse, som kan påvirkes af emissioner, støv eller lugtgener.

Aktiviteterne inden for lokalplanområdet vil ikke medføre væsentlige emissioner til omgivelserne i form af bl.a. lugt og støvgener.

Grundvand

Lokalplanen ligger inden for område med almindelige drikkevandsinteresser.

Lokalplanen sikrer, at der ikke kan etableres virksomheder, der kan udgøre en væsentlig risiko for forurening af jord og grundvand. Planen vurderes på den baggrund ikke at udgøre en væsentlig risiko for drikkevandsinteresserne.

Teknisk sektorplaner

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til kollektiv vand-, spildevands- og elforsyning har fundet sted.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Vandforsyningsplan 2012 - 2022 for Haderslev Kommune.

Området forsynes med drikkevand fra Vojens Vandværk

Spildevand

Området er omfattet af Spildevandsplan 2010-2021 for Haderslev Kommune.

Affald

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Haderslev Kommunes gældende affaldsregulativer.

Overfladevand og klimatilpasning

Der er udarbejdet en regnvandsvandhåndteringsplan, der viser, at overfladevand kan håndteres inden for lokalplanområdet.

Trafikforhold

Kollektiv trafik

Området er betjent med buslinjerne 135, 136, 138, 633 og 634 fra busstoppested Vestergade ved Rådhuscentret.

Miljøvurdering

Der foretages en screening af planen med en vurdering af om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Der redegøres for screeningen i et særskilt notat, der sendes til høring hos andre berørte myndigheder inden lokalplanforslaget offentliggøres.

I dette afsnit sammenfattes screeningens hovedresultater kortfattet

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. Lokalplaner, som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2 (§8, stk. 1, nr. 1)

2.: Lokalplaner, som medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyntaget til områdets bevaringsmålsætninger (§8, stk. 1, nr. 2)

3. Lokalplaner, 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).

Lokalplanen 11-18 Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens er ikke omfattet af pkt. 1 og 2. Planen er heller ikke omfattet af pkt. 3, idet det er vurderet, at planen ikke i øvrigt fast lægger rammer for projekter, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vurderingen af planen i henhold til pkt. 3 er foretaget på baggrund af en screening af

planen.

Afgørelsen på screeningen er beskrevet i et notat:

"SMV screenings afgørelse- lokalplan nr. 11-18 Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens"

Ekspropriation

I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen gælder højst 5 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan.

Tilladelser efter anden lovgivning

Museumsloven

Museum Sønderjylland skal i henhold til Museumsloven sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg.

Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Museum Sønderjylland underrettes, jf. Museumsloven.

Jordforureningsloven

Hvis der i forbindelse med bygge eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Haderslev Kommune. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Færdselsloven

Der kan – uanset lokalplanens bestemmelser ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdslens sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

Lokalplanbestemmelser

Forslag til Lokalplan 11-18 Centerområde ved Over Jerstalvej, Vojens.

Med hjemmel i Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 223 af 01. marts 2024 med efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

§1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

1.1 at udlægge området til centerformål;

1.2 at sikre funktionelle og trafiksikre tilkørselsforhold til området;

1.3 at sikre en god indpasning i bymiljøet;

1.4 at sikre grøn beplantning i området og mod omgivelserne;

1.5 at sikre, at større bygninger opdeles, så facaderne brydes op.

§2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på matrikelkortet, kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikler:

482, Skrydstrup Ejerlav, Skrydstrup,

samt alle parceller, der efter den 1. april 2026 udstykkes i området.

2.2 Lokalplanområdet er delvist i byzone og delvist i landzone som vist på kortbilag 1.

Areal i landzone overføres til byzone med lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

§3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet udlægges til centerformål.

3.2 Der må i området kun etableres bebyggelse og anlæg til detailhandel med udvalgsvarer, café/restaurant samt kultur- og fritidsformål som legeland og lignende.

3.3 Der må i området ikke etableres nogen form for boliger eller anden miljøfølsom anvendelse.

3.4 Der kan i tilknytning til butikker etableres værksted for fx guldsmed, keramiker, elektronik, cykelsmed og lignende, såfremt det ikke medfører væsentlige miljøgener for omgivelserne.

3.5 Det samlede areal til detailhandel inden for lokalplanens område må ikke overstige 6.000 m².

3.6 Der udlægges grønt friareal i princippet som vist på kortbilag 2. Arealet må ikke bebygges, anvendes til oplag udstilling og lignende. Der kan dog opstilles henvisnings- og pylonskilt jf. § 8.1 og § 8.2 samt flagstænger jf. § 8.6.

Der kan desuden etableres hegning mod nabobeboelse og anlæg til håndtering af regnvand samt til områdets øvrige tekniske forsyning jf. § 3.7.

3.7 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin og lignende. Der kan dog ikke opstilles mikro- og husstandsvindmøller.

Ad. § 3.2:

Udvalgsvarer er varer, der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen, og som først går til grunde efter nedslidning over en længere periode (dvs. langvarige forbrugsgoder). Udvalgsvarer er for eksempel bøger, el-artikler, beklædning, hårde hvidevarer, radio/tv, isenkram, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure, smykker og lignende.

Ad.3.5:

Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, skal medregnes.

§4. Udstykning

4.1 Grunde kan udstykkes som sokkelgrunde, når der etableres fælles fri og færdselsarealer, så grundens størrelse plus andelen af fælles friarealer kan opfylde kravet til bebyggelsesprocent jf. § 6.1.

§5. Vej, sti og parkeringsforhold

Veje

5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes ad de principielle tilkørsler, som er vist på kortbilag 2.

5.2 Der udlægges areal til veje og stier i princippet, som vist på kortbilag 2.

5.3 Vejene A-B og C-D, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af min. 7 m.

Stier

5.4 Stien a-b, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af min. 3 m med en belagt bredde på min. 2,5 m med en belægning, som er egnet for kørestolsbrugere og gangbesværede.

5.5 Stien c-d, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af min. 1,5 m med fastbelægning, som er egnet for kørestolsbrugere og gangbesværede.

Derudover skal der lægges mindst ét gennemgående spor i en gul sten i stien c-d, se bilag D ift. eksempler på gule farver.

Parkering

5.6 Der skal etableres det antal parkeringspladser for biler, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende. Almindelige parkeringspladser skal have et størrelse på mindst 2,6 m x 5 m.

Parkeringspladser skal etableres med permeable belægning i form af græsarmering. Markeringen af parkeringsbåsene skal anlægges i en gul sten, se bilag D ift. eksempler på gule farver.

Der skal dog etableres mindst:

- 2 p-pladser pr. 100 m² etageareal til udvalgsvarer
- 2 p-pladser pr. 100 m² etageareal til kultur- og fritidserhverv
- 1 p-plads pr. 10 siddepladser i bevværtning eller forsamlingslokale

Heraf skal der mindst følgende være handikappladser:

Parkeringsanlæggets størrelse	Handikappladser til alm. biler (3,5 x 5,0 m)	Handikappladser til kassebiler (4,5 x 8,0 m)
1-9 parkeringspladser		1
10-25 parkeringspladser	1	1
26-50 parkeringspladser	1	2
51-75 parkeringspladser	2	2
76-100 parkeringspladser	2	2
101-150 parkeringspladser	4	2
151-200 parkeringspladser	4	3

5.7 Der skal etableres det antal parkeringspladser for cykler, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende.

Der skal dog etableres mindst:

- 1 cykelplads pr. 300 m² etageareal til detailhandel samt kultur- og fritidserhverv
- 2 cykelplads pr. 10 siddepladser i beværtning

Cykelparkeringpladser skal etableres i tilknytning til butikkernes indgange.

5.8 Der skal sikres mulighed for opladning af elbiler jf. ladestanderbekendtgørelsen.

§6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må udgøre maks. 50 %. Ejendommens andel af fælles friareal kan medregnes i bebyggelsesprocenten.

6.2 Bebyggelse skal opføres inden for de byggefelter, som er fastlagt på kortbilag 2.

Uden for byggefeltet må kun etableres sekundær bebyggelse i form af overdækninger til kundevogne, cykler samt, mindre skure , affaldsanlæg og lignende med en højde på maks. 3 meter og et samlet areal på max 250 m². Der kan endvidere etableres læsseramper og anlæg jf. § 3.7.

6.3 Areal inden for byggefelterne, der ikke anvendes til bebyggelse, kan udnyttes til varegårde, udstilling, anlæg til affaldshåndtering, færdsels- og parkeringsareal, grønt friareal samt teknisk forsyning jf. § 3.7.

6.4 Bebyggelse må højst opføres i to etager.

6.5 Bebyggelse inden for byggefelt 1må højst opføres med en højde på 8,5 m.

Bebyggelse inden for byggefelt 2 må højst opføres med en højde på 10 m.

Skorstene, antenner, ventilations/klimaanlæg, elevator-/trappetårn og lignende tekniske anlæg , må have en højde på op til 2 meter over bebyggelsens maksimumshøjde.

6.6 Den maksimale bygningshøjde gælder uanset afstande til eventuelle fremtidige skel mod nabo, færdselsareal, stier og fælles friarealer inden for lokalplanområdet.

6.7 Butikker skal have et areal på mindst 500 m² og må højst være 6.000 m².

6.8 Butikkers kundeindgang skal placeres mod parkeringspladsen i lokalplanens østlige del efter princippet, som er vist på kortbilag 3.

Ad.6.7:

Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, skal medregnes.

§7 Bebyggelsens udformning og fremtræden

7.1 Bebyggelsen indenfor lokalplanens område skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer.

7.2 Primær bebyggelse inden for lokalplanens område skal have facader, der fremtræder i rød tegl eller malet beton i rød/brun jf. farverne indenfor den røde markering på farvepaletten i bilag A.

Hvis facaden fremtræder i malet beton skal der indlægges spor i facaden (fordybninger) jf. principperne i bilag E, illustration 1 og 2.

I facaderne mod Vestergade, ved brug af malet beton, skal der i et fast interval forekomme et skift i facaderne i form af en anden type spor jf. princippet i bilag E, illustration 3.

7.3 Bebyggelse skal opføres med fladt tag.

7.4 Tage kan udføres som tag dækket med vegetation såkaldte "grønne tage".

Ad. 7.4:

"Grønne tage" er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter/ græs som beklædning.

7.5 Sekundære bygninger som skure samt overdækninger til kundevogne, buslæskure, cykler og lignende skal udføres i træ eller galvaniseret stål og kan opføres med anden tagform - dog jf. § 7.1.

Vare- og affaldsgårde med facade mod Vestergade skal beklædes med træ.

Træ kan fremstå naturligt eller malet jf. farvepaletten i bilag A med mulighed for at blande farverne med hvid eller sort.

Galvaniseret stål skal lakeres jf. farvepaletten i bilag A med mulighed for at blande farverne med hvid eller sort.

7.6 Facader skal opbrydes mindst for hver 30 m ved forskydning på mindst +/- 0,5 m.

7.7 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 20, bortset fra vinduer og anlæg for udnyttelse af solenergi.

7.8 Tekniske bygningsdele som fx elevatorer, ventilation, klimaanlæg med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur fx ved afskærmning i et materiale, som harmonerer med bygningens øvrige facadematerialer jf. § 7.2. De må have en højde på max 2 meter over bebyggelsens maksimale højde.

Tekniske bygningsdele som er højere end 1 meter skal afskærmes med et perforeret hegn jf. farvepaletten i bilag A.

§ 8 Skiltning

8.1 Der må inden for de på kortbilag 2 markerede felter opstilles højst ét fritstående pylonskilt med en højde af max 10 meter og en bredde på max 3 m samt ét med en højde af max på 6 m og med en bredde på max 2 m. Pylonskiltene skal være udformet som en rektangulær kasse med to skilteflader eller et trekantet, ligesidet prisme med tre skilteflader.

8.2 Der kan i lokalplanområdet opstilles interne henvisningsskilte, der anviser vej til butikker, funktioner eller lignende. Skiltet må maksimalt fylde 0,4 m^2 pr. henvisning og max være 1,8 m højt.

8.3 Al anden skiltning skal ske ved skilte på bygninger i harmoni med bygningens fagdeling og være samordnet med hensyn til størrelse og placering og efter følgende retningslinjer:

- Der må kun skiltes med højst ét virksomhedsnavn og/eller logo pr. virksomhed pr. facade.
- Skiltning skal foregå som skilt eller med bogstaver eller logo monteret på bygninger og må have en højde på max 1 m.
- Midlertidig skiltning i form af reklamer på bannere og lignende må højst udgøre 15 % af den facade, hvorpå de opsættes og skal have en midlertidig karakter - fx i forbindelse med udsalg og lignende kampagner.
- Der må for hver virksomhed maksimalt skiltes med ét midlertidig skiltning i form af reklamer på bannere pr. facade, dog med undtagelse af facader mod kundeparkering, hvor der kan skiltes med op til to midlertidige skilte af reklamer på bannere.
- Den enkelte midlertidig skiltning i form af reklamer på bannere må maksimalt have dimensionerne 4 x 4 meter.
- Digital eller animeret skiltning må ikke være orienteret mod de omkringliggende veje.

8.4 Der må kun reklameres med firmanavn og logo. Der må ikke være reklamer for produkter – dog undtaget på midlertidig skiltning jf. § 8.3.

8.5 Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

- De skal lægges på tagfladen og være parallelle med denne eller opsættes på stativer med hældning op til 12 grader, når de placeres min. 1 m fra tagets kant. Hvis solenergianlægget skærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.

8.6 Der kan opstilles højst 3 flagstænger i lokalplanområdet, som ikke må være højere end 12 m og skal placeres harmonisk som én samlet helhed – fx på linje eller som en ligesidet trekant med en afstand på højst 5 m mellem flagstængerne.

§9. Ubebyggede arealer

9.1 Det samlede befæstede og bebyggede areal må ikke overstige 70 % af lokalplanområdets areal.

Ved brug af permeable belægninger (gennemtrængelige for vand) kan belægningsgraden øges i forhold til belægningens evne til at lade vandet trænge igennem.

Tagarealer, som er helt dækket af beplantning jf. § 7.4 tæller ikke med i opgørelse af bebyggede arealer.

Ad. 9.1

Hvis fx en permeabel belægning muliggør, at 25 % af overfladevandet kan trænge igennem, vil denne belægning kun tælle med 75 % i ovennævnte beregning.

9.2 Der må i lokalplanområdet ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer/varegårde.

9.3 Varegårdes indhegning skal integreres i hovedbygningen eller fremstå i træ i en ensartet udførelse for alle varegårde i lokalplanområdet.

9.4 Veje og pladser for opbevaring og håndtering af miljøfarlige stoffer skal udføres med en fast belægning, som muliggør opsamling ved spild eller uheld.

9.5 Hegn mod nabobeboelse skal udføres som massivt hegn med træbeklædning, visualisering af et muligt hegn se bilag C.

Beplantning

9.6 De grønne friarealer jf. § 3.6, som er markeret på kortbilag 2, skal tilsås med græs eller blomstergræs og beplantes med enkeltstående træer og/eller buske eller som samlet i mindre grupper efter principperne som er vist på beplantningsplanen på kortbilag 4

9.7 Det grønne friareal jf. kortbilag 4 skal beplantes med mindst 5 træer og 4 buske indenfor markeringen beplantningsø.

Derudover skal der plantes mindst. 6 træer i forbindelse med området omkring regnvandsbassinet.

9.8 Der skal etableres mindst et træ pr. 6 parkeringspladser i tilknytning til parkeringsareal eller langs tilkørselsvejene hertil. Mindst 75 % procent af de træer skal plantes i tilknytning til parkeringsarealet.

9.9 Der skal omkring træer i befæstede arealer være en permeabel belægning på mindst 9 m², som fx græs eller anden lav beplantning, træhulrist, skærver eller lignende.

Ad. 9.9

Det kan fx udføres med belægningssten, som er udformet, så de muliggør, at græs gror op i belægningen og fremtræder grønt.

9.10 Anlæg til håndtering af overfladevand (LAR-anlæg) skal udformes som naturlige lavninger, søer eller vandløb og grøfter.

9.11 Det bevaringsværdige træ, som er markeret på kortbilag 2, skal bevares.

Der må under anlæg og byggearbejde ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge træet eller væsentligt forringe dets levevilkår.

Terrænregulering

9.12 Terrænregulering på mere end +1 m og -2 m i forhold til eksisterende terræn efter områdets byggemodning må ikke finde sted.

Dette gælder dog ikke støjvolde samt bakker og lignende, der etableres som

del af områdets landskabelige bearbejdning samt løsninger til afvikling af overfladevand som regnvandsbassin, vandrender eller lignende.

9.13 Al terrænregulering mellem skel og indtil 2,5 m fra skel skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde.

9.14 Terrænspring skal afvikles med beplantede skråninger med en maksimal hældning som 1:2.

Inden for areal, som er principielt markeret på kortbilag 2, kan der etableres støttemur med en højde på max 2,5 m.

§10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg

10.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

10.2 Der skal sikres den fornødne plads til håndtering, sortering og afhentning af de nødvendige affaldsfraktioner i henhold til kommunens affaldsregulativ – jf. § 11.5.

10.3 Beholdere, containere eller lignende til affaldshåndtering skal afskærmes med hegn, mur, hæk eller lignende.

10.4 Veje, parkeringsareal samt grønne friarealer kan udformes, så de tillige kan anvendes til at opstuve eller aflede overfladevand ved ekstreme nedbørshændelser.

10.5 Solenergianlæg kan udgøre overdækning af cykelparkering, kundevogne, parkeringspladser eller lignende med en højde på maks. 3 m over terræn.

10.6 Lyskilder på ubebyggede arealer, veje, parkeringsplads og lignende må have en lyspunktshøjde på max 4 m og skal være afskærmet og nedadvendt, så de ikke er til gene for naboarealer eller trafikken på vejene omkring lokalplanområdet.

For midlertidig belysning af arbejdesareal ved læsseramper kan lyspunktshøjden dog have en højde, der sikrer den nødvendige arbejdsbelysning og sikkerhed for arbejdet.

§11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse og ændret anvendelse

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

11.1 de i § 5.2, § 5.3, §5.4 og § 5.5 nævnte veje og stier, som betjener lokalplanområdet, er etableret;

11.2 de i § 5.6 og § 5.7 nævnte parkeringsarealer, som betjener bebyggelsen, er etableret;

11.3 de i § 3.6, § 9,6, og § 9.7, nævnte grønne friarealer er etableret;

11.4 de i § 9.8, nævnte træer er etableret i forbindelse med parkeringspladserne og tilkørselsvejene;

11.5 bebyggelsen er tilsluttet forsyning med vand, el og kloak i det omfang at den skal forsynes;

Ad. 11.5:

Tilslutning skal ske efter de pågældende forsyningsselskabers regler

11.6 der er etableret anlæg til affaldshåndtering jf. § 10.2;

11.7 at der er etableret anlæg til håndtering af overfladevand jf. § 3.6 og § 3.7 med en dimensionering, som kan aflede, opstuve og nedsive de nødvendige vandmængder fra nedbør.

11.8 at der er etableret støjafskærmning mod nabobeboelse, hvis den er påkrævet for at overholde de vejledende grænseværdier for støj fra lokalplanområdets aktiviteter, jf. § 9.5.

§12. Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet, når der er mere end to grundejere.

12.2 Grundejerforening skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles vej, sti, friarealer og fællesanlæg inden for lokalplanens område.

12.3 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fælles fri- og opholdsarealer samt fællesveje og stier.

12.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Haderslev Kommune.

§13. Servitutter

13.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planens bestemmelser.

Der er ingen private tilstandsservitutter, som fortrænges af planen.

§14. Ophævelse af lokalplan

14.1 Der ophæves ingen lokalplaner.

§15. Lokalplanens retsvirkninger

15.1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

15.2. Haderslev Kommunalbestyrelse kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

15.3 I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen. Ekspropriation skal da være foretaget inden 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse.

15.4 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen fortrænges af planen jf. planlovens § 18.

15.5 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 18-11 er vedtaget af Haderslev Kommunalbestyrelse den 24. juni 2026

På Kommunalbestyrelsens Vegne

Mads Skau Peter Karm
Borgmester / Kommunaldirektør

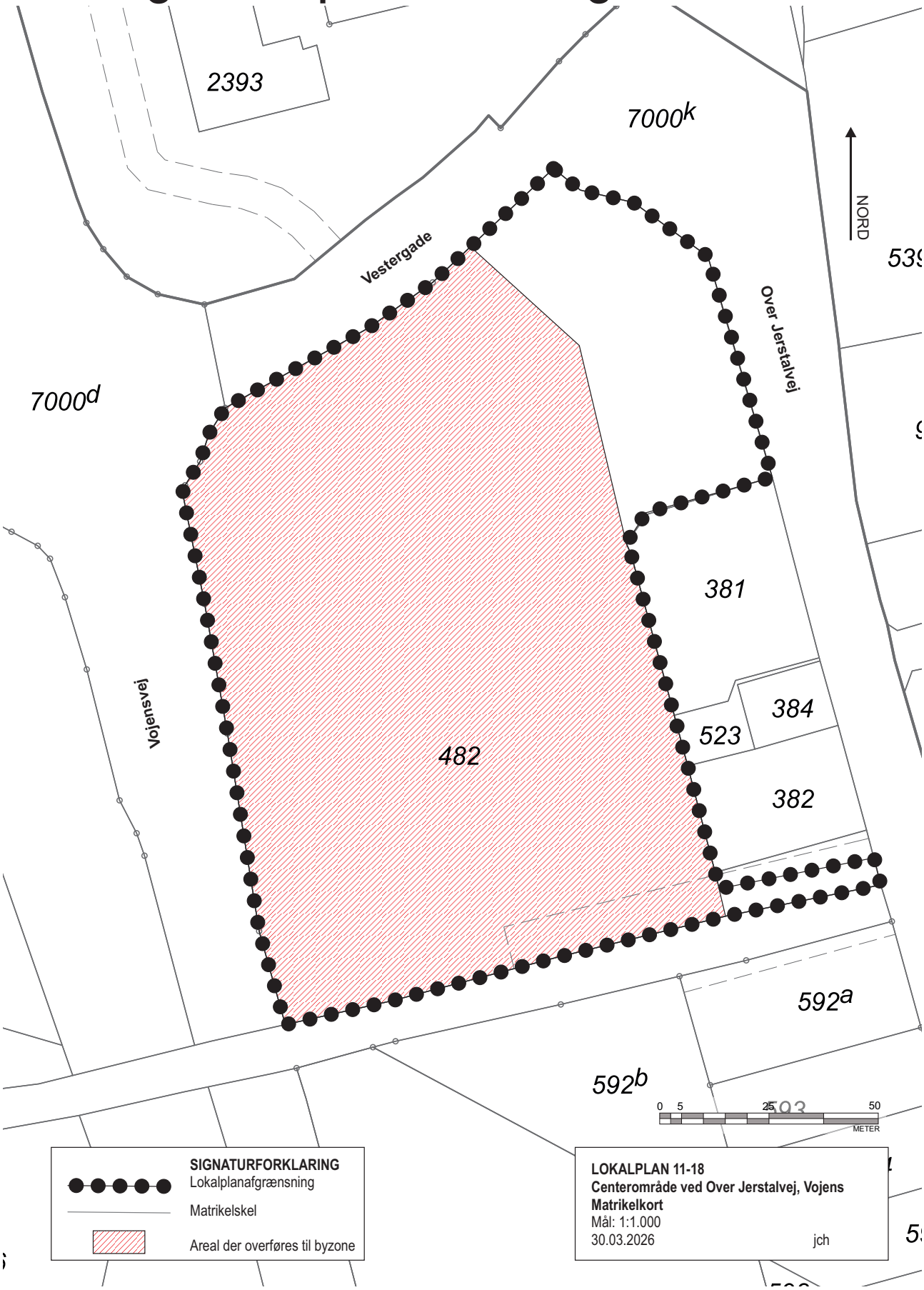
Lokalplan 18-11 er vedtaget endeligt af Haderslev Kommunalbestyrelse den 27.oktober 2026.

På Kommunalbestyrelsens Vegne

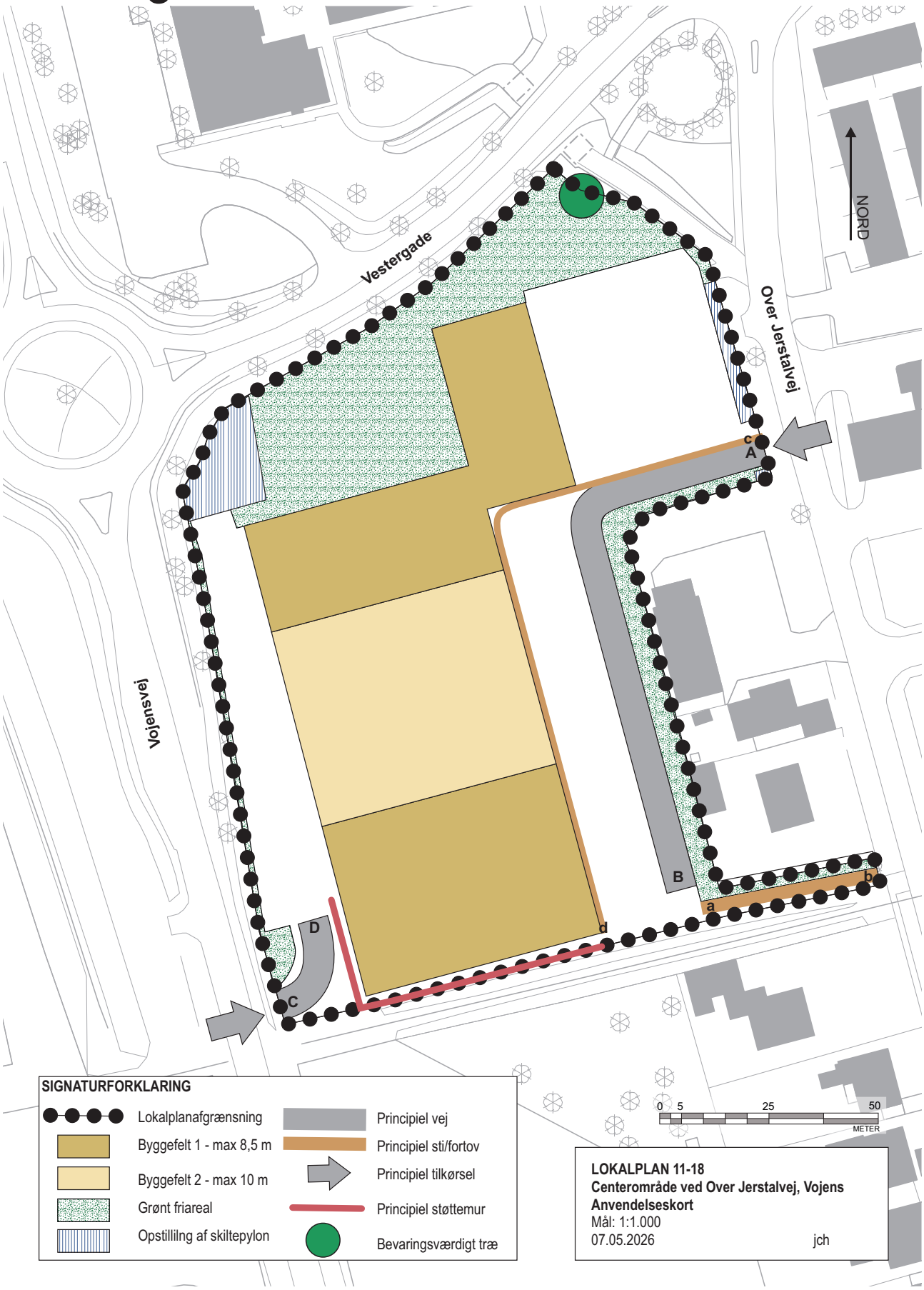
Mads Skau Peter Karm
Borgmester / Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort den 28. oktober 2026.

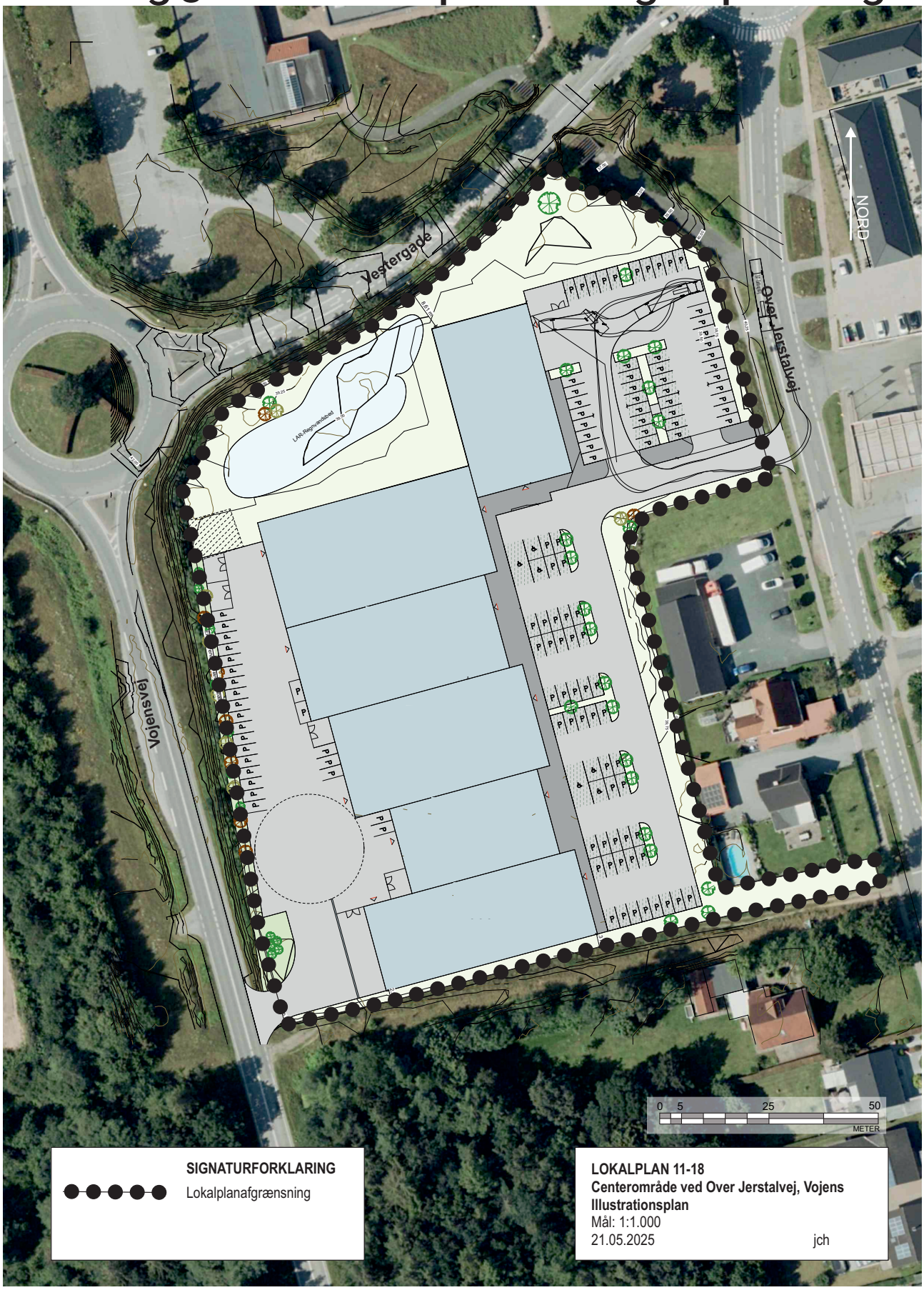
Kortbilag 1: Lokalplanområdet og zonekort



Kortbilag 2: Anvendelseskort



Kortbilag 3: Illustrationsplan - mulig disponering



Kortbilag 4: Beplantningsplan



SIGNATUR

- Bygninger
- Græs
- Beplantningsbælte
- Beplantnings ø
- Belægning med græsarmering
- Lar-bede
- Sti
- Træ Type 1
- Busk type 1
- Busk type 2

Bilag A - Farvepalet

Den klassiske jordfarveskala

Klassisk farvebetegnelse	NCS farvekode	Vejledende eksempel*)	
Rå umbra	S6020 - Y30R		
Brændt umbra	S7510 - Y80R		
Mørk dodenkopf	S8505 - R20B		
Lys dodenkopf	S8005 - R20B		
Oxydrød	S4550 - Y80R		
Gammel oxydrød	S4050 - Y80R		
Svenskrød / Falurød	S5040 - Y80R		**Jf. §7.2**
Engelsk rød	S2070 - Y70R		
Rød okker	S2570 - Y40R		
Rå Siena	S4040 - Y40R		
Okker	S2540 - Y20R		
Vogngrøn	S8010 - B70G		

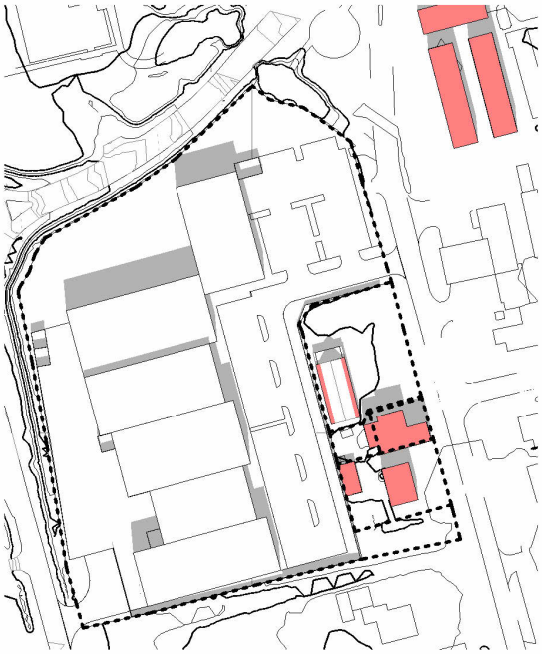
NCS - **N**atural **C**olor **S**ystem er et internationalt standadiseret farvesystem.

*) NB farverne kan fremtræde meget forskelligt på skærme og printere. Rekvirer eventuelt et farvekort fra en farvehandler eller lignende.

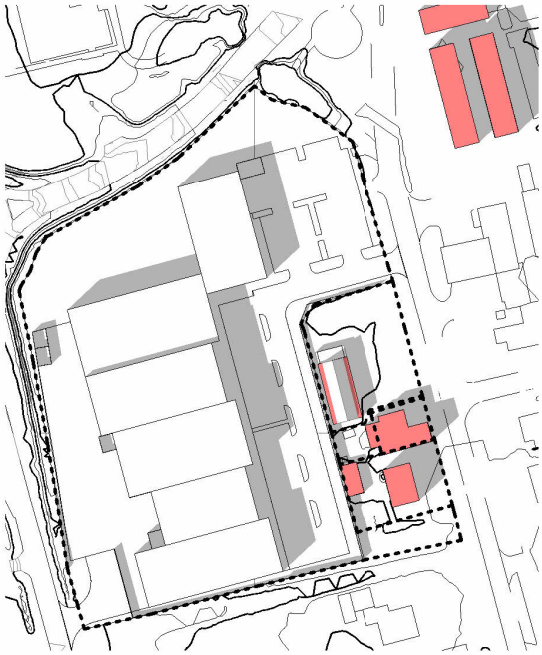
Bilag B - Skyggediagrammer



1 Skyggestudie - Jævndøgn - kl. 09.00
1 : 2500



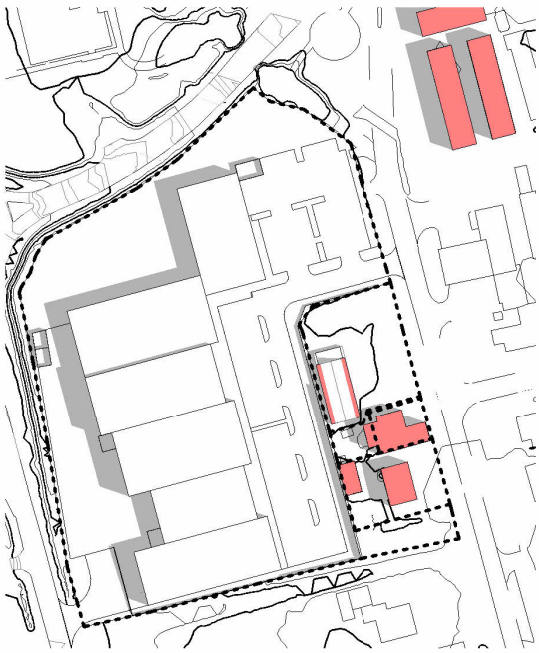
2 Skyggestudie - Jævndøgn - kl. 12.00
1 : 2500



3 Skyggestudie - Jævndøgn - kl. 15.00
1 : 2500



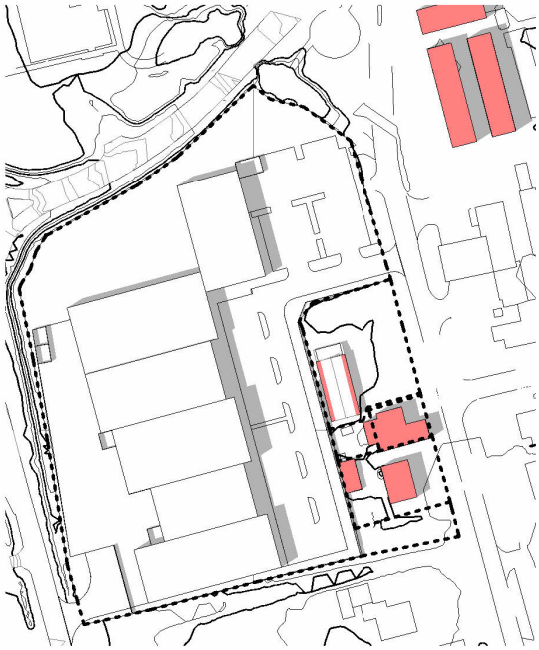
4 Skyggestudie - Jævndøgn - kl. 18.00
1 : 2500



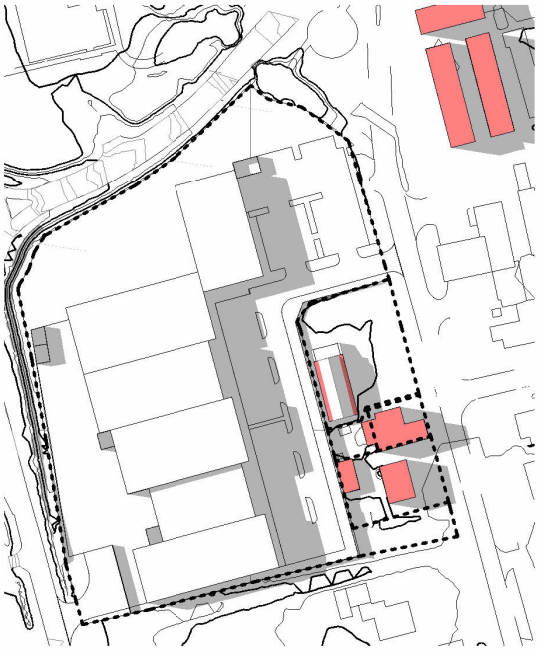
1 Skyggestudie - Sommer - kl. 09.00
1 : 2500



2 Skyggestudie - Sommer - kl. 12.00
1 : 2500



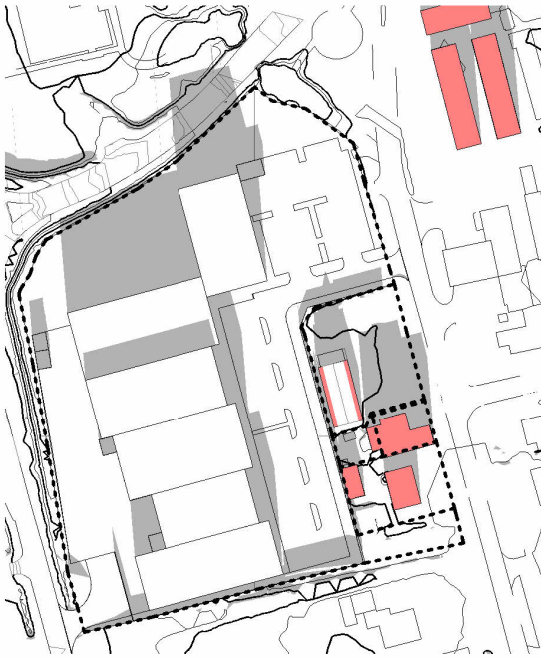
3 Skyggestudie - Sommer - kl. 15.00
1 : 2500



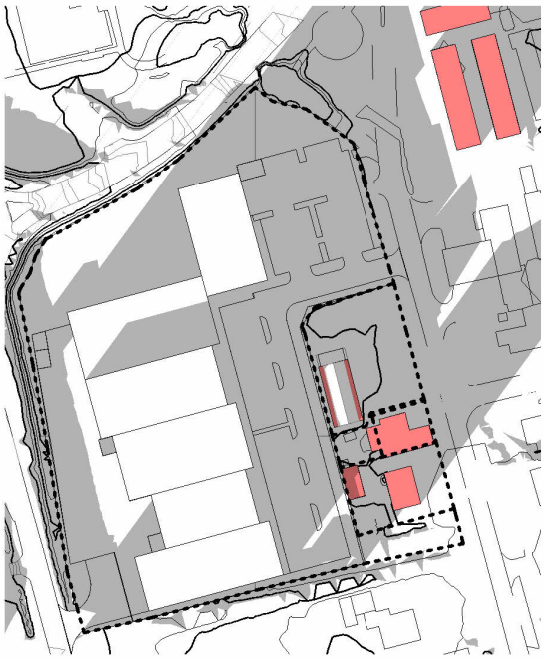
4 Skyggestudie - Sommer - kl. 18.00
1 : 2500



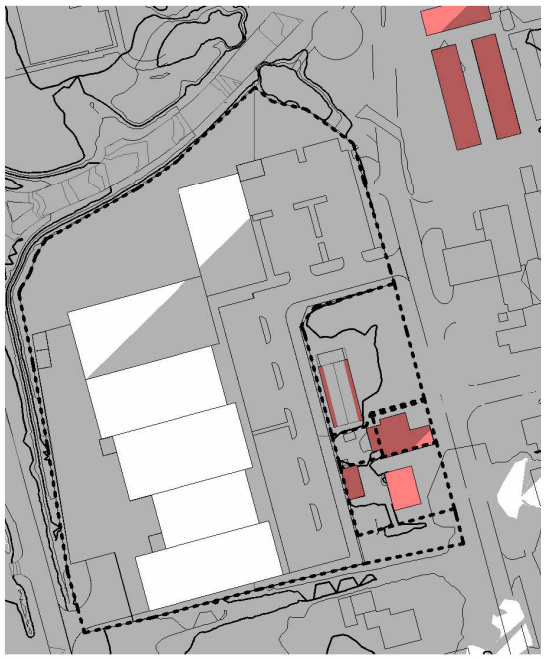
1 Skyggestudie - Vinter - kl. 09.00
1 : 2500



2 Skyggestudie - Vinter - kl. 12.00
1 : 2500

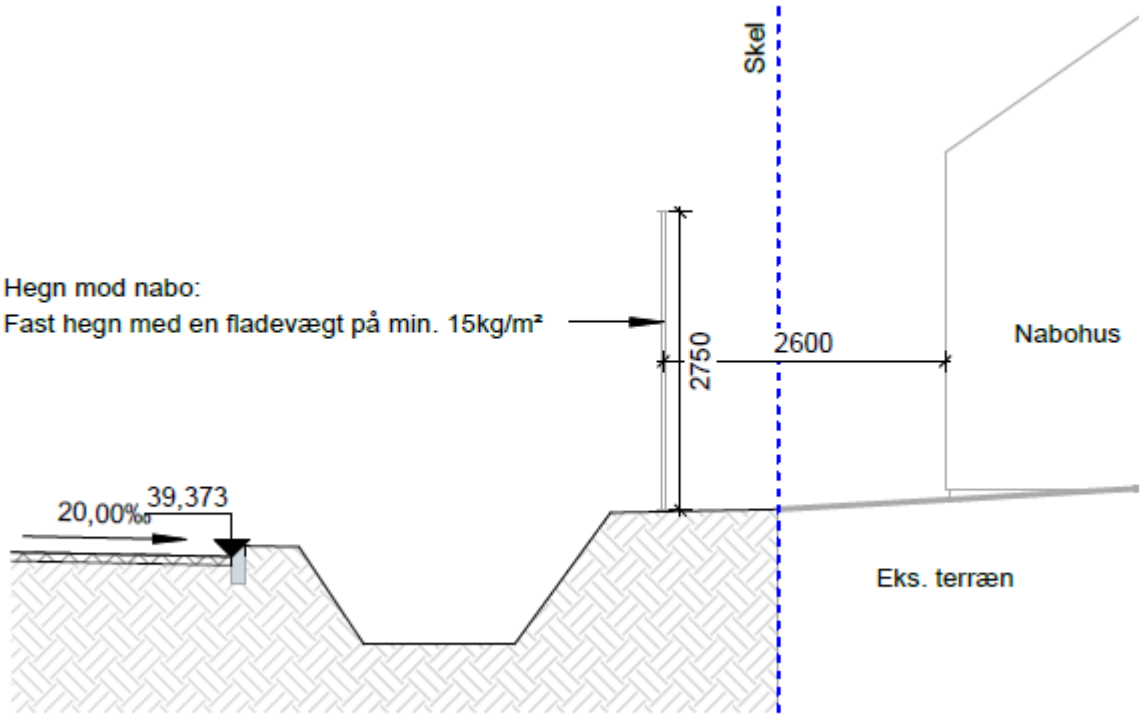


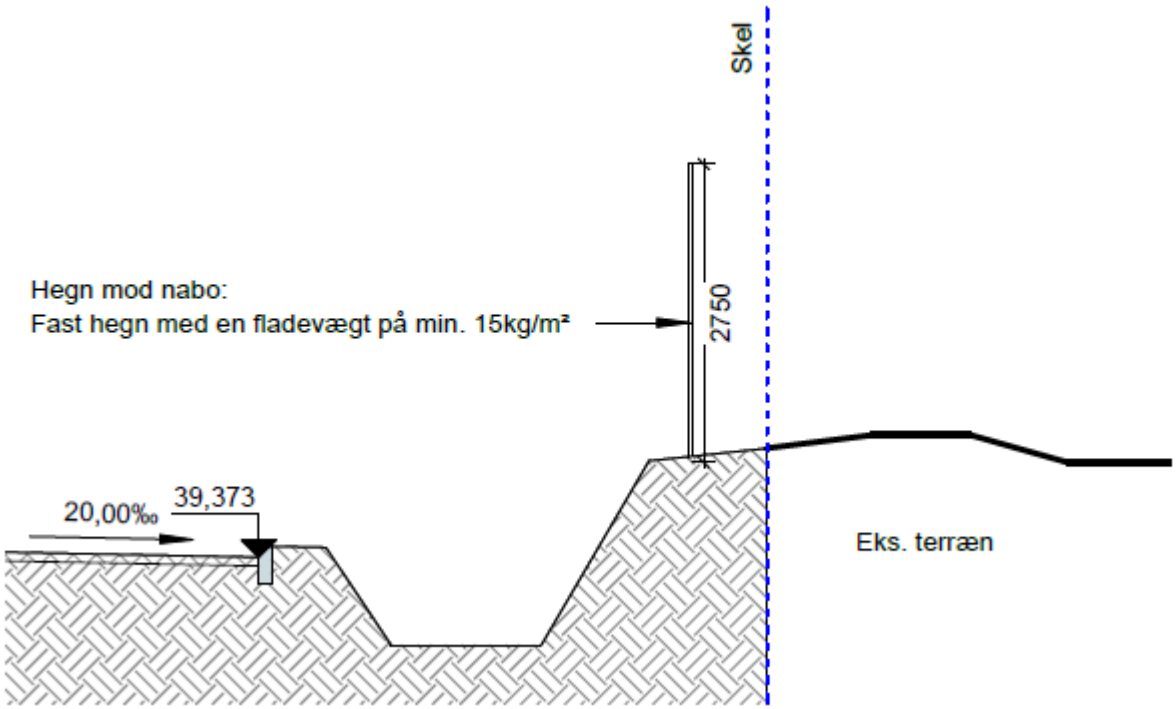
3 Skyggestudie - Vinter - kl. 15.00
1 : 2500



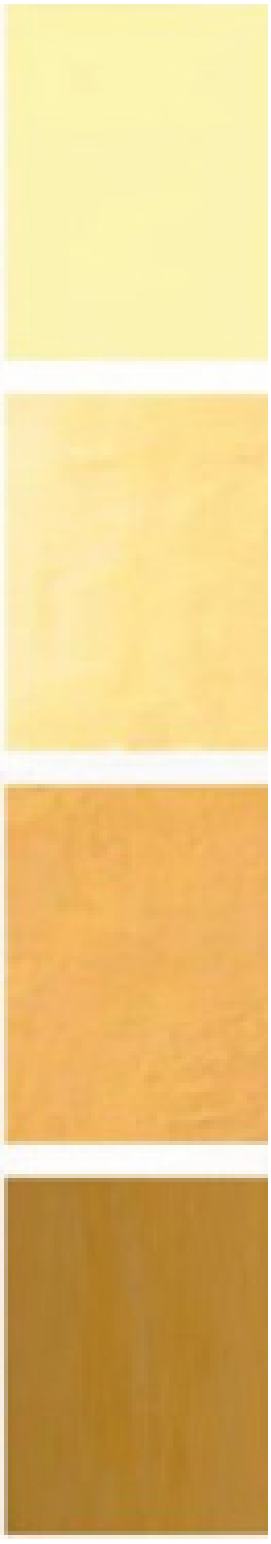
4 Skyggestudie - Vinter - kl. 18.00
1 : 2500

Bilag C - Fast hegn mod naboskel



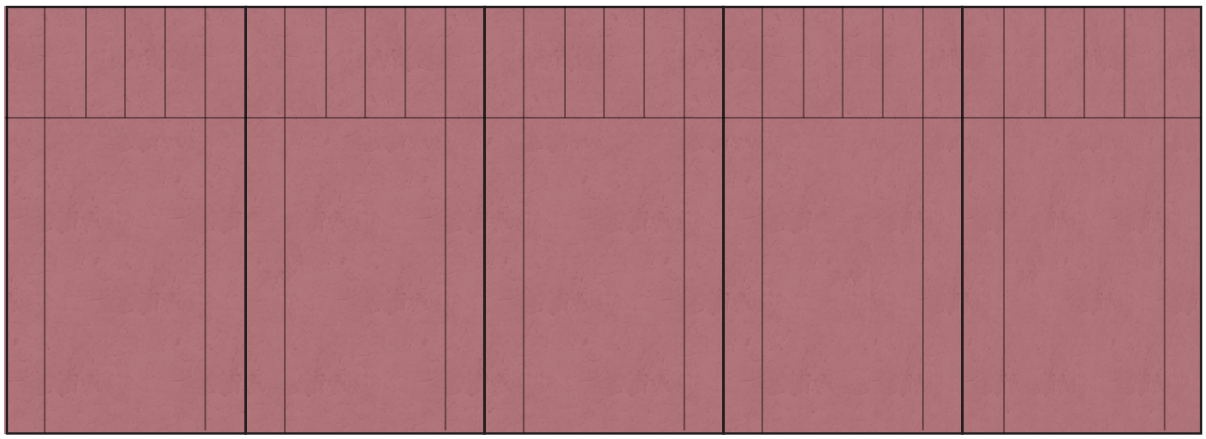


Bilag D - Farve eksempel på én gul sten

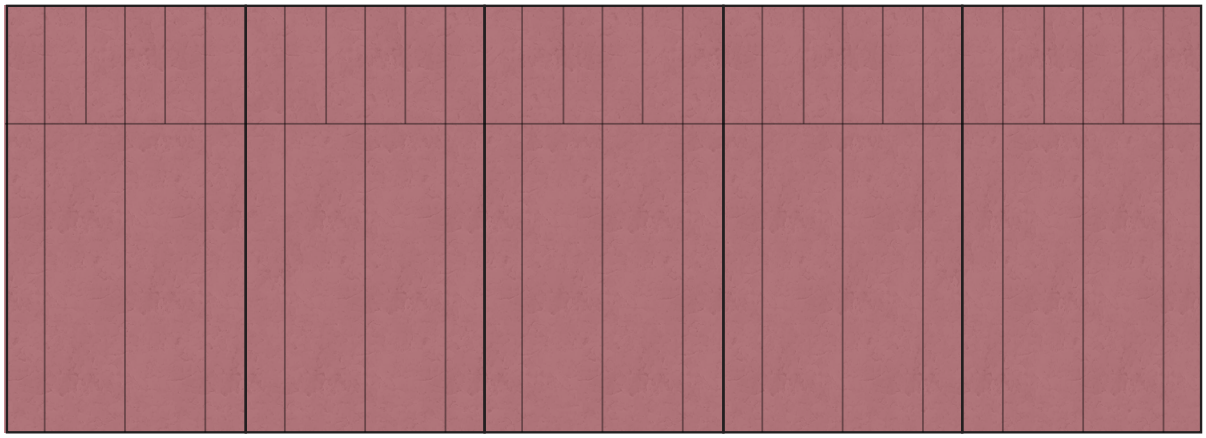


Bilag E - Principper for spor i facaden

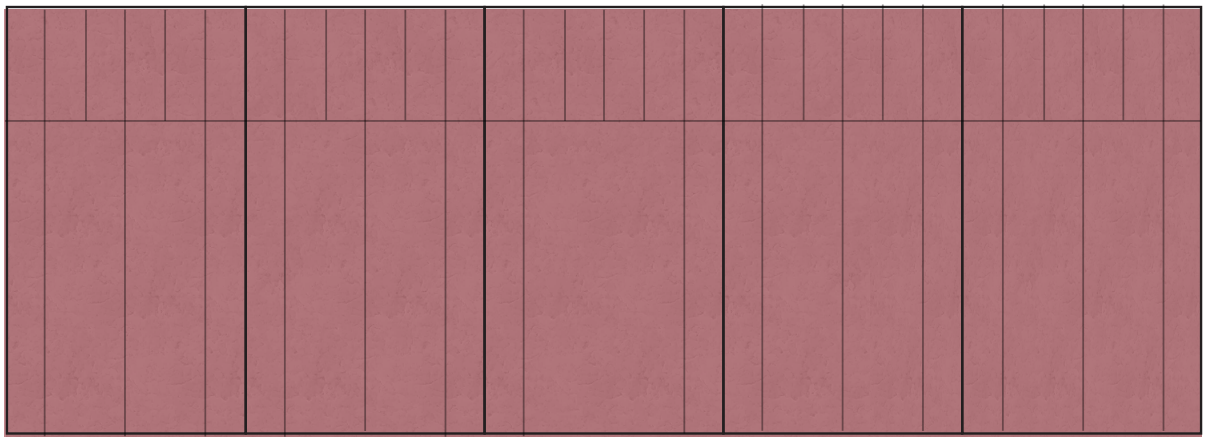
A



B



C



Om lokalplaner

Bestemmelserne om lokalplaner står i Lov om Planlægning. Haderslev Kommunalbestyrelse skal ifølge loven lave lokalplaner, når det skønnes nødvendigt.

Der skal tilvejebringes en lokalplan, før der udføres større bygge- eller anlægsarbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Haderslev Kommunalbestyrelse kan lave lokalplaner, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

Når Haderslev Kommunalbestyrelse har vedtaget et forslag til lokalplan, skal forslaget fremlægges offentligt, lige som der skal sendes besked herom til alle ejere, lejere og brugere inden for det område, der berøres af planen.

Interesserede lokale foreninger og lignende kan bede om at få skriftlig underretning om de lokalplanforslag, som kommunen fremlægger.

Lokalplanforslag og vedtagne lokalplaner skal tillige formidles via den statslige webside www.plandatadk.dk.

Kommunen holder under tiden et borgermøde om lokalplansagen, men har ikke pligt til det.

Det påhviler Haderslev Kommunalbestyrelse at sende lokalplanforslaget til øvrige myndigheder, som kan have særlige interesser i planen. Naturstyrelsen får forslaget tilsendt og skal påse, at det er i overensstemmelse med de statslige interesser.

Borgerne kan være med til at påvirke indholdet og kvaliteten af den endelige plan. Haderslev Kommunalbestyrelse kan beslutte at ændre planen som følge af de indsigelser og ændringsforslag, der fremkommer inden fristens udløb.

Hvis en ændring på væsentlig måde berører andre end dem, der har foreslået ændringen, kan Haderslev Kommunalbestyrelse ikke vedtage planen endeligt, før de berørte er blevet hørt om ændringen. Hvis ændringen er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt planforslag, skal dette fremlægges i en ny offentlig høring.

Efter den endelige vedtagelse skal Haderslev Kommunalbestyrelse bekendtgøre lokalplanen offentligt, samtidig med, at de foreninger, myndigheder

Hvad kan en lokalplan indeholde ?

En lokalplan skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger. Planen kan desuden indeholde bestemmelser om forhold, der fremgår af planlovens lokalplankatalog (§ 15, stk. 2). Det er f.eks. overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområde, områdets anvendelse, ejendommens størrelse og afgrænsning, vej- og stiforhold, bebyggelsens beliggenhed, omfang og udformning samt anvendelse, bevaring af bebyggelse og beplantning, fælles anlæg m.m.

Lokalplanens bestemmelser skal ledsages af en redegørelse for, hvorfor planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.

Hvilke retsvirkninger har lokalplanen ?

Fra det tidspunkt, hvor byrådet offentliggør et forslag til en lokalplan, må der ikke foretages udstykninger eller udføres bebyggelse i området, der foregriber den endelige plan.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget, må der 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. Forbuddet kan gælde ét år.

Haderslev Kommunalbestyrelse kan ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning for planens gennemførelse. Haderslev Kommunalbestyrelse kan give tilladelse til mindre betydende lempelser i forhold til lokalplanen og Planlovens bestemmelser om regulering af bebyggelsen.

Haderslev Kommune