Haderslev Kommune



Tillæg nr. 1 til Lokalplan 18-1

Sommerhusområde ved Sønderballe Strand

Forslag fremlagt i offentlig høring
d. 10. november 2026 til d. 9. december 2026

Tillæg 1 til lokalplan 18-1 Sommerhusområde ved Sønderballe strand

Udarbejdet af Haderslev Kommune, Teknik og Klima,
Offentliggjort den 10. november 2026
Tryk: Haderslev Kommune
Kort: Copyright Haderslev Kommune–GDS–COWI

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved henvendelse 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 4

Redegørelse 5

Lokalplanområdets beliggenhed 5
Baggrund og formål 6
Eksisterende forhold 6
Lokalplanens indhold 7
Forhold til anden planlægning 8
Miljøvurdering 10
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder 12

Lokalplanbestemmelser 13

1. Lokalplanens formål 13
3. Områdets anvendelse 13
5. Vej- sti og parkeringsforhold 13
6. Bebyggelsens omfang og placering 13
8. Ubebyggede arealer 14
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger 14
Lokalplanforslagets retsvirkninger 15

Bilag 17

Kortbilag 1 - Lokalplanområde 17

Indledning

Dette dokument indeholder tillæg nr. 1 til lokalplan 18-1 Sommerhusområde ved Sønderballe Strand. Tillægget er udarbejdet fordi der er et ønske om at kunne etablere et fælleshus på Sønderballe Strand 85.

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 retsvirkning 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 visualiseringer og bevaringsvejledning.

Offentlighedsperiode

Forslaget til tillæg nr. 1 til lokalplan 18-1 Sommerhusområde ved Sønderballe Strand er offentliggjort den 10. november 2026 og er i offentlig høring i 4 uger. Indsigelser, ændringsforslag og eventuelle bemærkninger bedes fremsendt via kommunens høringsportal senest **den 9. december 2026**
Høringsportalen findes på:
https://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter et eksisterende sommerhusområde ved Sønderballe Strand i Genner Bugt nær de naturskønne områder ved Hop Sø.



Områdets beliggenhed er markeret med orange prik.

Baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplantillægget er et ønske om at omdanne ejendommen Sønderballe Strand 85 (herefter kaldet fiskerhuset) til fælleshus for området.
Fiskerhuset er ejet af Sønderballe bådelaug. Ejendommen er oprindeligt bygget til opbevaring af fiskeredskaber, både og andet udstyr, men denne anvendelse er ophørt. Bygningen har i dag status af udhus uden opvarmning eller isolering. Det bruges dog på ad hoc-basis i sommerhalvåret til diverse sociale aktiviteter. Fiskerhuset har en væsentlig kulturhistorisk betydning i området. I forbindelse med områdefornyelsen for Sønderballe ønsker bådelauget at omdanne huset til et fælleshus for hele området. Det vil sige, at det skal kunne bruges til foredrag, møder og andre offentlige arrangementer for et større antal mennesker. Formålet er at styrke fællesskabet i lokalområdet og samtidig sikre bygningens bevaring.

Fiskerhuset på Sønderballe Strand er et vidnesbyrd om de aktiviteter der engang var til stede. En bevarelse og transformation af fiskerhuset og en genfortolkning af de tilhørende skure, er afsættet for dette forslag.

Sønderballe Bådelaug har søgt om udarbejdelse af tillæg til lokalplan for Fiskerhus på Sønderballe Strand.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i et eksisterende sommerhusområde ved Sønderballe Strand i Genner Bugt nær de naturskønne områder ved Hop Sø. Der er badestrande og bådebroer lige nedenfor lokalplanområdet. Den gennemgående offentlige vej hedder Sønderballe Strand og den vejbetjener hele sommerhusområdet.

Lokalplanområdet består af to områder der ikke hænger sammen fysisk, men som begge er udstykket fra den samme ejendom, Sønderballe strand 96, en tidligere landbrugsejendom. Lokalplantillægget består af følgende matrikler;
- matr.nr. 36a,
- matr.nr. 36c,
- matr.nr. 36d
- matr.nr. 36e,
- matr.nr. 36f,
- matr.nr. 36g,
- matr.nr. 278a
- matr.nr. 278b,
- matr.nr. 278c,
- matr.nr. 278d,
- matr.nr. 278e,
- matr.nr. 278f,
- matr.nr. 278g, alle Sønderballe, Hoptrup,

Ejendommen Sønderballe strand 85, matr.nr. 36d, Sønderballe, Hoptrup, er registreret som udhus. Bygningen bruges til opbevaring af fiskeredskaber. Længst mod syd på ejendommen er en transformerstation og en del af arealet bruges til opbevaring af både.

En del af lokalplanområdet er registreret som beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 i form af beskyttet mose og beskyttet eng.

Lokalplanens indhold

Tillæg nr. 1 til lokalplan 18-1 ændrer nogle få bestemmelser i lokalplan 18-1 således, at det bliver muligt at etablere et fælleshus i lokalplanområdet.
Ændringerne omfatter ændring af en formulering i formålsbestemmelsen i § 1, ændring af en formulering i anvendelsesbestemmelsen i § 3 og ændring af formuleringer i § 6 om bebyggelses omfang og placering, tilføjelse af en bestemmelse i § 5 om parkering, tilføjelse af en bestemmelse i § 8 om mulighed for sikring mod oversvømmelse.

Derudover ændres den eksisterende lokalplan ikke med dette tillæg.



Kort: Lokalplanområdets afgrænsning markeret med orange streg

Forhold til anden planlægning

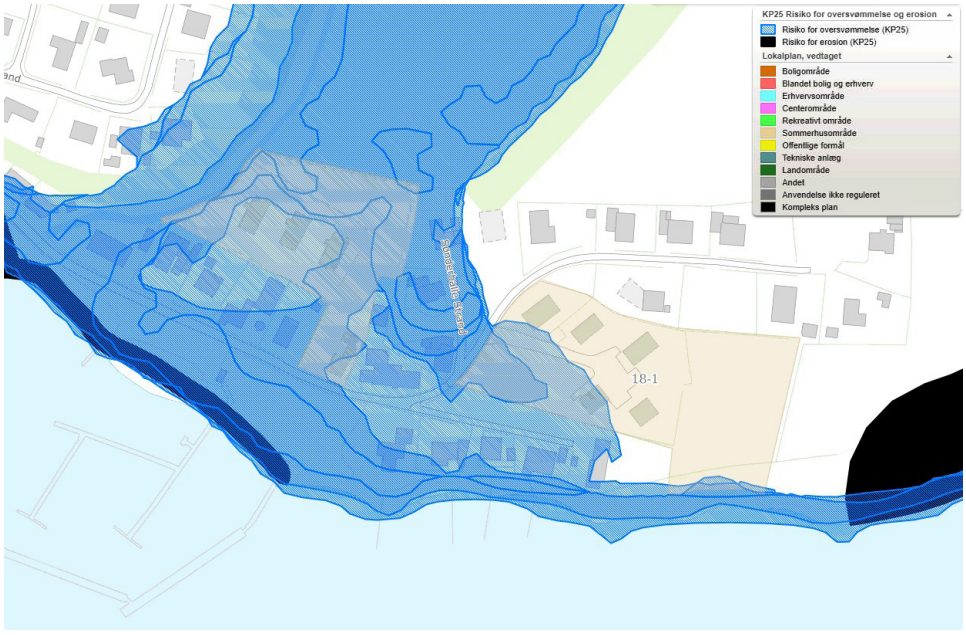
Kommuneplan 2025

Kommuneplanen fastlægger de overordnede rammer og retningslinjer for lokalplanlægningen.

Hovedstruktur og retningslinjer
Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen "Oversvømmelse og erosion" i Kommuneplan 2025.
Retningslinjen sige blandt andet, at ændret arealanvendelse indenfor de udpegede områder kun må ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse og erosion.
Lokalplanen sikrer, at det er muligt at etablere afværgeforanstaltninger omkring Sønderballe Strand 85 i tilfælde af ændret anvendelse.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Rammer for lokalplanlægning
Lokalplanområdet omfatter en del af kommuneplanens område 18.51.SO.01, Sommerhusområde Sønderballe Strand, som fastsætter den generelsse anvendelse til sommerhusområde. Dette lokalplantillæg giver mulighed for at etablere et fælleshus indenfor området, hvilket vurderes, at kunne indpasses under den generele anvedelseskategori.
Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2025.



Kort, der viser udbredelsen af kommuneplanens retningslinje om oversvømmelse og erosion.

Lokalplan og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 18-1 Sommerhusområde ved Sønderballe Strand, vedtaget januar 2011. Nærværende lokalplan er et tillæg til lokalplan 18-1, og lokalplan 18-1 er derfor fortsat gældende.
Nærværende lokalplan erstatter lokalplan 18-1 for de paragraffer, der fremgår af lokalplanbestemmelserne i denne plan.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen, hvor der kun kan planlægges for bebyggelse og anlæg i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Denne lokalplan ændrer ikke på mulighederne for bebyggelse indenfor kystnærhedszonen, men indeholder alene en ændring af anvendelsesmulighederne.

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).
Tillæg nr. 1 til lokalplan 18-1 er ikke omfattet af pkt. 1 og 2. Planen fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser for projekter, men disse vurderes ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.
Vurderingen af planen i henhold til pkt. 3 er foretaget på baggrund af en screening af planen. Screeningen er beskrevet i et notat: "Miljøscreening af Tillæg nr. 1 til lokalplan 18-1, Sommerhusområde ved Sønderballe Strand"

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 følgende forhold har særlig relevans for lokalplanens indvirkning på miljøet.
Idet tillæg til lokalplan 18-1 alene omhandler mulighed for etablering af fælleshus i eksisterende bygning er det vurderet, at langt de fleste miljøemner ikke påvirkes af denne plan.
Der er vurderet på påvirkning som følge af vandstandsstigninger, hvor den ændrede anvendelse gør bygningen Sønderballe Strand 85 mere følsom overfor oversvømmelser. Idet lokalplantillægget giver mulighed fro højvandssikring af bygningen i forbindelse med anvendelsesændring, er det vurderet, at der ikke vil være nogen væsentlig påvikrning af miljøemnet.
Der er på den baggrund vurderet, at det projekt, som lokalplanen fastlægger rammer for, ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Haderslev Kommunalbestyrelse har derfor besluttet jf. §10, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af Tillæg nr. 1 til lokalplan 18-1. Beslutningen er offentliggjort den 11. november 2026.

Habitatscreening

Der er foretaget en foreløbig vurdering i henhold til EU-habitatdirektivet og til bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bek. 1383 af 23. nov. 2016).

Ifølge EU-habitatdirektivet er en række dyre- og plantearter strengt beskyttede, og en plan kan ikke vedtages, hvis der sker væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-områder eller arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-områder. Nærmeste Natura 2000-område ligger 8 km fra projektet, og der er ingen væsentlig inddirekte påvirkning fra projektet.

På baggrund af Faglige rapporter (nr. 635/2007 fra Danmarks Miljøundersøgelser og) nr. 520/2023 og 603/2024 fra DCE, OPDATERING AF: HÅNDBOG OM DYREARTER PÅ HABITATDIREKTIVETS BILAG IV Del 1 – Padder, mus m.fl. (SR520.pdf) , og OPDATERING AF: HÅNDBOG OM DYREARTER PÅ HABITATDIREKTIVETS BILAG IV Del 2 – Odder og flagermus (SR603.pdf) og ud fra oplysninger om bilag IV-arters 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.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Tilladelse efter museumsloven

Findes der i forbindelse med anlægsarbejde spor af fortidsminder, f.eks. stensamlinger eller mørke spor i undergrunden, skal der den del af arbejdet, der berører fortidsmindet, straks indstilles og Haderslev Museum kontaktes.

Efter indstilling fra museet vurderer Slots- og Kulturstyrelsen, hvorvidt der skal foretages en arkæologisk undersøgelse, eller om byggeriet kan fortsætte. Udgiften til denne undersøgelse afholdes af bygherre. Udgifterne afholdes dog af Slots- og Kulturstyrelsen, hvis det lokale museum i en forud for projektet bestilt udtalelse har meddelt, at der ikke var fortidsminder af væsentlig interesse på arealet.

I særlige tilfælde kan Slots- og Kulturstyrelsen yde tilskud til privates udgifter til større forundersøgelser og arkæologiske udgravninger.

Meromkostninger i forbindelse med anlægsforsinkelser, som de arkæologiske undersøgelser kan påføre bygherre, dækkes ikke af museumslovens bestemmelser.

Lokalplanbestemmelser

Tillæg 1 til lokalplan 18-1 Sommerhusområde ved Sønderballe Strand.

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med efterfølgende ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i bestemmelse 2 beskrevne område.

I det følgende er relevante bestemmelser i Lokalplan 18-1 Sommerhusområde ved Sønderballe Strand gengivet. Ændringerne, der foretages med dette tillæg er angivet med rød tekst.

1. Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanens formål er

at fastlægge lokalplanområdets anvendelse til sommerhusområde med op til 10 sommerhuse i åben-lav bebyggelse og et fælleshus

at tilpasse bebyggelsens placering til terrænforhold, beskyttelseslinier og naturbeskyttede områder,

at fastlægge bestemmelser for omfang og udformning af ny bebyggelse der sikrer dens visuelle indpasning i det kystnære område.

3. Områdets anvendelse

3.2. Delområde 1 og 3 må anvendes til sommerhusbebyggelse og fælleshus.

5. Vej- sti og parkeringsforhold

5.8. Der skal til fælleshuset udlægges mindst 4 parkeringspladser, hvoraf mindst 1 skal være handicapparkering.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.11. Uanset øvrige bestemmelser om bebyggelsensomfang og placering må den eksisterende bebyggelse i byggefelt B4 ombygges til et sommerhus eller et fælleshus.

6.12 Der må opføres faciliteter til fællesformål i forbindelse med eksisterende bebyggelse i byggefelt B4. Bebyggelsen må opføres delvist udenfor byggefeltet, men med en mindste afstand til skel på 2,5 meter.

6.13 Etagearealet til bebyggelse til fællesformål må ikke overstige 150 m².

8. Ubebyggede arealer

8.8. Der må i forbindelse med fælleshuset etableres højvandssikring, der sikrer bygningen mod oversvømmelse på op til 2,6 meter over daglig vande.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

. I perioden fra lokalplanforslaget er offentliggjort og indtil Haderslev Kommunalbestyrelse har vedtaget lokalplanen endeligt, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder i henhold til planlovens § 17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der i henhold til planlovens § 17, stk. 2 under visse forudsætninger opnås tilladelse til bebyggelse eller udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, såfremt det aktuelle projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om påbegyndelse af et større byggearbejde mv.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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.

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.

.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.

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

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

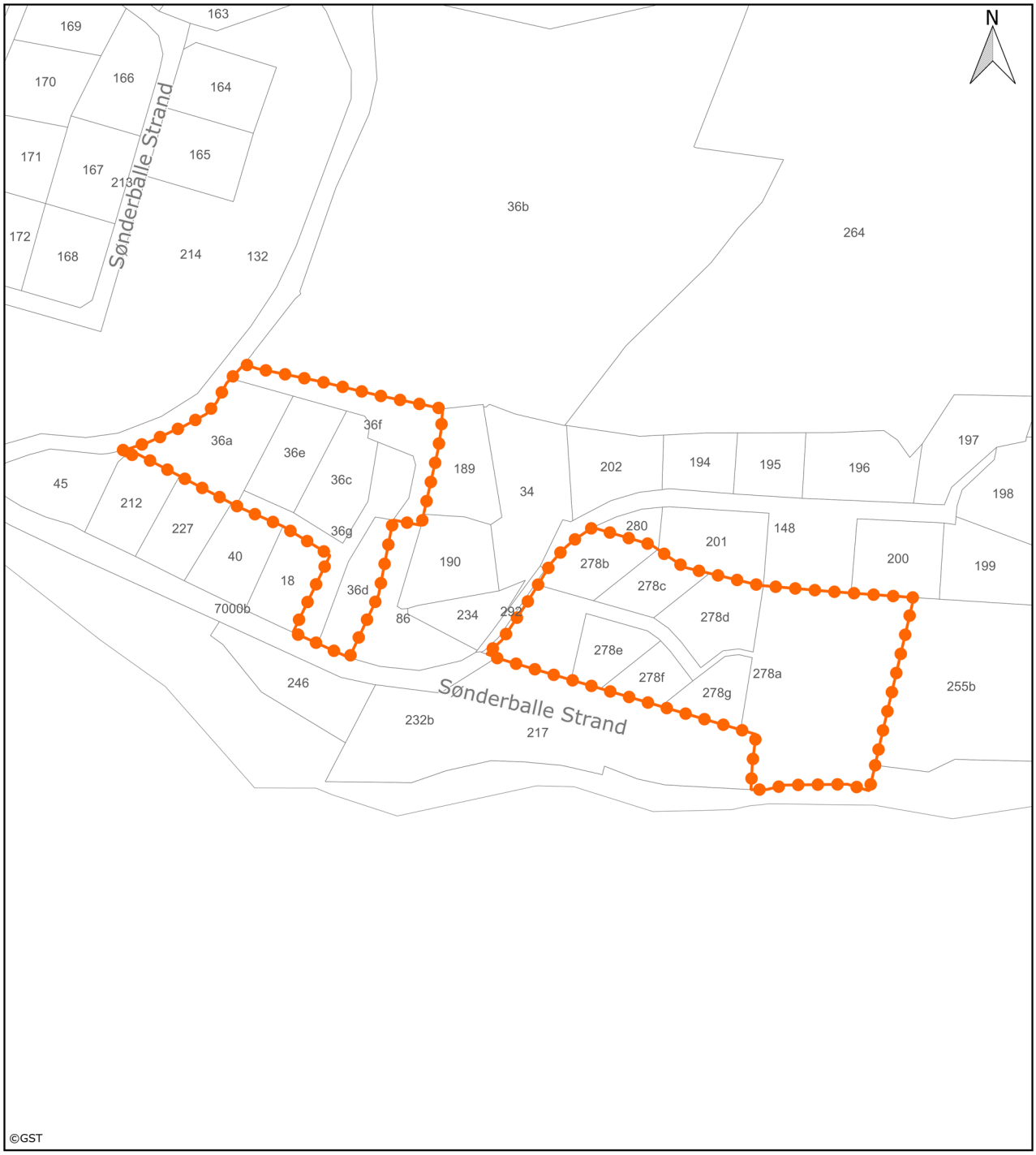
Vedtagelsespåtegning

Forslag til Tillæg nr. 1 til lokalplan 18-1 Sommerhusområde ved Sønderballe Strand er vedtaget af Haderslev Kommunalbestyrelse den 4. november 2026.

På Kommunalbestyrelsens Vegne
Mads Skau Peter Karm
Borgmester / Kommunaldirektør

Bilag

Kortbilag 1 - Lokalplanområde



Kortbilag 1: Lokalplanområde

0 50 100 m

Lokalplanområde

Matrikel

Dato: 15/09/2026

Om lokalplaner

Bestemmelserne om lokalplaner står i Lov om Planlægning fra 1991 med efterfølgende ændringer. 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