



Forslag til lokalplan 10-75

Tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Fremlagt i offentlig høring i perioden
d. 10. september 2026 til den 5. november 2026

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Udsendelsesbrev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026



Offentliggørelse af forslag til Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Udvalget for Teknik og Klima/Kommunalbestyrelsen godkendte den 1. september 2026 forslag til Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev som hermed sendes i offentlig høring i 8 uger.

Område

Lokalplanområdet er beliggende i den centrale del af Haderslev by på Buegade 9-11 og omfatter den tidligere Hertug Hans Skole. Området ligger i bydelen Sønder Otting og udgør et overgangsområde mellem den historiske bymidte og de omkringliggende bolig- og institutionsområder.

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 78 og 161, Sdr. Otting, Haderslev, og har et samlet areal på ca. 5.509 m².

Området afgrænses af eksisterende boligbebyggelse og mindre institutioner og indgår som en integreret del af Sønderottings-kvarteret.

Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens vedtagelse.

Indhold

Baggrunden for lokalplanen er Haderslev Kommunes beslutning om at afhænde den tidligere Hertug Hans Skole på Buegade 9-11. Ejendommen er solgt til CJ A/S, og salgets gennemførelse er betinget af, at der vedtages en lokalplan, som muliggør omdannelse af den tidligere skolebygning til boligformål.

Den tidligere skole har stået uden permanent offentlig anvendelse siden 2021, hvor skolens aktiviteter blev flyttet til Erlev Skole. Bygningerne har siden været anvendt midlertidigt og fremstår i dag uden permanent funktion.

Lokalplanens formål er at muliggøre omdannelse af den tidligere skole til ca. 40-50 boliger inden for den eksisterende bygningsmasse. Samtidig skal lokalplanen sikre bevaring af bygningernes arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, herunder de bevaringsværdige bygninger fra 1908 og 1927.

Lokalplanen fastlægger rammer for anvendelse, ombygning, opholdsarealer, parkering og fællesfaciliteter. Planen skal understøtte et varieret boligudbud og skabe grundlag for en helhedsorienteret udvikling, hvor områdets kulturhistoriske kvaliteter bevares, samtidig med at den tidligere skole omdannes til et attraktivt boligområde med fællesskabsorienterede løsninger.

Offentlighedsperiode

Hvornår er forslaget fremlagt til offentlig høring? Hvis der er udarbejdet en miljøvurdering, gøres der opmærksom på, at der også er en mulighed for at komme med bemærkninger og kommentarer til denne via <https://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser>

Forslag til lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev er fremlagt til offentlig høring fra og med den 10. september 2026 til og med den 5. november 2026 og kan ses på Haderslev Kommunes høringsportal <https://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser>

Derudover kan planen ses på Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside for plandata: <https://visplaner.plandata.dk/>

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Udsendelsesbrev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

**Miljøvurdering**

Planforslaget har været miljøscreenet, og der er truffet afgørelse efter lov nr. 1976 af 27. oktober 2021 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), også kaldet miljøvurderingsloven.

Samlet set vurderes planforslaget ikke at udløse krav om udarbejdelse af miljøvurdering, da det konkluderes, at planen ikke har en væsentlig påvirkning på miljøet. Den samlede konklusion på screeningen fremgår af planens afsnit om "Miljøvurdering". Haderslev Kommunes afgørelse kan påklages efter miljøvurderingsloven § 48 stk. 1, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3. Hvis du vil klage over afgørelsen, om at der ikke udarbejdes en miljøvurdering følges klagevejledning på de næst kommende sider.

Din mulighed

På kommunens høringsportal <https://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser> 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.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Udsendelsesbrev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026



Klagevejledning til afgørelse om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over retlige forhold i forbindelse med denne afgørelse truffet af Haderslev Kommune, 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 Nævneshuset 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 er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. (for privatpersoner) eller 1800 kr. (for virksomheder eller organisationer). 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 modtaget 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.

Klageberettigede

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

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Udsendelsesbrev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026



Klageberettigede er:

- enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker.
- 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 det 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.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Forslag til lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug
Hans Skole, Haderslev

Udarbejdet af Haderslev Kommune, Teknik og Klima, i
samarbejde TMP arkitektur ApS og CJ A/S

Forslag offentliggjort den 10. september 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

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Indhold

Indledning 8

Redegørelse 9

Lokalplanområdets beliggenhed	9
Baggrund og formål	10
Eksisterende forhold	10
Lokalplanens indhold	12
Forhold til anden planlægning	13
Miljøvurdering	20
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	23

Lokalplanbestemmelser 24

1. Lokalplanens formål	24
2. Områdets anvendelse	24
3. Udstykninger	25
4. Vej- sti og parkeringsforhold	25
5. Bebyggelsens omfang og placering	26
6. Ubebyggede arealer	27
7. Ledningsanlæg og tekniske anlæg	28
8. Bevaring af bebyggelse og beplantning	28
9. Grundejerforening	28
10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	29
11. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	29

Bilag 32

Kortbilag 1 - Lokalplanområde	32
Kortbilag 2 - Delområder	33
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	34
Bilag 4 - Tværsnit vej	35
Bilag 5 - Bevaingsværdige bygninger	36
Bilag 6 - Oversigt over tilladte ændringer i delområde I & II	48

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Redegørelse

Indledning

Dette dokument indeholder lokalplan 10-75 Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Buegade 9-11

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 lokalplan 10-75 Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Buegade 9-11 er offentliggjort den 10. september 2026 og er i offentlig høring i 8 uger. Indsigelser, ændringsforslag og eventuelle bemærkninger bedes fremsendt via kommunens høringsportal senest den 5. november 2026 Høringsportalen findes på:

<https://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser>

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i Haderslev Kommune i den centrale del af Haderslev by og omfatter den tidligere Hertug Hans Skole på Buegade. Området ligger i bydelen Sønder Otting og udgør et overgangsområde mellem den historiske bymidte og de omkringliggende bolig- og institutionsområder mod øst.

Området har en central og let tilgængelig placering i bystrukturen. Adgangen sker primært fra Buegade, som fungerer som lokal fordelingsvej i området, med eksisterende overkørsel til den tidligere skolegård. Området er godt tilgængeligt for både gående og cyklister og ligger i kort afstand til kollektiv trafikbetjening.

Landskabeligt er området beliggende på kanten af en smeltevandsdal og indgår i en tæt bystruktur uden markante terrænforskel inden for selve lokalplanområdet. Den eksisterende bebyggelse har et karakteristisk udtryk, der tydeligt bærer præg af den tidligere anvendelse som skole. Dette kommer blandt andet til udtryk i bygningsvolumen og facadernes udformning, herunder større vinduespartier ved tidligere fællesfunktioner som gymnastiksal. Bebyggelsen fremstår som et markant og identitetsskabende element i bystrukturen og fungerer som et lokalt orienteringspunkt.

Området er centralt placeret i forhold til byens funktioner med kort afstand til Haderslev bymidte, detailhandel, arbejdspladser, uddannelsesinstitutioner og kulturtilbud. Ligeledes er der nærhed til grønne områder, herunder Haderslev Dampark, hvilket bidrager til områdets attraktivitet som boligområde.

Den centrale placering, den eksisterende bygningsmasse og områdets kulturhistoriske betydning gør lokalplanområdet særligt velegnet til omdannelse til boligformål med fokus på bevaring og fortætning i den eksisterende by.



Kort: Lokalplanområdets beliggenhed i Haderslev Kommune, lokalplanområdet er placeret i syd for Haderslevs bymidte, lokalplanområdet er markeret med orange prik.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Redegørelse

Baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er Haderslev Kommunes beslutning om at afhænde den tidligere Hertug Hans Skole på Buegade 9-11. Ejendommen er solgt til CJ A/S, og det fremgår af købsaftalen, at salgets gennemførelse er betinget af, at der vedtages en retsgyldig lokalplan, som muliggør omdannelse af den tidligere skolebygning til boligformål.

Den tidligere Hertug Hans Skole har stået uden permanent offentlig anvendelse siden skolens aktiviteter blev flyttet til Erlev Skole i 2021. Siden da har bygningen kun været anvendt midlertidigt til blandt andet undervisnings- og foreningsformål og fremstår i dag som et funktionstømt institutionsanlæg.

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig og rummer væsentlige arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter. Særligt hovedbygningerne fra 1908 og 1927 repræsenterer forskellige arkitektoniske perioder og er vigtige identitetsbærende elementer i området. Kommunen ønsker derfor, at omdannelsen sker gennem en bevarende lokalplan, som sikrer disse værdier.

Formålet med lokalplanen er at:

- muliggøre omdannelse af den tidligere skolebygning til ca. 40-50 boliger inden for den eksisterende bygningsmasse,
- sikre bevaring af bygningernes arkitektoniske og kulturhistoriske værdier,
- fastlægge klare rammer for ombygning, anvendelse, opholdsarealer, parkering og fællesfaciliteter,
- understøtte et varieret boligudbud og fællesskabsorienterede løsninger,
- sikre en helhedsorienteret udvikling, der tilpasses det eksisterende boligområde og den omgivende bystruktur.

Lokalplanen har således både et udviklings- og et bevaringssigte og skal skabe et robust plangrundlag for realisering af projektet.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 78 og 161, Sdr. Otting, Haderslev, og har et samlet areal på 5509 m². Området er beliggende i byzone i den centrale del af Haderslev.

Området rummer den tidligere Hertug Hans Skole, som blev opført fra 1907 og løbende udbygget frem til 2001. Bygningskomplekset består af flere sammenbyggede bygninger, der omkranser et gårdrum, og omfatter blandt andet tidligere klasselokaler, faglokaler, idrætsfaciliteter og fællesfunktioner.

De ældste bygninger er opført i slesvigsk hjemstavnsstil og fremstår som et markant og identitetsskabende element i gadebilledet på Buegade. Sammen med de senere tilbygninger udgør bebyggelsen et samlet anlæg med betydelig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Redegørelse

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Skolen har fungeret som undervisningssted i mere end 100 år frem til 2021. Siden nedlukningen har bygningerne været anvendt midlertidigt og fremstår i dag uden permanent funktion.

Adgangen til området sker fra Buegade via eksisterende indkørsel til den tidligere skolegård, som fremover forventes at rumme opholds- og parkeringsarealer. Området er omgivet af eksisterende boligbebyggelse og mindre institutioner og indgår som en integreret del af Sønderottings-kvarteret.

Den tidligere skolegård rummer opholdsarealer med beplantning, herunder et markant eksisterende træ og et springvand, som ønskes bevaret som en del af områdets identitet. Terrænet er overvejende fladt.

Lokalplanområdet ligger centralt i forhold til bymidten, offentlige funktioner, kulturtilbud og grønne områder, herunder Haderslev Dampark. Den centrale beliggenhed, de markante bygninger og det eksisterende gårdrum giver et stort potentiale for omdannelse til boliger med fællesskabsorienterede opholdsarealer.



Kort: Lokalplanområdets afgrænsning markeret med orange streg

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Redegørelse

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger rammerne for anvendelse, bevaring og omdannelse af den tidligere Hertug Hans Skole til boligformål.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag og opdeles i delområder svarende til de eksisterende bygningsafsnit. Området forbliver i byzone.

Anvendelsen fastlægges til boligformål i form af etageboliger. Der gives mulighed for etablering af fælles funktioner og fælles opholdsarealer tilknyttet boligerne. Bebyggelsen fastholdes inden for eksisterende volumener. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer bevaring af bebyggelsens arkitektoniske udtryk, herunder facader, tage, materialer, vinduer og døre. Nedrivning af bevaringsværdige bygninger tillades ikke.

Vejadgang sker via eksisterende overkørsel fra Buegade. Parkering etableres på egen grund, primært i den tidligere skolegård, i overensstemmelse med kommunens parkeringsnormer. Der udlægges areal til fælles affaldshåndtering i tilknytning hertil. Der udlægges fælles opholdsarealer for beboerne inden for lokalplanområdet. Opholdsarealerne indrettes med fokus på ophold, fællesskab og begrønning og under hensyn til bebyggelsens bevaringsværdier.

Lokalplanen fastlægger forudsætninger for ibrugtagning, herunder at parkerings- og opholdsarealer skal være etableret, inden boligerne tages i brug. Der fastsættes bestemmelser om etablering af grundejerforening med ansvar for fællesarealer og fællesanlæg inden for lokalplanområdet.

Byarkitektonisk kontekst og skala

Den tidligere Hertug Hans Skole fremstår som et markant og identitetsskabende element i Buegade og udgør en væsentlig del af Sønderrotting-kvarterets arkitektoniske helhed.

Lokalplanen sikrer, at omdannelsen sker med respekt for bebyggelsens volumen, proportioner og facaderytme samt den skala, der kendetegner det omkringliggende boligområde. Herved fastholdes sammenhængen mellem bebyggelsen, gaderummet og de tilstødende kvarterer.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Redegørelse

Forhold til anden planlægning

Lokalplanområdet er beliggende i Haderslev by og er vurderet i forhold til gældende planlægning og relevant lovgivning. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af politisk beslutning om igangsætning og er i overensstemmelse med kommuneplanens overordnede rammer og retningslinjer.

Der er ikke konstateret uoverensstemmelser, som forudsætter ændringer af overordnet planlægning eller dispensation fra anden lovgivning.

Landsplandirektiver

Lokalplanområdet er ikke omfattet af landsplandirektiver. Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplan 2025

Hovedstruktur og retningslinjer

Kommuneplanens hovedstruktur for Haderslev by lægger vægt på bæredygtig byudvikling, herunder genanvendelse af eksisterende bygningsmasse og styrkelse af byens bosætningstilbud.

Lokalplanen understøtter dette ved at omdanne en tidligere offentlig institution til boligformål inden for de eksisterende bygningsrammer. Omdannelsen bidrager til fortætning i den eksisterende by og et varieret boligudbud.

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

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 10.11.BO.08 – Boligområde Aarø Sundvej. Kommuneplanrammen udlægger området til boligformål, offentlige formål samt visse erhvervsfunktioner.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til etageboliger. Parkering fastsættes i overensstemmelse med kommuneplanens generelle bestemmelser med minimum 1 parkeringsplads pr. bolig. Det vurderes at lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen.

Lokalplan og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er ikke omfattet af gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Redegørelse

Servitutter

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

Der er ikke tinglyst tilstandsservitutter på ejendomme inden for lokalplanområdet, som vurderes uforenelige med denne lokalplans formål, og som dermed aflyses i henhold til planlovens §15, stk. 2, nr. 21.

Der er fem servitutter inden for lokalplanområdet som fortsat skal repekteres.

Udstykning

Lokalplanen stiller krav om sammatrikulering for at sikre, at lokalplanområdets fælles funktioner, herunder adgangsarealer, opholdsarealer, det bevaringsværdige gårdrum og parkeringsarealer, kan etableres, drives, vedligeholdes og benyttes som fælles faciliteter for områdets beboere. Bestemmelsen skal samtidig understøtte en helhedsorienteret forvaltning af den tidligere skoleejendom og sikre, at områdets fælles arealer ikke opdeles på en måde, der vanskeliggør deres fremtidige drift, vedligeholdelse og anvendelse.

Den kystnære del af byzonen

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen.

Lokalplanen omfatter omdannelse af et eksisterende byområde og indebærer ingen ny bebyggelse eller ændringer i bebyggelsens volumen eller højde.

Området er beliggende i tæt bystruktur uden visuel forbindelse til kystlandskabet. Lokalplanen vurderes derfor ikke at påvirke kysten eller oplevelsen af kystlandskabet. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med hensynene bag kystnærhedszonebestemmelserne.

Naturforhold

Internationale naturbeskyttelsesområder

Lokalplanområdet er beliggende i eksisterende byområde, og planen omfatter alene omdannelse af eksisterende byggeri. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil påvirke internationale naturbeskyttelsesområder væsentligt. Planen vurderes ikke at have indvirkning på EU-fuglebeskyttelsesområder, EU-habitatområder eller Ramsarområder, ligesom den ikke vurderes at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Lokalplanområdet ligger desuden uden for og i betydelig afstand til nærmeste Natura 2000-område. På denne baggrund vurderes lokalplanen ikke at påvirke beskyttede naturinteresser negativt, og der er ikke behov for en nærmere konsekvensvurdering.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Redegørelse

Grundvand, søer og vandløb mv.

Lokalplanområdet er omfattet af indsatsplan for grundvandsbeskyttelse Haderslev Øst. Da projektet omfatter omdannelse af eksisterende byggeri uden væsentlig ændring i befæstelsesgrad, vurderes planen ikke at påvirke grundvandsinteresser negativt.

Kulturværdier

Lokalplanområdet rummer væsentlige kulturhistoriske værdier i form af den tidligere Hertug Hans Skole fra 1907, opført i slesvigsk hjemstavnsstil og registreret som bevaringsværdig.

Lokalplanen har til formål at sikre disse værdier gennem bestemmelser om bevaring af bygninger, herunder deres arkitektoniske udtryk, materialer og helhedspræg. Der lægges vægt på en nænsom transformation, hvor de historiske kvaliteter fastholdes.

Der er ikke registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet.

Bevaringsværdige bygninger

Der er registreret bevaringsværdig bebyggelse inden for lokalplanområdet. Den tidligere Hertug Hans Skole udgør et centralt kulturmiljø i Sønder Otting-kvarteret og fremstår som et markant bygningsanlæg i den omgivende bystruktur, hvor det er omgivet af fritliggende villabebyggelse.

På nedenstående tegning ses den tidligere Hertug Hans Skole i den omkringliggende bystruktur. Det fremgår tydeligt, at skolen er et markant bygningsværk omgivet af fritliggende villabebyggelse. Bygningens karakter ønskes bevaret, så den fortsat fremstår som et sammenhængende element i bybilledet, også i forbindelse med omdannelsen fra skole til bolig.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om:

- forbud mod nedrivning af de væsentligste bygninger
- krav om kommunal godkendelse ved ændringer i facader, tage, vinduer og døre
- anvendelse af materialer i overensstemmelse med det oprindelige arkitektoniske udtryk

Formålet er at sikre, at bebyggelsen også fremover fremstår som et sammenhængende og karakterfuldt element i bybilledet, herunder i forbindelse med omdannelsen fra skole til bolig.

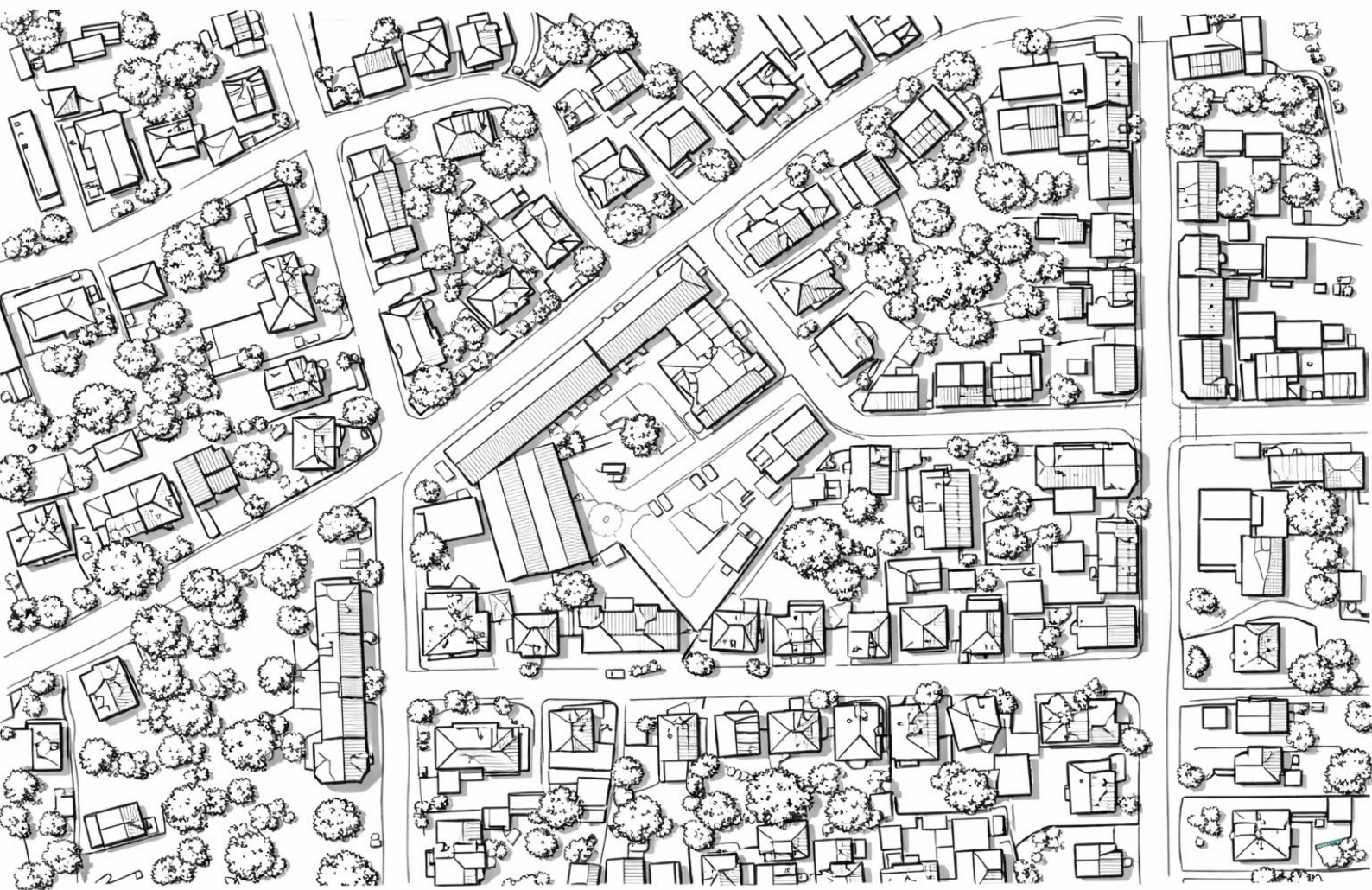
Det sammenbyggede bygningskompleks er opført i flere perioder og rummer bygningsdele med varierende arkitektoniske og kulturhistoriske karakteristika. Selvom bygningerne fysisk hænger sammen, udgør de ikke én samlet arkitektonisk helhed, men flere selvstændige volumener med hver deres historiske oprindelse og udtryk.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Redegørelse



Figur 1, Den tidligere Hertug Hans Skole i den omgivende bystruktur. Anlægget fremstår som et markant bygningskompleks omgivet af fritliggende villabebyggelse, hvis karakter søges bevaret i forbindelse med omdannelsen til bolig.

For at sikre en retvisende SAVE-vurdering opdeles komplekset derfor i flere bygningsenheder. Herved kan de enkelte dele vurderes ud fra deres egne kvaliteter uden at blive påvirket af senere om- eller tilbygninger. Opdelingen følger SAVE-metodens princip om, at en "bygning" forstås som en arkitektonisk eller kulturhistorisk enhed.

Hertug Hans Skole blev opført i 1907 og er løbende udbygget frem til 2001. De ældste bygninger er opført i slesvigsk hjemstavnstil og udgør et identitetsskabende element i gadebilledet langs Buegade. Sammen med de senere tilbygninger danner bebyggelsen et samlet anlæg omkring et gårdrum og rummer tidligere undervisningslokaler, faglokaler og fællesfunktioner.

Skolen har gennem mere end 100 år haft en central rolle i områdets sociale og kulturelle udvikling. Den lange brugshistorik, de arkitektoniske kvaliteter og den tydelige placering i bystrukturen gør anlægget til et væsentligt kulturmiljø i Haderslev.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Redegørelse

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

De væsentligste bevaringsværdier knytter sig til:

- facadernes materialitet og detaljering
- tagform, proportioner og bygningsvolumener
- vindues- og dørudformning
- bygningernes placering og betydning i gaderummet
- det historiske gårdrum med beplantning, herunder et markant træ og et springvand

Inden for lokalplanområdet er der registreret to bevaringsværdige bygninger (Buegade 9 og 11), begge med SAVE-værdi 5, jf. Kommuneplan 2025-37. Øvrige bygninger er vurderet efter SAVE-metoden i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen.

De bevaringsværdige bygninger er omfattet af bygningsfredningslovens bestemmelser om nedrivning. Nedrivning kræver forudgående offentlig bekendtgørelse og kommunal stillingtagen i henhold til planlovens § 14. Kommuneplanens retningslinjer fastslår desuden, at bygninger med SAVE-værdi 1-4 som udgangspunkt skal bevares og beskyttes.

Lokalplanen sikrer bevaringsværdierne ved at fastsætte, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller ændres uden kommunal tilladelse. Eventuelle ændringer skal udføres med respekt for det oprindelige arkitektoniske udtryk, så bebyggelsens karakter og kulturhistoriske værdi fastholdes.

Fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet. Museum Sønderjylland vurderer, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder ved kommende jordarbejder er lav, idet området gennem en længere årrække har været bebygget og terrænreguleret, og der ikke tidligere er registreret arkæologiske fund inden for området.

Kulturarvsarealer

Et kulturarvsareal er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. Kulturarvsarealerne har som funktion at advare potentielle bygherrer om, at der er væsentlige fortidsminder i et område, og at det kan være hensigtsmæssigt at revurdere anlægsarbejdet, så fortidsminderne bevares på stedet. Derved kan bygherrens omkostninger til de arkæologiske undersøgelser reduceres. Kulturarvsarealerne er tænkt som et incitament til at bevare fortidsminderne. Lokalplanområdet er omfattet af XX kulturarvsareal. Indsæt tekst om kulturarvsarealet fra museets redegørelse her.

Kulturværdier i øvrigt

Bebyggelsesstrukturen som et samlet og sammenhængende bygningskompleks udgør en væsentlig kulturhistorisk værdi. Lokalplanen bidrager til at bevare denne værdi ved at sikre, at fremtidige ændringer og omdannelser sker med respekt for bebyggelsens oprindelige arkitektur, struktur og karaktergivende træk.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Redegørelse

Miljø

Jordforurening

Lokalplanområdet er områdeklassificeret, hvilket betyder, at jorden som udgangspunkt betragtes som lettere forurenet. Flytning af jord skal anmeldes efter gældende regler.

Ved ændret anvendelse til boligformål skal der, hvis nødvendigt, indhentes tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Støj og luftforurening fra virksomheder

Området er omgivet af boligbebyggelse, og der er ikke registreret virksomheder, som giver anledning til væsentlig støj eller luftforurening.

Trafikstøj

Lokalplanområdet er beliggende i eksisterende byområde. Trafikstøj forventes at være på et niveau, der er foreneligt med boligformål. Eventuelle krav til støjdæmpning håndteres i forbindelse med byggesagsbehandling.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af Haderslev Kommunes varmforsyningsplan og er beliggende i forsyningsområdet Haderslev By, som er udlagt til forsyning med fjernvarme. Der er etableret fjernvarme i området, og ejendommen er tilsluttet fjernvarmenettet.

Ny bebyggelse må ikke tilsluttes naturgas. Opvarmning af ny bebyggelse kan ske ved fjernvarme eller ved individuelle anlæg som eksempelvis varmepumper, jordvarmeanlæg eller mindre fælles anlæg såsom termonet, hvor dette er tilladt efter gældende regler.

Der er forbud mod direkte elopvarmning i området. Eldrevne varmepumper kan dog tillades i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Vandforsyning

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

Området forsynes med drikkevand fra Haderslev Vandværk

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2021-2052 for Haderslev Kommune. Området er kloakeret med fællesledning for regn- og spildevand.

Der kan gives tilladelse til, at regnvand afledes til nedsivning på egen grund.

Spildevandet føres til Haderslev Renseanlæg.

Regnvand

Lokalplanen stiller krav om etablering af regnvandsanlæg, der både skal sikre en kontrolleret afledning af overfladevand og understøtte beplantningen i gårdrummet.

Regnvandet skal kunne anvendes til vanding af det centrale træ, som ifølge planen

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Redegørelse

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

skal have gode vækstbetingelser, herunder en rodzone på mindst 12 meter i diameter. Overskydende regnvand skal ledes kontrolleret til recipient eller anden godkendt afledning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før regnvandsanlæggene er etableret, hvilket sikrer, at området klimatilpasses fra starten og at de rekreative opholdsarealer fungerer efter hensigten.

Affald

Lokalplanområdet er omfattet af Haderslev Kommunes affaldsregulativ for husholdningsaffald, og affaldshåndteringen skal derfor ske i overensstemmelse med de kommunale krav. Der etableres en fælles affaldsløsning i tilknytning til parkeringsområdet, hvor der sikres god adgang for renovationskøretøjer. Affaldet håndteres i nedgravede molokker, som bidrager til en pladsbesparende, lugtreducerende og driftsvenlig løsning, der samtidig understøtter et ryddeligt og funktionelt gårdrum.

Ledningsanlæg og andre tekniske anlæg

Der kan forekomme eksisterende ledninger i området. Disse skal respekteres i forbindelse med ombygning og anlægsarbejder.

Antenneforhold

Der må ikke opsættes antenner eller paraboler på bebyggelsen. Forsyning med signal sker via fælles netløsning.

Vej-, sti og parkeringsforhold**Vejbetjening**

Lokalplanområdet vejbetjenes primært fra Buegade, som fortsat vil være hovedadgang til området. Adgangen sker via eksisterende overkørsel til det tidligere skolegårdsareal.

Derudover findes en sekundær adgang fra hjørnet mellem Damgade og Sønder Ottinggade, som opretholdes som en mindre adgangsvej.

Parkeringspladser placeres i den tidligere skolegård i tilknytning til hovedadgangen fra Buegade, hvilket sikrer en klar og funktionel disponering. Parkeringsarealerne udformes med beplantning, herunder træer, for at reducere deres visuelle påvirkning og understøtte et grønt gårdrumsmiljø.

Der kan indsættes oplysninger om, hvilke tilladelser efter vejlovgivningen der er en forudsætning for lokalplanens realisering.

Vejmyndigheden skal give tilladelse til etablering af nye overkørsler og udvidelse af de eksisterende, samt asfaltramper. Der vil i den forbindelse blive stillet nærmere krav til placering, udformning og benyttelse af overkørslerne.

Trafiksikkerhed

Omdannelsen fra skole til bolig forventes samlet set at medføre en mere jævn og mindre intensiv trafikbelastning i området sammenlignet med tidligere skolebrug.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Redegørelse

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Stier

Området er centralt beliggende og har god adgang til det eksisterende stinet i Haderslev by, hvilket giver gode forbindelser for gående og cyklister til bymidten, grønne områder og øvrige byfunktioner.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Haderslev med kort afstand til eksisterende kollektiv trafikbetjening.

Planens realisering forudsætter ikke ændringer i den kollektive trafik.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget med henblik på at vurdere, om planen må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen er gennemført i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM-loven) og er beskrevet i et særskilt screeningsnotat.

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:

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

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

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).

Lokalplan 10-75 for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev er omfattet af lovens bilag 2, men omhandler alene omdannelse af eksisterende bevaringsværdige bygninger inden for et mindre område på lokalt plan. Planen vurderes ikke at kunne påvirke Natura 2000-områder eller andre internationale naturbeskyttelsesinteresser væsentligt.

Screeningen viser, at lokalplanen ikke forventes at medføre væsentlige påvirkninger af miljøet. Der sker ikke inddragelse af nye arealer til byudvikling, og planen medfører ikke væsentlige ændringer af terræn, bebyggelsesomfang eller områdets overordnede struktur. De bevaringsværdige bygninger og områdets kulturhistoriske værdier sikres gennem lokalplanens bestemmelser, og der vurderes ikke at ske væsentlige påvirkninger af natur, landskab, grundvand, overfladevand, klima eller menneskers sundhed.

Lokalplanen understøtter endvidere en bæredygtig byudvikling ved at muliggøre genanvendelse af den eksisterende bygningsmasse frem for opførelse af ny bebyggelse. Der etableres samtidig løsninger til lokal håndtering og forsinkelse af regnvand.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Redegørelse

På baggrund af screeningen er det samlet vurderet, at lokalplanen ikke fastlægger rammer for projekter, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Der skal derfor ikke udarbejdes en miljøvurdering af planforslaget. Screeningsresultat

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 lokalplanens anvendelse ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-områder. Nærmeste Natura 2000-område ligger 2,2 km fra planområdet, og der er ingen væsentlig indirekte påvirkning fra projektet.

På baggrund af registreringer i Danmarks Miljøportal, Arter.dk samt tilgængelig viden om bilag IV-arternes udbredelse og levestedskrav er der foretaget en vurdering af lokalplanens mulige påvirkning af arterne.

Det vurderes desuden, at lokalplanen ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af levesteder eller bestande af danske bilag IV-arter. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af mindre sekundær bebyggelse såsom skure, drivhuse og lignende, men der sker ikke ændringer af et omfang eller en karakter, som kan forventes at påvirke beskyttede arters yngle- eller rasteområder væsentligt. På denne baggrund vurderes lokalplanen ikke at medføre sandsynlige væsentlige negative påvirkninger af bilag IV-arter.

Vurderingen er foretaget på baggrund af tilgængelige data om arternes kendte udbredelse og levesteder.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Tilladelse efter museumsloven

Der er ikke registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet. Museum Sønderjylland har foretaget en arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af området og vurderer, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder ved jordarbejde er minimal. På denne baggrund vurderes en arkæologisk forundersøgelse ikke at være nødvendig.

Museum Sønderjylland har i udtalelse af 18. maj 2022 anført følgende:

"Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev har modtaget en forespørgsel vedrørende ovennævnte planområde og har foretaget arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af planområdet.

Planområdet omfatter hele matrikel 78 og 161 begge Sdr. Otting under Haderslev og andrager ca. 5520 m². Der er ikke registreret fortidsminder inden for det aktuelle område, der desuden er bebygget og planeret.

På baggrund af ovenstående vurderer Museet, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig.

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev adviseres.

Det kan endvidere oplyses, at bygherre i givet fald ikke skal udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse."

Tilladelse efter bygningsfredningsloven

Der er ikke registreret fredede bygninger inden for lokalplanområdet. Den eksisterende bebyggelse er dog vurderet som bevaringsværdig, hvilket reguleres gennem lokalplanens bestemmelser og kommuneplanens retningslinjer. Lokalplanens realisering forudsætter derfor ikke tilladelse efter bygningsfredningsloven.

Tilladelse efter vejloven (kun statslige veje)

Lokalplanområdet vejbetjenes fra kommunalvej (Buegade).

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Redegørelse

Etablering eller ændring af overkørsler kræver tilladelse fra Haderslev Kommune som vejmyndighed i henhold til vejlovgivningen.

Lokalplanens realisering forudsætter ikke tilladelser fra Vejdirektoratet, da området ikke grænser op til statsvej.

Tilladelse efter færdselsloven

Etablering og ændring af vejanlæg kan kræve samtykke fra politiet i henhold til færdselslovens §100.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 10-75

Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole. Buegade 9-11

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.

1. Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanens formål er:

at muliggøre omdannelse af den tidligere Hertug Hans Skole til boligformål.

at sikre bevaring af områdets kulturhistoriske og arkitektoniske værdier, herunder bygningernes udtryk, materialer og helhedspræg,

at sikre, at fremtidige ændringer sker i respekt for bebyggelsens oprindelige arkitektur og struktur,

at fastlægge rammer for ombygning som det fremgår af bilag 6.

1.2. Område og zonestatus

1.3. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

Området omfatter følgende matrikler:

Ejerlav: Sdr. Otting, Haderslev

Matr. nr.: 78 og 161

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 5. juni 2026 udstykkes fra nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

1.4. Lokalplanområdet er som vist på kortbilag 2 opdelt i delområde I, II, III, IV og V

2. Områdets anvendelse

2.1. Lokalplanen må kun anvendes til boligformål.

2.2. Der kan indrettes fællesfunktioner til områdets beboere, herunder fælles opholdsrum, vaskeri, gæstefaciliteter og lignende.

2.3. Der må drives liberalt erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder på betingelse af,

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Lokalplanbestemmelser

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

at virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom.

at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af beboelsesområde ikke brydes.

at virksomheden ikke medfører ulemper for de naboer.

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom, jf. bestemmelse 4.5).

3. Udstykninger

- 3.1. Lokalplanområdet må ikke udstykkes. De af lokalplanen omfattede ejendomme skal sammatrikuleres til én samlet fast ejendom.
- 3.2. Lokalplanområdet skal opretholdes som én samlet matrikulær ejendom. Udstykning til selvstændige grunde må ikke finde sted. Bestemmelsen er ikke til hinder for oprettelse af ejerlejligheder i overensstemmelse med ejerlejlighedslovens regler.

4. Vej- sti og parkeringsforhold

- 4.1. Området vejbetjenes fra Buegade via eksisterende overkørsel.
- 4.2. Der kan opretholdes sekundær adgang fra Sønder Ottinggade til parkeringspladser i områdets vestlige del.
- 4.3. Interne adgangsveje inden for lokalplanområdet udlægges som private fællesveje.
- 4.4. Parkering kan etableres på egen grund i den tidligere skolegård inden for delområde V som vist på kortbilag 2.
- 4.5. Der skal etableres minimum 1 parkeringsplads pr. bolig.
- 4.6. Parkeringsarealer skal indrettes med beplantning, herunder træer svarende til mindst 1 træ pr. 3 parkeringsplads.
- 4.7. Køreareal og fortov skal etableres i samme niveau, og adskillelsen mellem funktionerne skal ske ved materialeskift, farveskift eller en let fasning på maksimalt 2–3 cm. Kantsten må ikke anvendes.
- 4.8. På den ene side af vejen skal der etableres et fortov med en bredde på 1,3–1,8 meter, udført i en belægning, der tydeligt adskiller sig fra kørearealet.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Lokalplanbestemmelser

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

- 4.9. På den nordlige side af parkeringsområdet ind mod skolegården skal der, som afskærmning mod billygter, etableres en lav beplantningszone, der kan udføres som beplantning med tætte lave buske. Zonens bredde skal være mindst 1,0 meter.
- 4.10. Hastighedsdæmpende foranstaltninger skal integreres i belægningen som en del af gaderummets udformning, fx ved hævede flader, skift i stenformat eller mindre niveauforskelle.
- 4.11. Der friholdes oversigtsarealer ved udkørsel til Buegade.
- 4.12. Alle stier og veje skal være offentligt tilgængelige.
- 4.13. Kørearealer skal være indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- 4.14. Campingvogne må ikke parkeres indenfor området.

5. Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1. Der må ikke opføres ny bebyggelse ud over mindre sekundære bygninger og væksthuse i delområde IV. Bebyggelsen skal her udføres som en del af de rekreative arealer og til fælles benyttelse
- 5.2. Der må placeres op til 3 væksthuse godkendt til ophold inden for delområde IV (tidligere skolegård) Væksthusenes facader og gavle må ikke være længere end 8m
- 5.3. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 120%
- 5.4. Der må ikke foretages nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse.

5.5. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 5.6. Facader, som fremstår i "blank mur", skal forblive i denne tilstand. Ved facader i blank mur forstås, at de udvendige vægge er opmuret i teglsten og fremstår med synlige fuger og ubehandlet overflade. Disse facader må således ikke males, pudses, vandskures eller på anden måde ændres.
- 5.7. Vinduer inden for delområde I og II skal udføres i træ
- 5.8. Vinduernes eksisterende sprosseopdeling må ikke ændres medmindre ændringerne fremgår af bilag 6.
- 5.9. Nye vindues- og dørhuller og ændringer af vindues og -dørhuller må kun ske som vist på bilag 6.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Lokalplanbestemmelser

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

- 5.10. Altaner må kun monteres som det fremgår af bilag 6.20, bilag 6.21 og bilag 6.22.
- 5.11. Altaner må ikke have en dybde der overstiger 1,5 meter.
- 5.12. Oprindelig tagform må ikke ændres.
- 5.13. Kviste og tagvinduer må kun etableres som vist i bilag 6.
- 5.14. Kviste og ovenlysvinduer skal placeres over vinduesfag og må ikke have dimensioner der er større end vinduerne i det underliggende fag.
- 5.15. Der må ikke etableres indeliggende altaner eller kvistaltaner.
- 5.16. Nye vinduesåbninger i kvaderrækken som er vist på bilag 6.10 må ikke placeres, så de skærer gennem enkelte kvadre. Vinduer skal tilpasses kvaderopdelingen og udføres således, at kun hele kvadre gennembrydes.

5.17. Skiltning

- 5.18. Der må ikke opsættes skiltning eller reklameflag inden for lokalplanområdet.
- 5.19. Der må opsættes mindre henvisningsskilte og vejvisningsskilte.

6. Ubebyggede arealer

- 6.1. Der skal etableres fælles opholdsarealer i gårdrummet i delområde IV.
- 6.2. Opholdsarealer skal indrettes med opholdszoner, beplantning og fællesfunktioner, som vist illustrationsplan i kortbilag 3
beplantning som vist illustrationsplan i kortbilag 3
fælles funktioner som vist illustrationsplan i kortbilag 3
- 6.3. Levende og faste hegn i skel og omkring opholdsarealer mv.
Hegn/hæk må kun etableres som levende hegn.
Hegn mellem grunde etableres i skel.
Hegn mod vej- og stiskel samt mod skel til fællesarealerne etableres på egen grund i en afstand af min. 0,5 meter til skel.
Hegn/hæk tillades i en maksimal højde på 1,80 meter.
- 6.4. Der må udføres terrænreguleringer på maksimalt +/- 0,5 meter fra det naturlige terræn.
- 6.5. Der skal plantes mindst ét større løvfældende træ centralt i skolegården.
Træarten skal vælges, så den ikke i væsentlig grad reducerer lysindfaldet til omkringliggende boliger og opholdsarealer.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Lokalplanbestemmelser

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

- 6.6. Træet skal etableres med gode vækstbetingelser, herunder tilstrækkelig rodzone på mindst 12 meter i diameter, jordkvalitet og vandtilførsel.
- 6.7. Der skal etableres anlæg til håndtering af regnvand, som kan bidrage til vanding af træet. Overskydende regnvand skal ledes kontrolleret til recipient eller anden godkendt afledning.
- 6.8. Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 5 meter.
- 6.9. Veje og stier skal såvidt muligt etableres på det eksisterende terræn, men der må på grundlag af en godkendt terrænreguleringsplan foretages opfyldninger og afgravninger, der er nødvendige for at udføre anlæggene med de af vejmyndigheden krævede længde- og tværprofiler.
- 6.10. Der må ikke foretages befæstelse på mere end 50% af grunden.
- 6.11. Det bebyggede areal indgår ikke i de fastlagte maksimale procenter for befæstelse.
- 6.12. Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstilles både, uindregistrerede lastvogne, biler og campingvogne. Dog er det tilladt at have oplagt mindre både som kanoer, kajaker og små joller på maks. 14 fod.

7. Ledningsanlæg og tekniske anlæg

- 7.1. Tekniske installationer skal samles og integreres i bebyggelsen eller afskærmes med beplantning.
- 7.2. Veje stier og parkeringsanlæg skal have en ensartet belysning og belysningsarmaturer-
- 7.3. Der kan etableres nedgravede molokker til fælles affaldshåndtering, placeret som vist på illustrationsplanen. Affaldsløsningen skal have god adgang for renovationskøretøjer og udføres i overensstemmelse med Haderslev Kommunes affaldsregulativ for husholdningsaffald.

8. Bevaring af bebyggelse og beplantning

- 8.1. Bebyggelsesstrukturen skal bevares og den tidligere skolegård skal tydeligt markeres som et gårdrum, som vist på illustrationsplan kortbilag 3
- 8.2. De i bilag 6 angivne bygninger er udpeget som bevaringsværdige. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres med mindre Haderslev Kommunalbestyrelse giver tilladelse hertil eller ændringerne fremgår af bilag 6.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Lokalplanbestemmelser

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

- 8.3. Ændringer af bevaringsværdige bygningers ydre må kun ske efter godkendelse fra Haderslev Kommunalbestyrelse.
- 8.4. Bevaringsværdige bygninger der ødelægges ved brand eller anden hændelse, kan genopføres i samme omfang, placering og højde som den nuværende bygninger.

9. Grundejerforening

- 9.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grundene inden for lokalplanområdet.
- 9.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 12 af boligerne er taget i brug (eller når kommunalbestyrelsen kræver det).
- 9.3. Grundejerforeningen skal forestå etableringen, drift og vedligeholdelse af de i bestemmelse 4.3, 4.4 og 6.1 nævnte private fællesveje, stier og fælles friareal med beplantning og belysningsanlæg mv., fælles ledningsanlæg samt vintervedligeholdelse og snerydning.
- 9.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 9.5. Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på vejarealer, stiarealer og fælles friarealer. Overdragelse kan ske etapevis.

10. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1. Ny bebyggelse samt anvendelse af bebyggelse som boligformål må ikke tages i brug, før de i bestemmelse 4.3 fastsatte private fælles veje og stier er anlagt.
- 10.2. Anvendelse af bebyggelse som boligformål må ikke finde sted før området er sammatrikuleret i henhold til bestemmelse 3.1 og 3.2
- 10.3. Ny bebyggelse samt anvendelse af bebyggelse som boligformål må ikke tages i brug før der er etableret parkeringspladser i henhold til bestemmelse 4.4, 4.5 og 4.6
- 10.4. Ny bebyggelse samt anvendelse af bebyggelse som boligformål må ikke tages i brug før regnvandsanlæggene for overfladevand 6.7 er etableret.
- 10.5. Ny bebyggelse samt anvendelse af bebyggelse som boligformål må ikke tages i brug og ubebyggede arealer må ikke ændre anvendelse før der er etableret beplantning i henhold til bestemmelse 4.6 og bestemmelse 6.5

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Lokalplanbestemmelser

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

- 10.6. Ny bebyggelse samt anvendelse af bebyggelse som boligformål må ikke tages i brug, før den er tilsluttet det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med gældende Spildevandsplan for Haderslev Kommune.

11. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

- 11.1. 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.
- 11.2. 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.
- 11.3. Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst et år efter forslagets offentliggørelse.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Lokalplanbestemmelser

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 10-75 er vedtaget af Haderslev Kommunalbestyrelse den 1 september 2026.

På Kommunalbestyrelsens Vegne

Mads Skau

Peter Karm

Borgmester

/ Kommunaldirektør

Forslag til:

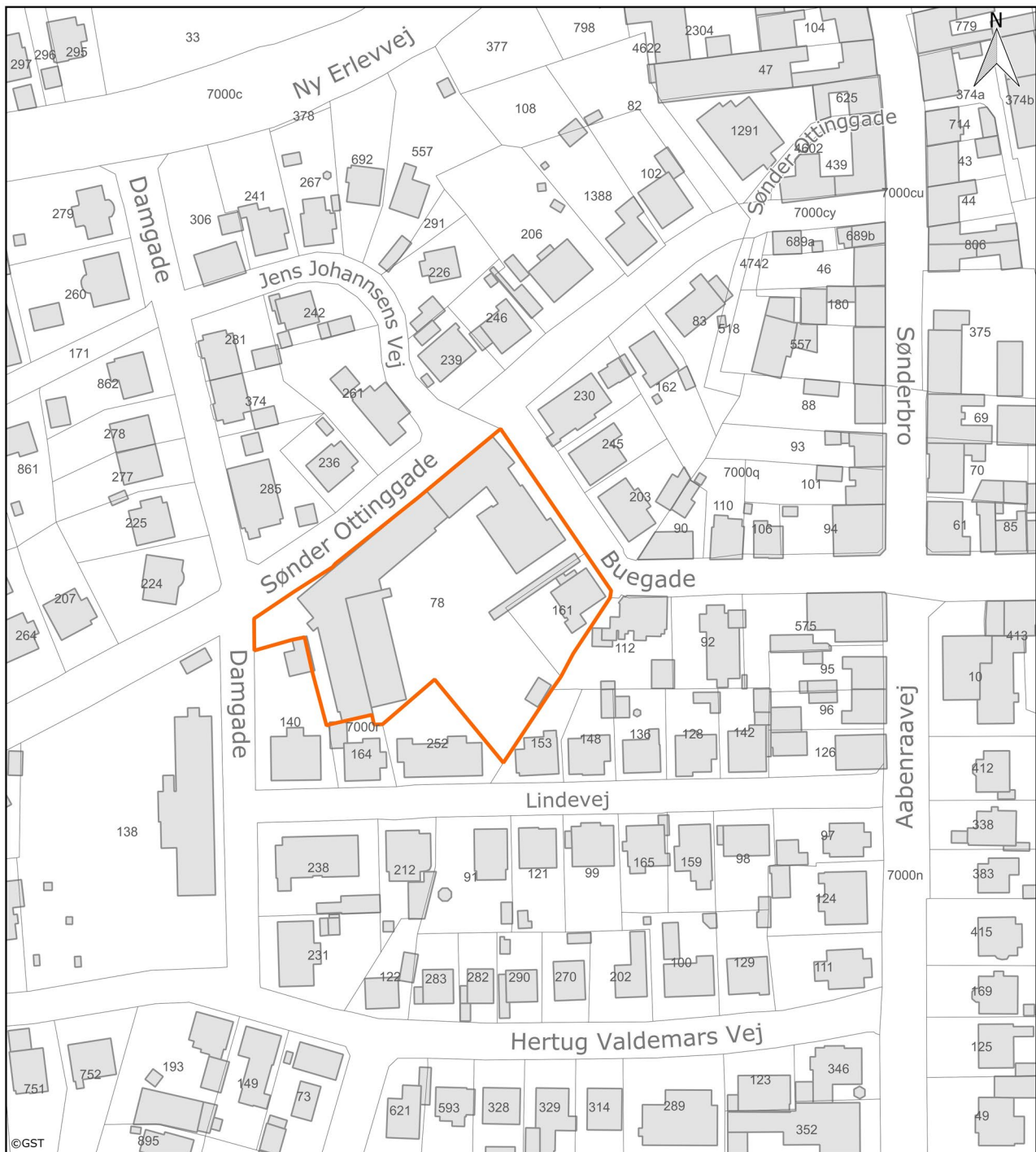
Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Bilag

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bilag

Kortbilag 1 - Lokalplanområde



Kortbilag 1: Lokalplanområde

 Lokalplanområde

0 50 100 m

 Matrikel

Dato: 15/06/2026

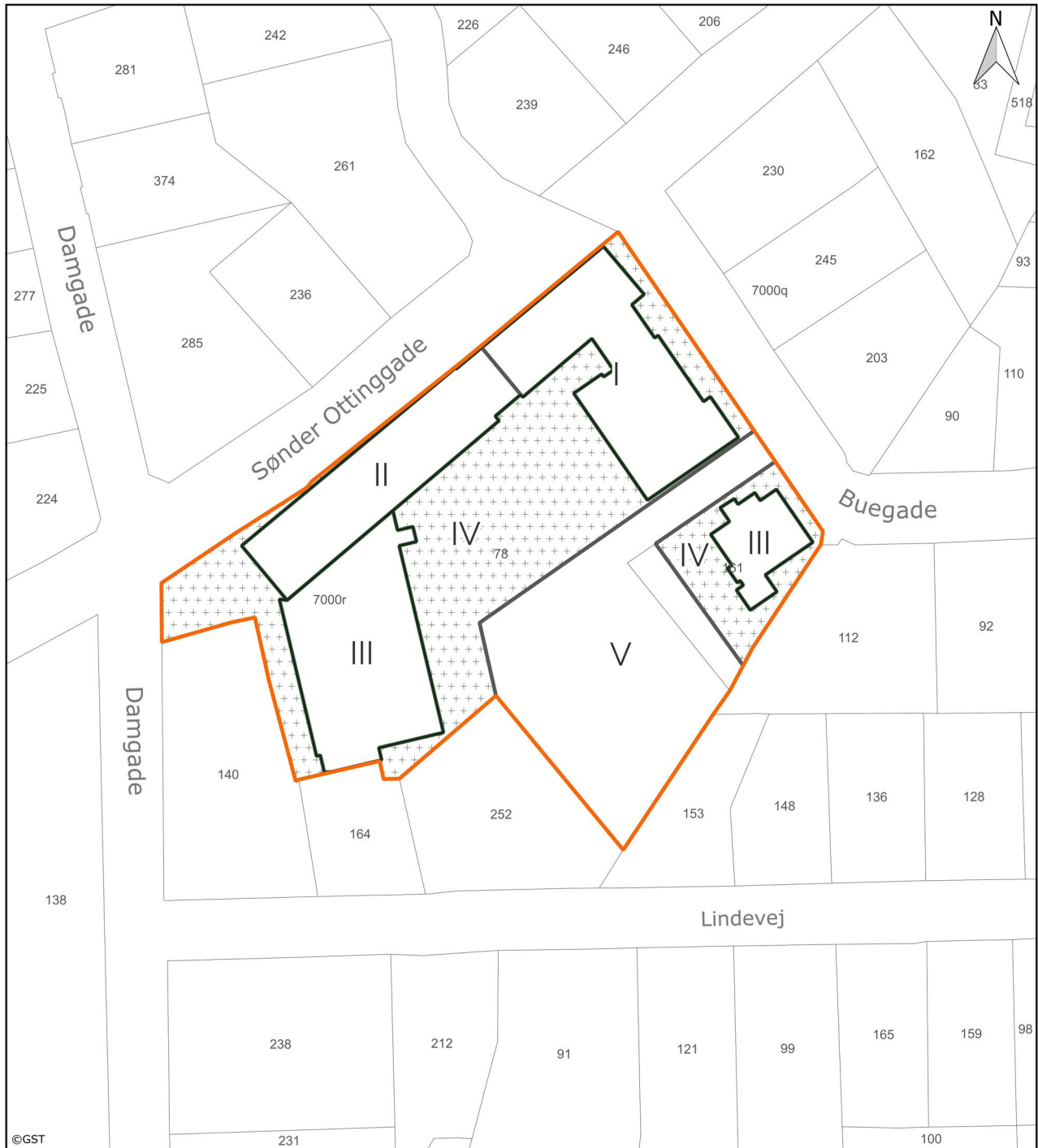
Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Bilag

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Kortbilag 2 - Delområder



Kortbilag 2: Delområde

0 50 100 m

Dato: 15/06/2026

Delområde

Lokalplanområde

Matrikel

Forslag til:

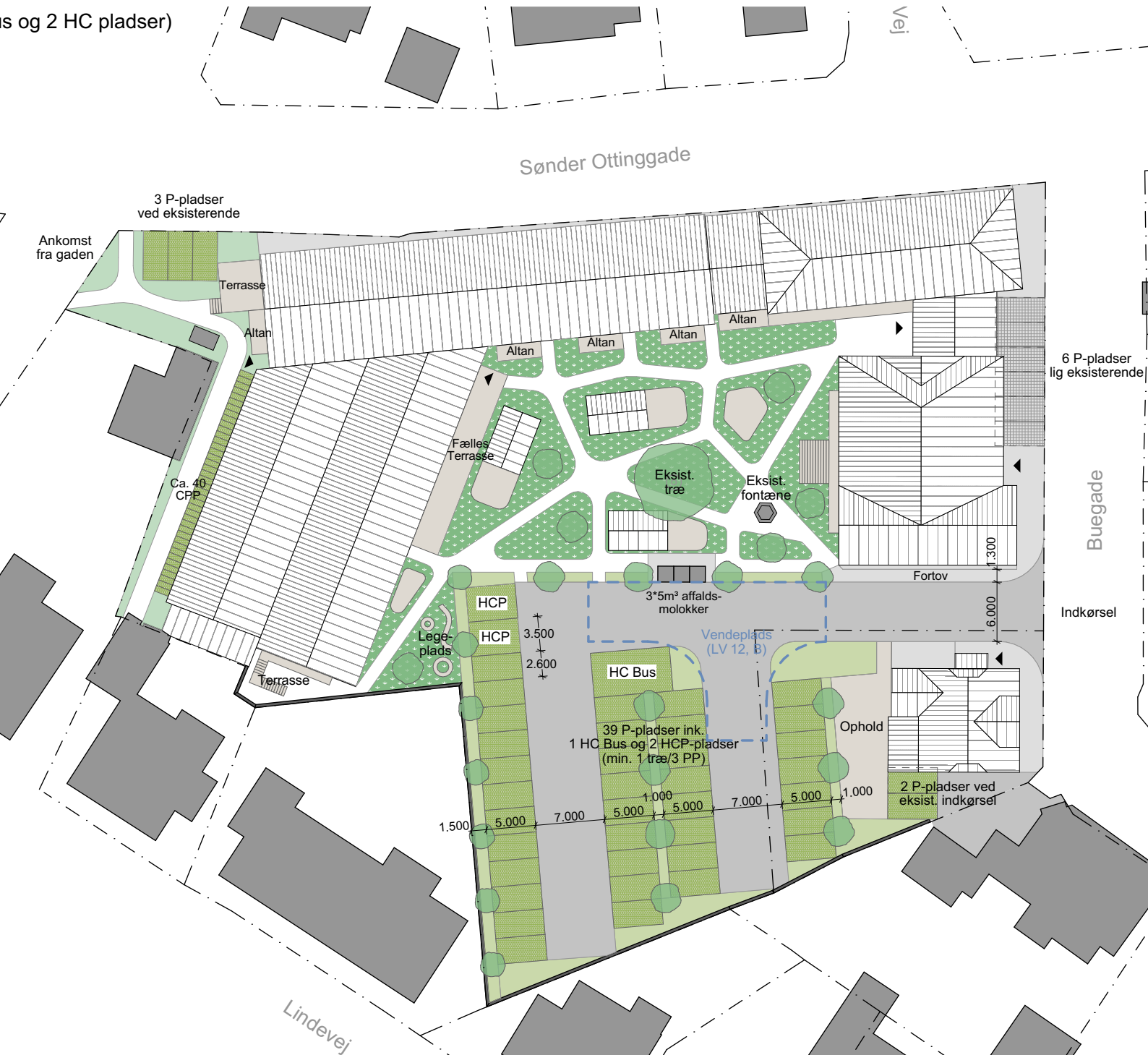
Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bilag

Kortbilag 3 - Illustrationsplan

s og 2 HC pladser)



Mål: 1:500

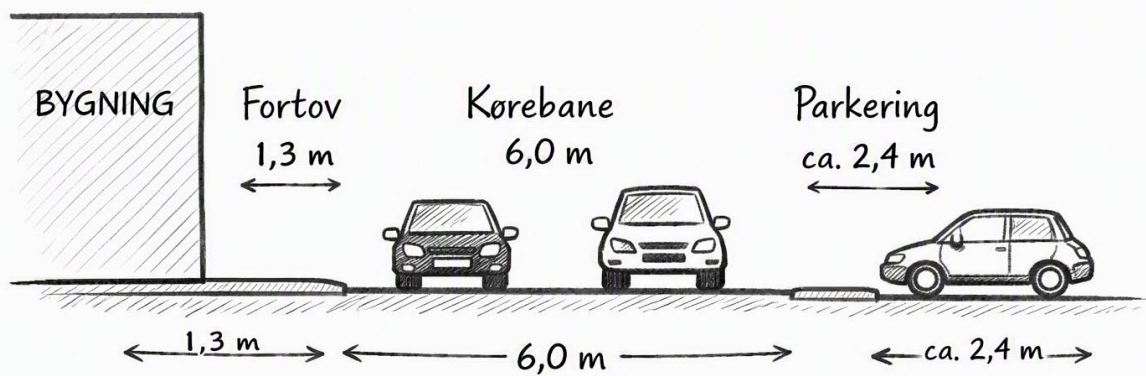
Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bilag

Bilag 4 - Tværsnit vej



Bilag 5 - Bevaringsværdige bygninger

Indledning

Dette bilag supplerer lokalplanens baggrund og formål ved at dokumentere de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der knytter sig til den tidligere Hertug Hans Skole på Buegade 9-11. Lokalplanen udarbejdes som led i Haderslev Kommunes beslutning om at afhænde ejendommen og muliggøre en omdannelse af den tidligere skolebygning til boligformål. Da ejendommen er registreret som bevaringsværdig og rummer markante bygninger fra 1908 og 1927, er det et centralt planlægningsmæssigt hensyn, at omdannelsen sker på et bevarende grundlag.

Formålet med dette bilag er derfor at:

- dokumentere bygningernes eksisterende arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter,
- beskrive de karaktergivende elementer, som lokalplanens bevaringsbestemmelser skal sikre,
- skabe et entydigt grundlag for vurdering af fremtidige ændringer, ombygninger og istandsættelser,
- understøtte lokalplanens sigte om at bevare områdets identitet og samtidig muliggøre en nutidig anvendelse.

Bilaget indeholder fotos, tegninger, materialebeskrivelser og karakteristikker af de bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet. Materialet danner det faglige og visuelle grundlag for lokalplanens bestemmelser om bevaring og omdannelse og skal anvendes som reference ved myndighedsbehandling af byggearbejder og ændringer.



Bilag 5.1. – Oversigtskort med markering af bygning 1-5.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bilag

Oversigt over ændrede bevaringsværdier

bygning 1. Buegade 11, 6100 Haderslev, tidligere bevaringsværdi **5** revideret bevaringsværdi: **2** (høj bevaringsværdi)

bygning 2. Buegade 11, 6100 Haderslev, tidligere bevaringsværdi **5** revideret bevaringsværdi: **3** (høj bevaringsværdi)

bygning 3. Buegade 11, 6100 Haderslev, tidligere bevaringsværdi **5** revideret bevaringsværdi: **4** (høj bevaringsværdi)

bygning 4. Buegade 11, 6100 Haderslev, tidligere bevaringsværdi **5** revideret bevaringsværdi: **7** (høj bevaringsværdi)

bygning 5. Buegade 9, 6100 Haderslev, tidligere bevaringsværdi **5** revideret bevaringsværdi: **4** (høj bevaringsværdi)

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Bilag

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bygning 1 – Første skolebygning fra 1908

Fakta

Adresse: Buegade 9, 6100 Haderslev
Matrikel: 78 - Sdr. Otting under Haderslev
Opført
SAVE-værdi: 3
Anvendelse
Arkitekt: Mathias Gydesen

Kort karakteristisk

Den første skolebygning på Buegade er opført i tidstypisk tysk inspireret stil med reference til hjemstavnsarkitektur. Bygningen fremstår som en mindre skole i samme skala som den omkringliggende bebyggelse og indpasser sig harmonisk i gaderummet uden at virke markant dominerende. Den enkle volumen og proportionering understøtter et funktionelt og afdæmpet arkitektonisk udtryk.

Facadefotos

Bilag 5.2. – Facade mod syd (16.6.2026)



Bilag 5.3. – Facade mod øst (16.6.2026)



Bilag 5.4. – Facade mod vest (16.6.2026)

Materialebeskrivelse

Facader i røde tegl med murede detaljer, tag i mørke tegl, trædøre malet mørk og trævinduer malet hvide. Gavle med kamtakker og dekorativ murværksudformning. Sokkel og trapper i granit.

Karaktergivende elementer

Tagform og gavlmotiv fremhæver bygningshierarkiet ved en tydelig opdeling i to volumener: et hovedvolumen med markant gavlmotiv og en sidebygning med afvalmet tag. Murværkets detaljeringsgrad, herunder murede fyldninger og bånd, bidrager væsentligt til det arkitektoniske udtryk. Vinduer og døre understøtter bygningens klassiske proportionering. Særlige karakteristika omfatter kamtakke gavle, stejlt murede sålbænke samt en generel høj grad af håndværksmæssig bearbejdning.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bilag

Detaljefotos

Bilag 5.5. – Dør - Tidligere hovedindgang (16.6.2026)



Bilag 5.6. – Kamgavl - udformet dekorativt med kamtakker (16.6.2026)



Bilag 5.7. - Muretdetalje - karakteristisk stejlt muret sålbænk i samme tegl som facaden

Tegninger/historiskmateriale

Bilag 5.8. – Postkort

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Bilag

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bygning 2 – Første udvidelse fra 1924**Fakta**

Adresse: Buegade 9, 6100 Haderslev

Matrikel: 78 - Sdr. Otting under Haderslev

Opført:

SAVE-værdi: 3

Anvendelse: Folkeskole

Arkitekt: Mathias Gydesen

Kort karakteristisk

Bygningen fra 1924 er opført efter Genforeningen og afspejler en dansk præget arkitektonisk tradition med klare referencer til national byggeskik. I forhold til den ældre skolebygning fremstår den mere robust og veldefineret i sit udtryk, men fortsat tilpasset den eksisterende bebyggelses skala. Bygningen indgår harmonisk i anlægget og bidrager til helheden som en videreudvikling af skolens arkitektur i en dansk kontekst.

Facadefotos

Bilag 5.9. – Facade mod nord



Bilag 5.10. – Facade mod syd



Bilag 5.11. – Facade mod øst



Bilag 5.12. – Facade mod øst



Bilag 5.13. – Facade mod vest

Materialebeskrivelse

Facader: Muret i røde teglsten med kvadermuring og fine detaljer omkring hjørner og gesims.

Sokkel: Granit, groft tilhugget.

Vinduer: Hvidmalede trærammer med sprosseinddeling; både klassiske rektangulære og krydsrammer.

Døre: Hvidmalet fyldningsdør med overliggende buet vinduesparti, udført i træ.

Tag: Tegltag med enkel tagfod og muret gesims, der afslutter facaden elegant.

Karaktergivende elementer

Den fremstår som en velproportioneret og solid murstensbygning med klassisk symmetri og tydelig rytme i vinduesinddelingen. Facaderne er enkle, men præcist bearbejdede med markante gesimser og sokkelafslutninger, der understreger bygningens håndværksmæssige kvalitet. Helheden fremstår harmonisk og afbalanceret i forhold til den omkringliggende bebyggelse.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bilag

Detaljefotos

Bilag 5.14. - Detalje, dør



Bilag 5.15. - Detalje, vindue



Bilag 5.16. - Mureddetalje, kvader muret teglsten



Bilag 5.17. - Vinduesdetalje



Bilag 5.18. - Detalje, vindue



Bilag 5.19. - Detalje tagfod, mellembygning



Bilag 5.20. - Detalje sandstensgesims v. indgang



Bilag 5.21. - Detalje gesims, muret i tegl



Bilag 5.22. - Detalje, sokkel i granit

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Bilag

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bygning 3 – Anden udvidelse fra 1954

Fakta

Adresse: Buegade 9, 6100 Haderslev
Matrikel: 78 - Sdr. Otting under Haderslev
Opført: 1954
SAVE-værdi: 4
Anvendelse: Folkeskole
Arkitekt Vagn Thorbøl tjek tegninger

Kort karakteristisk

Tilbygningen fra midten af 1950'erne er et tidstypisk skolebyggeri med større glaspartier, enkelt murværk og rytmisk facade. Den er nænsomt tilpasset og opført via en mellembgning. Tilføjelsen er samtidig med til at afgrænse og definere den lukkede skolegård, vi kender i dag. Den mosaikudsmykkede trappeopgang markerer periodens kvaliteter.

Facadefotos

Bilag 5.23. – Facade mod nord



Bilag 5.24. – Facade mod syd



Bilag 5.25. – Facade mod øst



Bilag 5.26. – Facade mod vest

Materialebeskrivelse

Facader: Muret i røde teglsten med enkel forbandt og præcise fuger; uden dekorative elementer, men med tydelig rytme og solid håndværksmæssig udførelse.
Sokkel: Udført uden synlig sokkel
Vinduer: Hvidmalede trærammer med store glasfelter, typisk for 1950'ernes skolebyggeri.
Tag: Sadeltag med grå eternit eller tegl, lavt udhæng og synlige nedløbsnicher i zink.
Detaljer: Enkle afslutninger ved gavle og tagfod, funktionelt udformede nedløbsrør og tagrender.

Karaktergivende elementer

Bygningens karakter bæres af den enkle og funktionelle efterkrigsarkitektur, hvor de røde teglfacader og den rytmiske vinduesinddeling skaber et roligt og velproportioneret udtryk. De store vinduer understreger periodens fokus på dagslys og en klar, rationel disponering. Sadeltaget med lille udhæng og synlige zinknedløb forstærker bygningens nøgterne fremtoning, mens de enkle gavlafslutninger og den præcise opmuring bidrager til bygningens enkelthed.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bilag

Detaljefotos

Bilag 5.27. – Vinduesdetalje



Bilag 5.29. – Detalje, gavlafslutning



Bilag 5.28. – Detalje, udhæng og nedløbsniche

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Bilag

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bygning 4 – Tredje udvidelse fra 2001

Fakta

Adresse: Buegade 9, 6100 Haderslev
Matrikel: 78 - Sdr. Otting under Haderslev
Opført: 2001
SAVE-værdi: 7
Anvendelse: Folkeskole, aula
Arkitekt: Vagn Thorbøl TJEK

Kort karakteristisk

Tilbygningen fra starten af 2000'erne er præget af store glaspartier, ny indgang til aulaen og moderniserede faglokaler. Den er mindre nænsomt tilpasset, fjerner indgangen fra 1950'erne og indlemmer gymnastiksalen, og bryder dermed med tidligere udvidelsesprincipper, og anlægget udviklingshistorik.

Facadefotos

Bilag 5.30. – Facade mod nord



Bilag 5.33. – Facade mod vest



Bilag 5.32. – Facade mod øst



Bilag 5.31. – Facade mod syd trappe ned til baggård

Materialebeskrivelse

Facader i røde teglsten med detaljer i grå beton. Saddeltag med mørk skifer tagbelægning. Vinduer og døre udført i malet træ/aluminium. Enkel og robust materialeholdning med begrænset detaljering.

Karaktergivende elementer

Langstrakt bygningsanlæg i 1 & 2 etager med røde teglfacader, saddeltage og regelmæssig vinduessætning. Skolebygning med sammenbygget aula og tidligere gymnastiksal(1954), samlet under en ny bygningsvolumenen med et tydeligt institutionelt præg.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bilag

Detaljefotos

Bilag 5.34. – Søjlegang med store glaspartier ind til fællesrum

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bilag

Bygning 5 – Indraget nabobygning fra 1908

Fakta

Adresse: Buegade 9, 6100 Haderslev

Matrikel: 161 - Sdr. Otting under Haderslev

Opført: 1908

SAVE-værdi: 4

Anvendelse: Folkeskole, tidl. bolig

Arkitekt Mathias Gydesen

Kort karakteristisk

Bygningen udgør et tydeligt eksempel på en naboejendom, der som led i skoleudvidelsen er indarbejdet i anlægget, hvilket især aflæses i udearealerne; bygningen blev inddraget i midten af 70'erne. Ejendommen er gennem tiden markant ombygget, og de oprindelige bærende bevaringsværdier vurderes ikke længere at være til stede. Den bidrager dog fortsat ved at afslutte bebyggelsen mod Buegade og rummer kulturhistorisk værdi i fortællingen om skolens udvidelser i nabobebyggelser.

Facadefotos

Bilag 5.35. – Facade mod nord



Bilag 5.36. – Facade mod syd



Bilag 5.37. – Facade mod øst



Bilag 5.38. – Facade mod vest

Materialebeskrivelse

Bygningen er opført i pudset murværk, malet i en mørk grå tone, med hvidmalede facadebånd, vinduesindfatninger og hjørneprofiler, som understreger dens klassiske arkitektoniske udtryk. Taget er et stejlt saddeltag belagt med skiffer og forsynet med en centralt placeret kvist med hvidmalede trævinduer. Vinduerne fremstår som traditionelle trævinduer, typisk med sprosseinddeling.

Karaktergivende elementer

Udhæng båret af remudkragninger og knægte, vinduer med buede glasfelter og opdeling tilpasset facadebånd. Den nuværende facadefarve understøtter ikke husets arkitektoniske kvaliteter.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bilag

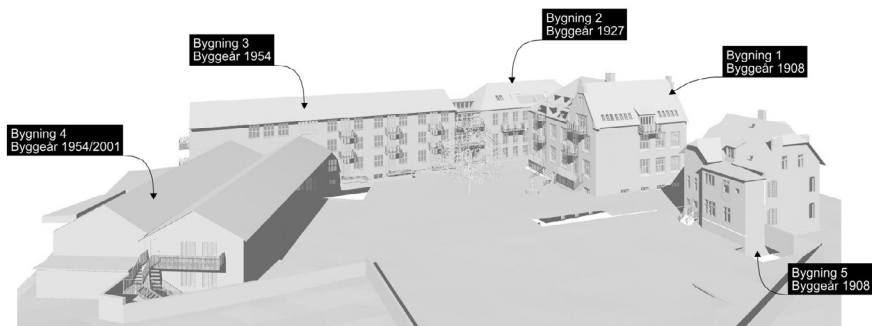
Historiske tegninger

Bilag 5.39. – Opstalt



Bilag 5.40. – Billede fra 1980 få år efter indragelse af stueetagen som børnehave klasse

Bilag 6 - Oversigt over tilladte ændringer i delområde I & II



Boligoversigt

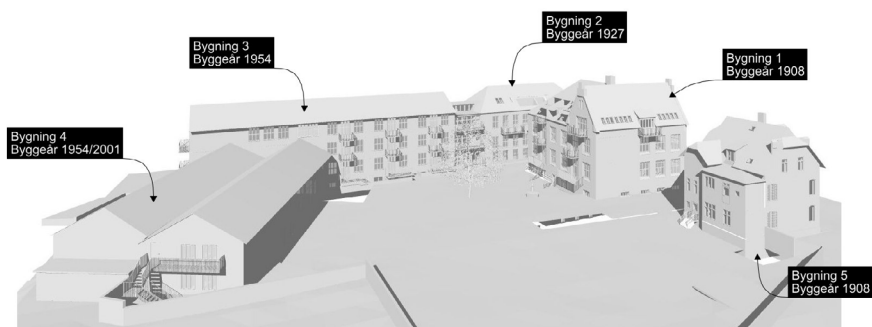
2 værelses bolig	20
3 værelses bolig	21
4 værelses bolig	3
5 værelses bolig	1
I alt	45 stk.

Fællesfunktioner

- Aula (Forsamlingslokale)
- Cykelparkering
- Depot
- Disponibelt rum
- Fælleskøkken

Projektoversigt

Boligoversigt og bygningsnummerering



Boligoversigt

2 værelses bolig	20
3 værelses bolig	21
4 værelses bolig	3
5 værelses bolig	1
I alt	45 stk.

Fællesfunktioner

- Aula (Forsamlingslokale)
 - Cykelparkering
 - Depot
 - Disponibelt rum
 - Fælleskøkken
 - Gæsteværelser
 - Gymnastiksal m. omkl.
 - Vicevært
- 2 stk.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bilag

Smalle taskekviste

Forsøg med taskekviste i fugleperspektiv



8

A.09.6

Bilag 6.2. – Overblik

Smalle taskekviste

Forsøg med taskekviste set fra gaden og gården



9

A.09.7

Bilag 6.3. – Visualisering af taskekviste

Smalle taskekviste
Forsøg med taskekviste set fra gaden og gården



10

A.09.8

Bilag 6.4. – Visualisering af taskekviste

Nye åbninger, bygning 1
Løsningforslag til nye åbninger i facaden



Løsningforslag til terrassedør åbninger til altaner mod gården

- Minimeret nedbrud af brystning
- Døråbning overholder min. bredde på 770 mm
- Komposition tilpasset mindre sidepartier, dørbredde udvidet til 970 mm

§ 52	Yderdøre skal have en fri passagebredde på mindst 0,77 m.
Stk. 2	På den side af døren, der åbner imod personen, skal der være mindst 0,50 m ved siden af døren modsat hængselsiden.
Stk. 3	Stk. 2 gælder ikke for fritliggende enfamiliehus.

Kilde: BR 18



Løsningforslaget i sin helhed

23

A.08.21

Bilag 6.5. – Detalje, altaner på bygning 1

Forslag til:

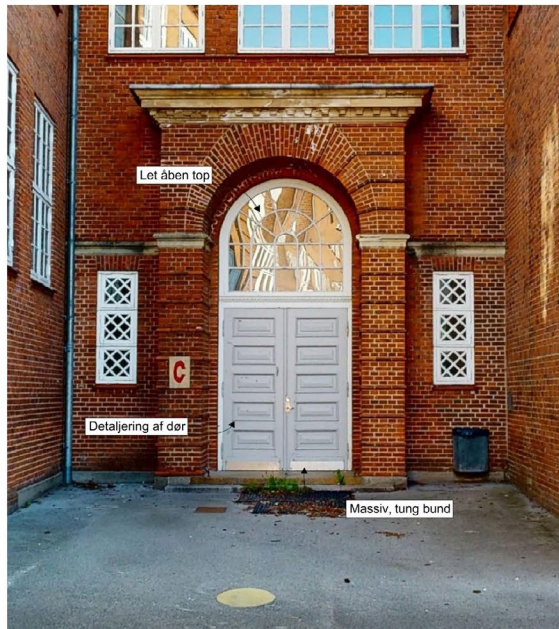
Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

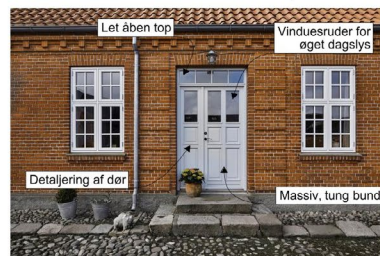
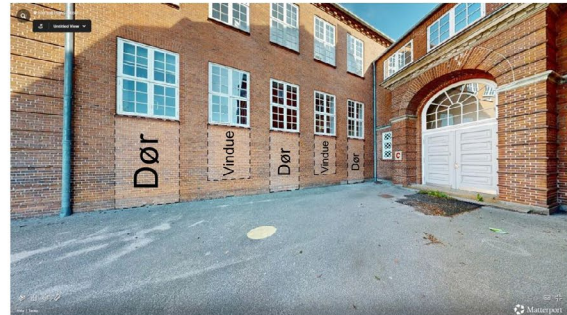
Bilag

Indgang til boliger, Bygning 2

Analyse af nye åbninger i facaden ud til gårdrummet



Eksisterende port til bygning 1 og 2



Eksempel på hoveddør med sideparti til duplex boliger



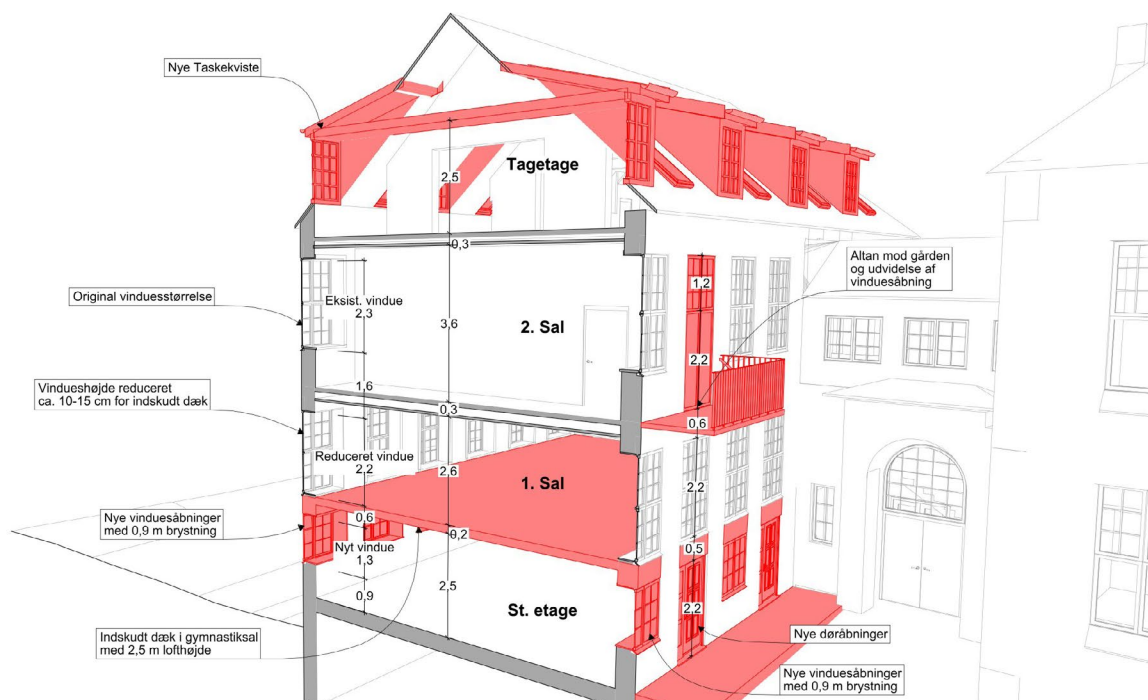
16

A.09.14

Bilag 6.6. – Detalje nye åbninger bygning 2, til brug for vinduesformater

Snitdiagram af Bygning 2

Tiltag i bygning 2 og grundlæggende målsætning



17

A.09.15

Bilag 6.7. – Detalje, altaner bygning 2

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Bilag

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Nye åbninger i Bygning 2

Løsningforslag til nye åbninger i facaden



Facade mod Sønder Ottinggade



Facade mod gården

Fokuspunkter

- Viderføre eksisterende vinduesmotiv
- Udfyldning med genbrugssten fra facaden mellem vinduer/etageadskillelse
- Tilpasning af vindueshøjde for bedre plads til opbygning af elagedæk
- Massiv dør for markering af hovedindgang med glasparti i siden

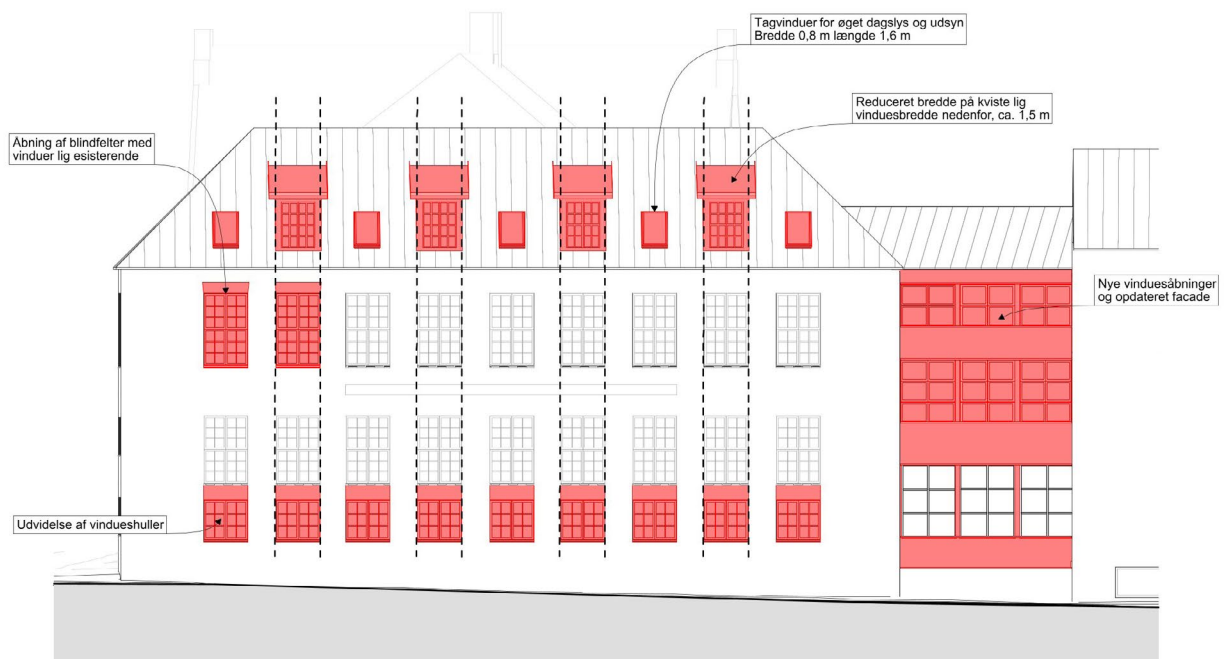
18

A.09.16

Bilag 6.8. – Visualisering, nye vinduesåbninger bygning 2

Facadetiltag gaden - Byg. 2

1:100, facade ud mod Sønder Ottinggade



19

A.09.17

Bilag 6.9. – Opstalt mod nord bygning 2 - nye vindues åbninger i stueplan, og i blændinger, samt nye kviste og tagvinduer, ny facade på mellembygning.

Forslag til:

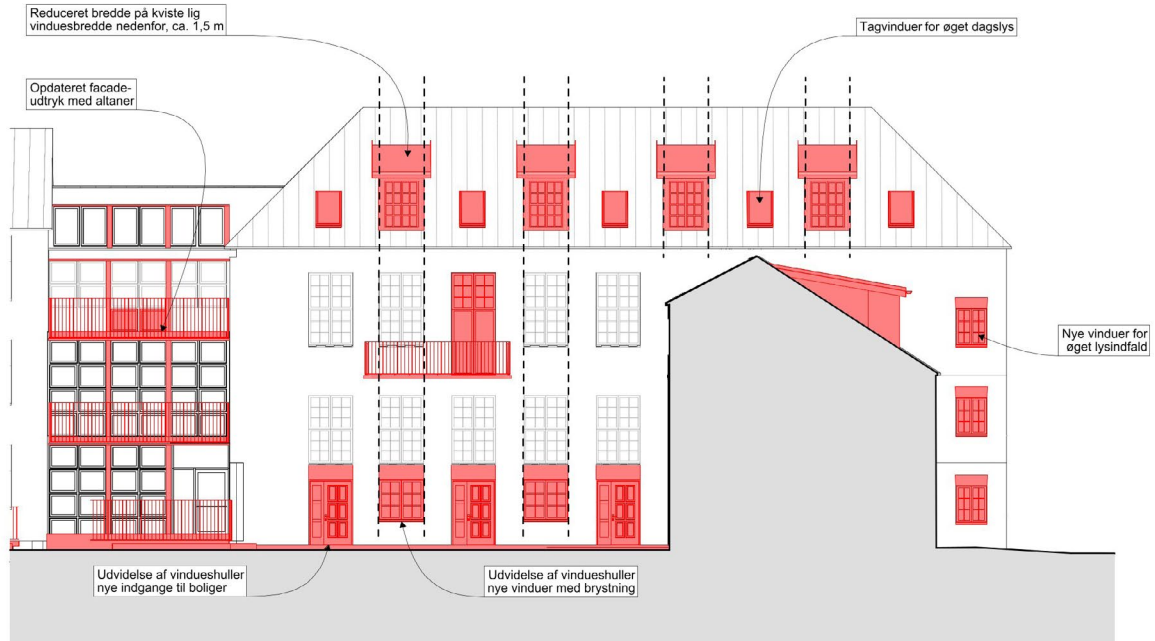
Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bilag

Facadetiltag gården - Byg. 2

1:100, facade ud mod Sønder Ottinggade



20

A.09.18

Bilag 6.10. – Opstalt mod syd bygning 2, nye vinduesåbninger altaner og mellembygning.

Facadetiltag gården - Byg. 1

1:100, facade ud mod gården



21

A.09.19

Bilag 6.11. – Opstalt mod vest bygning 1 - nye vinduesåbninger og altaner.

Forslag til:

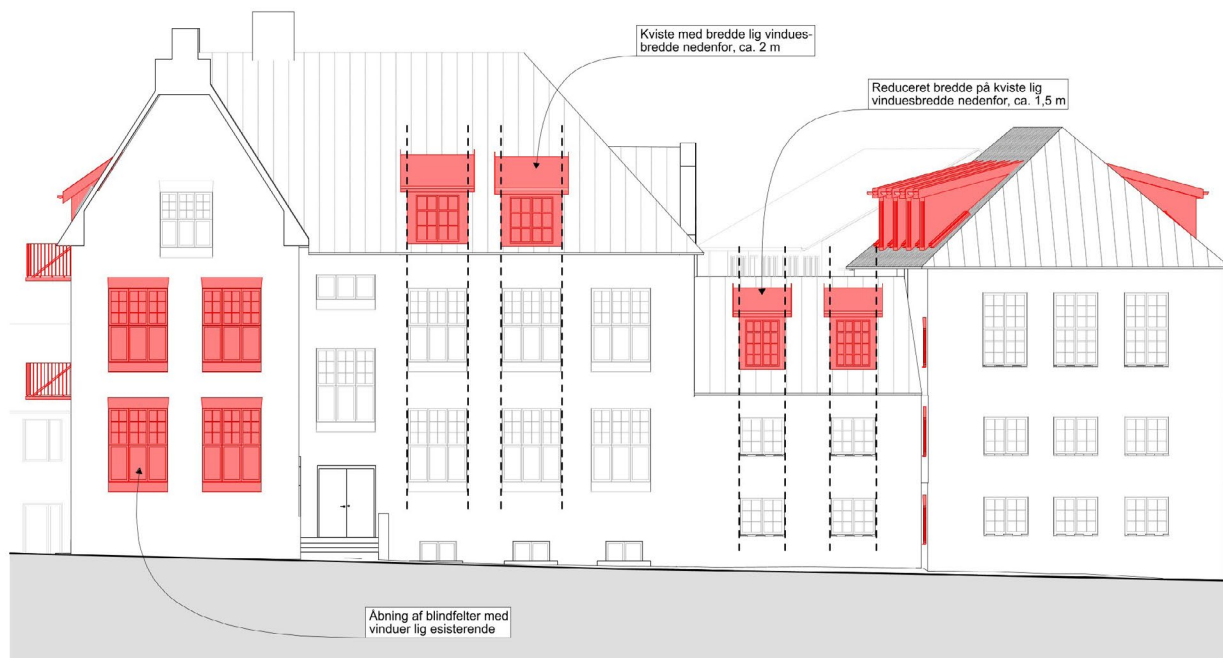
Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bilag

Facadetiltag gaden - Byg. 1

1:100, facade ud mod Buegade



22

A.09.20

Bilag 6.12. – Opstalt mod øst, bygning 1 og 2, tilføjelser/ombygning markeret med rødt.

Facadetiltag indkørsel - Byg. 1

1:100, facade ud mod indkørsel fra Buegade



23

A.09.21

Bilag 6.13. – Opstalt mod syd bygning 1 - nye altaner og altandøre

Forslag til:

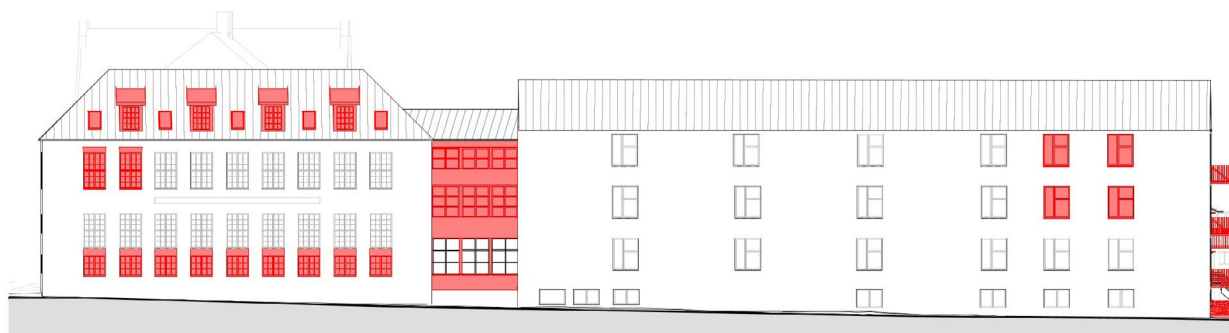
Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bilag

Nord-vest opstalt

1:200



24

A.09.22

Bilag 6.14. – Opstalt - bygning 2 og 3 facade mod nord nye tilføjelser/ombygning markeret med rødt.

Nord-øst opstalt

1:200



25

A.09.23

Bilag 6.15. – Opstalt mod øst, bygning 1 og 2 - tilføjelser og ombygninger markeret med rødt.

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bilag

Syd-øst opstalt B2

1:200



27

A.09.25

Bilag 6.16. – Opstalt mod syd bygning 1 og 2, nye altaner og altandøre

Visualisering

Terrasse ud for fælleshuset



48

A.06.46

Bilag 6.17. – Visualisering gårdrum ved bygning 4

56

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bilag



Bilag 6.19. – Visualisering bygning 1, bygning 2 og mellembygning

Visualisering

Niveaufri adgang til fællesfaciliteter



Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

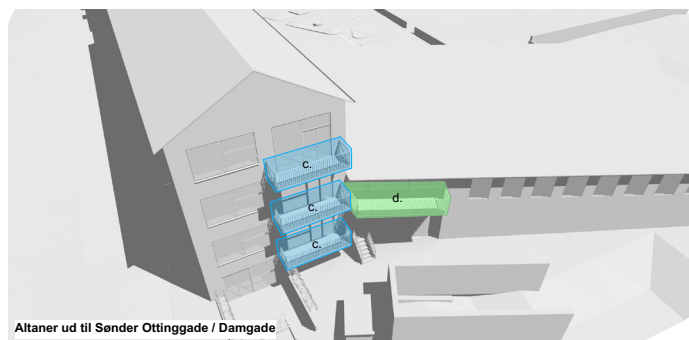
Bilag

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Altan Oversigt

Altantyper hængt på facaden

a.	2,4 m bred altan, Hvid	9 stk.
b.	3,6 m bred altan, Hvid	2 stk.
c.	4,8 m bred altan, Hvid	6 stk.
d.	6,0 m bred altan, Mørk	3 stk.
I alt (ekskl. private parterre terrasser)		20 stk.



TMP Arkitektur ApS
Gudrunsvvej 78, 3
8220 Brabrand
CVR: 41420634
tmp@tmp-arkitektur.dk

26-06-2026

Bilag 6.20. – Altan oversigt

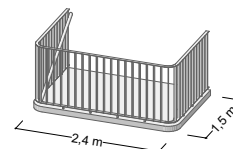
A.11.1

Altan Udformning

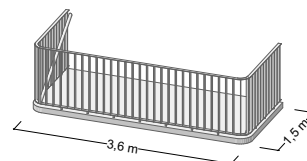
Altantyper hængt på facaden

a.	2,4 m bred altan, Hvid	9 stk.
b.	3,6 m bred altan, Hvid	2 stk.
c.	4,8 m bred altan, Hvid	6 stk.
d.	6,0 m bred altan, Mørk	3 stk.
I alt (ekskl. private parterre terrasser)		20 stk.

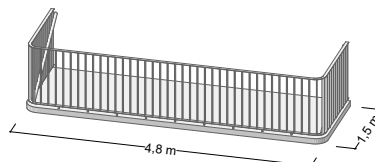
a.	Bredde	2,4 m
	Dybde	1,5 m
	Overflade	hvidmalet
	Materiale	stål



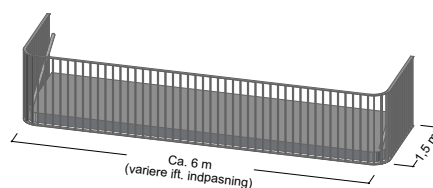
b.	Bredde	3,6 m
	Dybde	1,5 m
	Overflade	hvidmalet
	Materiale	stål



c.	Bredde	4,8 m
	Dybde	1,5 m
	Overflade	hvidmalet
	Materiale	stål



d.	Bredde	6,0 m
	Dybde	1,5 m
	Overflade	mørk malet
	Materiale	stål



TMP Arkitektur ApS
Gudrunsvvej 78, 3
8220 Brabrand
CVR: 41420634
tmp@tmp-arkitektur.dk

26-06-2026

Bilag 6.21. – Altan størrelser og udformning

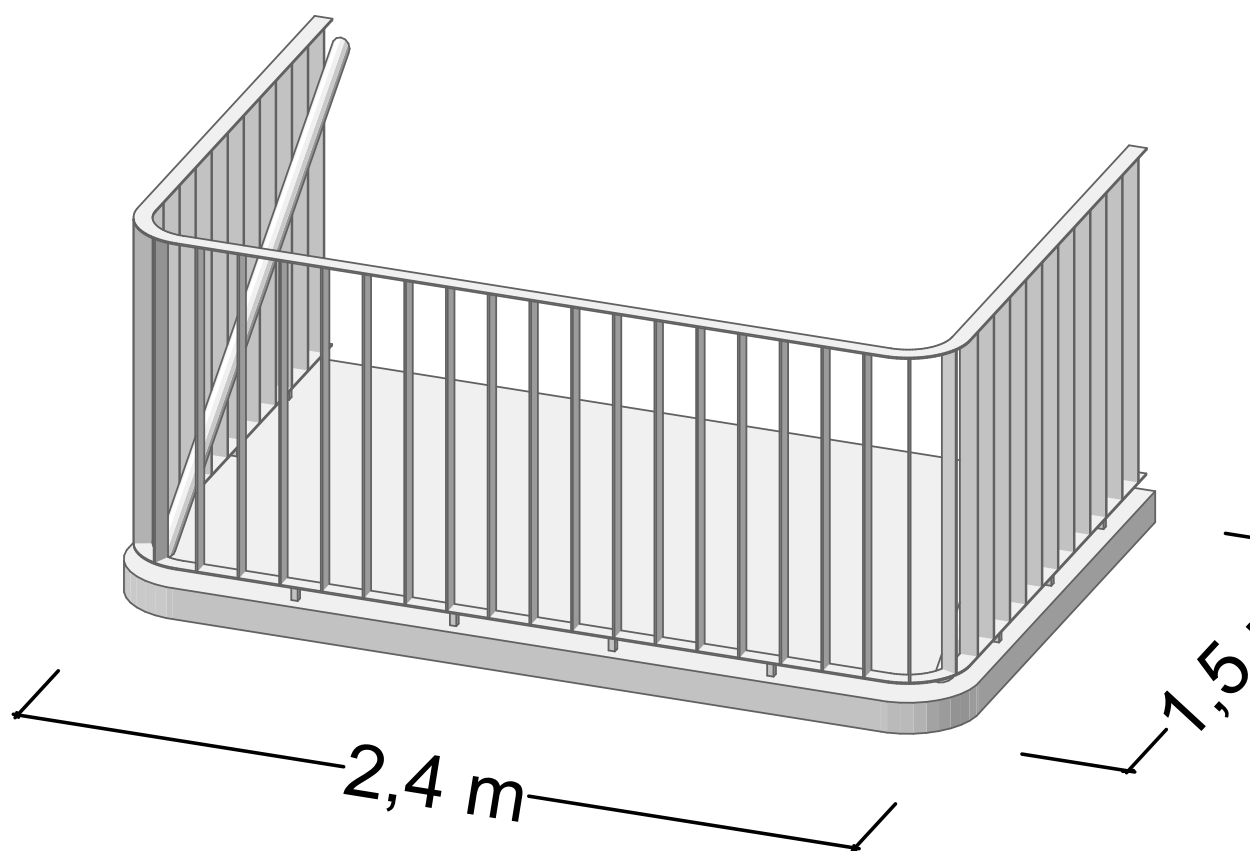
A.11.2

Forslag til:

Lokalplan 10-75 - Lokalplan for tidligere Hertug Hans Skole, Haderslev

Høringsperiode: 10. september 2026 til den 5 november 2026

Bilag



Bilag 6.22. – Altan udformning

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