



Lokalplan 10-70 KFUM Soldaterhjem, Louisevej

Forslag fremlagt i offentlig høring
d. 22. januar - 20. marts 2026
Vedtaget lokalplan offentliggjort
d. 2. juni 2026

Vedtagelse af lokalplan 10-70 KFUM Soldaterhjem, Louisevej

Kommunalbestyrelsen godkendte den 26. maj 2026 lokalplan 10-70 KFUM Soldaterhjem, Louisevej.

Område

Lokalplanområdet er beliggende lige nord for Haderslev midtby, indenfor kulturmiljøet 'Institutions-kvarteret', der består af bl.a. Kaserne. Området er afgrænset mod vest af Lembckesvej og mod syd af Den Kristne Friskole. Mod øst afgrænses området af Slesvigske Musikkorps' bygning og Louisevej og mod nord af boldbaner, Haderslev Hallen og Clausensvej. Det omkransede område har et overordnet grønt præg med store plæner og mange gamle træer.

Lokalplanområdet omfatter en del af matrikel 1998b og 4750, Haderslev ejerlav. Det samlede planområde er på ca. 3100 m². Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens vedtagelse.

Indhold

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er et ønske fra KFUM's Soldater mission om at forny de eksisterende faciliteter ved at opføre et nyt soldaterhjem. Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag, der giver mulighed for at opføre et nyt soldaterhjem på ca 1000 m².

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 10.10.OF.02, og udlagt til offentlige formål med offentlige og private institutioner og fællesanlæg, samt boliger i tilknytning hertil. Langs Laurids Skaus Gade kan der etableres liberale erhverv. Der er ingen lokalplan for området.

Med vedtagelsen af denne lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg ændres bebyggelsesprocenten fra 50 til 55 for lokalplanområdet som helhed og gældende for hele kommuneplanrammen.

Det er formålet med lokalplanen at opnå en veltilpasset indpasning af den nye bygning indenfor den eksisterende karré, både i udformning og materialevalg, samt at sikre områdets grønne karakter og den bevaringsværdige træække langs med Lembckesvej. Lokalplanen skal også sikre en stiadgang fra Den Kristne Friskole til boldbanerne.

Offentlighedsperiode

Forslaget til lokalplan 10-70 KFUM Soldaterhjem, Louisevej har været fremlagt til offentlig debat fra den d. 22. januar - 20. marts 2026. I høringsperioden modtog Haderslev Kommune 3 høringssvar. De to af høringssvarene har ingen væsentlige bemærkninger. Det tredje høringssvaret fra Etablissement- og Terrænkommendoen (ETK), har bemærkninger om vejadgang, adgang for gående til området og skiltning, herunder at kørsel via Louisevej kun tillades for varelevering og renovation og ikke som offentlig adgang for gående. Efter dialog med ETK omkring tilretninger af formuleringer, har dette medført præciseringer af vejadgang der er indarbejdet i lokalplanen.

Fremlæggelse af planen

Lokalplan 10-70 KFUM Soldaterhjem, Louisevej, finder du på: www.blivhoerthaderslev.dk.

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

Klagevejledning til endelig vedtagelse af lokalplan

Hvis du vil klage

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

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

Klagen sendes via Klageportalen til Haderslev Kommune.

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

Klagefrist og gebyr

En klage skal være indgivet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag forlænges fristen til den følgende hverdag. Dette følger af bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017 § 2 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, mv.

En klage er indgivet, når den 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.

Hvad kan der klages over

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

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

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

Klageberettigede

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

Klageberettigede er:

- enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om 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 den formål, og
 - at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer
- Erhvervsministeren

Fritagelse fra at bruge Klageportalen

Hvis du ønsker at blive fritaget fra at bruge Klageportalen skal du sende en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Se betingelser for at blive fritaget på planklagenævnets hjemmeside via dette link: <https://naevneneshus.dk/>

Domstolsprøve

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

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

Forslag til Lokalplan 10-70 KFUM Soldaterhjem Louisevej
Udarbejdet af Haderslev Kommune, Teknik og Klima, i samarbejde
med Tegnestuen Mejeriet
Offentliggjort d. 2. juni 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

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed	8
Baggrund og formål	9
Eksisterende forhold	10
Lokalplanens indhold	11
Forhold til anden planlægning	14
Miljøvurdering	22
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	23

Lokalplanbestemmelser

1. Lokalplanens formål	24
2. Område og zonestatus	24
3. Områdets anvendelse	25
4. Udstykninger	25
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	25
6. Bebyggelses omfang og placering	26
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	27
8. Skiltning	27
9. Ubebyggede arealer	28
10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg	28
11. Bevaring af beplantning	29
12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	29
13. Ophævelse af servitutter	29
Lokalplanens retsvirkninger	30
Vedtagelsespåtegning	30

Bilag

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	31
Kortbilag 2: Delområder	32
Kortbilag 3: Byggefelt	33
Kortbilag 4: Bevaringsværdig beplantning	34
Bilag 5: Situationsplan	35
Bilag 6: Visualiseringer, facader og snit, facadeudsnit	36

Indledning

Dette dokument indeholder lokalplan 10-70 KFUM Soldaterhjem, Louisevej. Planen er opdelt i følgende hovedafsnit:

Redegørelse

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

Lokalplanbestemmelser

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

Bilag

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

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende lige nord for Haderslev midtby. Området er afgrænset mod vest af parkeringsplads ud mod Lembckesvej og overfor ligger UC SYDs bygninger. Mod syd afgrænses det af en skråning med træer ud mod Den Kristne Friskole. Mod øst afgrænses området af Slesvigske Musikkorps' bygning og Louisevej og mod nord ligger boldbanerne, Haderslev Hallen og Clausensvej.

Lokalplanområdet omfatter en del af matrikel 1998b og 4750, Haderslev ejerlav. Det samlede planområde er på ca. 3100 m².



Baggrund og formål

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er et ønske fra KFUM's Soldatermission om at forny de eksisterende faciliteter ved at opføre et nyt soldaterhjem.

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag, der giver mulighed for at opføre et nyt soldaterhjem. Det nye soldaterhjem skal erstatte det nuværende på Louisevej 2 fra 1923, der fremstår med mange knopskydninger, nedslidt og utidssvarende i fht nutidige behov.

Soldaterhjemmet bruges af soldaterforeninger, veteraner og er et fristed for de værnepligtige og konstabelelever m.fl. og det indeholder fællesfaciliteter, soldaterværelser og en værtsbolig.

Der er udarbejdet et skitseprojekt, der indeholder en bygning på ca 1.000 m² fordelt på 2 etager under en tagflade med ensidigt fald.

Det er intentionen med lokalplanen at opnå en veltilpasset indpasning af den nye bygning indenfor den eksisterende karré, både i udformning og materialevalg, samt at sikre områdets grønne karakter og den bevaringsværdige træække langs med Lembckesvej. Lokalplanen skal også sikre en stiadgang fra Den Kristne Friskole til boldbanerne.

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde mellem KFUM Soldatermission, UC SYD, Tegnestuen Mejeriet og Haderslev Kommune.

Eksisterende forhold

Området anvendes til parkering for UC SYD og som boldbaner, som Den Kristne Friskole og UC SYD bruger i deres undervisning. Mod vest er der parkeringsplads ud mod Lembckesvej og overfor ligger UC SYDs bygninger. Grunden afgrænses mod syd af en træække bestående af robinie træer og lindetræer, der er bevaringsværdige og en række skråparkering neden for skråningen ud mod Den Kristne Friskole. Mod øst afgrænses området af Slesvigske Musikkorps' bygning og Louisevej og mod nord ligger Haderslev Hallen og Clausensvej.

Området vejbetjenes i dag fra Lembckesvej mod vest via en overkørsel til parkeringspladserne og fremstår i dag som et åbent, grønt område med boldbaner og parkering.

Lokalplanområdet ligger indenfor kulturmiljøet 'Institutionskvarteret', der består af bl.a. Kaserne, UC SYD, Politigården og Katedralskolen, der tilsammen danner en helhed, der fortæller om opblomstringen af uddannelsesinstitutioner nord for købstaden omkring år 1900. Kulturmiljøet er let aflæseligt som institutionskvarter og har høj kulturhistorisk og arkitektonisk værdi. Det omkransende område har et overordnet grønt præg med store plæner og mange gamle træer.

Terrænet er relativt jævnt og ligger i kote 20. Der er en begyndende skråning ved træerne.

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



Lokalplanområdets afgrænsning markeret med orange streg

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Området udlægges til offentligt formål eller institution som f.eks. soldaterhjem eller lignende. Det kan anvendes til soldaterhjem til sociale formål med et socialt eller humanitært sigte, som den frivillige organisation KFUM's soldaterhjem, der primært fungerer som et fritidstilbud, mødested og støttefunktion for soldater og deres familier.

Områdets opdeling og disponering

Området opdeles i 2 delområder I og II, som vist på kortbilag 2.

Delområde I udgør den udstykkede matrikel, og den disponeres med byggefelt til soldaterhjemmet, der i placeringen tager højde for afstand til den bevaringsværdige træække, for at sikre denne. Der er desuden parkeringspladser og opholdsarealer indenfor delområde I.

Delområde II disponeres med vejadgang, stiforbindelse fra Den Kristne Friskole/Lembckesvej og til boldbanen, den bevaringsværdige træække samt parkering tilhørende Slesvigske Musikkorps.

Veje, stier og parkering

Der fastlægges bestemmelser om adgangsvejens, stiens og parkeringspladsernes placering og omfang.

Der er to adgangsveje til Soldaterhjemmet fra henholdsvis øst og vest. De to indgange til bygningens er placeret i øst- og vestfacade.

Vejadgange til lokalplanområdet kan ske fra Louisevej ad matrikel 4750 gældende for varelevering, renovation og lignende. For øvrig kørsel adgang fra Lembckesvej via UC SYD's parkeringsplads mod vest og denne må udelukkende benyttes af alm personbiler, lille varevogn som KUF'bil, samt af bløde trafikanter. Der skal tinglyses en vejadgang, så disse vejadgange sikres. Fodgængere og gående skal benytte fortovet langs Lembckesvej og den nyanlagte trappe, der passerer tværs gennem træækken.

Der skal sikres en stiforbindelse for gående fra Den Kristne Friskole gennem lokalplanområdet og til boldbanerne. Der skal ligeledes sikres en adgang for gående, der ankommer fra øst/kaserneområdet. Stien skal være offentlig tilgængelig.

Der skal udlægges de fornødne arealer til parkering. Selve projektet vil ud fra parkeringsnormen udløse krav om ca. 20 p-pladser. Der nedlægges i alt 36 eksisterende p-pladser indenfor lokalplanområdet, hvor der udlægges nyt byggefelt.

Der er foretaget en vurdering af, hvad der reelt er behov for af parkeringspladser for det samlede område, omfattende UC SYD og Haderslev Hallen. Der er foretaget en kortlægning af de eksisterende parkeringspladser i området ved UC SYD, set i forhold til det antal parkeringspladser, som UC SYD's bygninger og brugere udløser i parkeringsnormen. Det er oplyst at behovet for parkering til soldaterhjemmet er begrænset, da størstedelen af brugerne ankommer til fods fra kaserne. Ved en sammentælling er det vurderet, at parkeringsbehovet er dækket indenfor lokalplanområdet, hvis der anlægges 4 nye p-pladser indenfor lokalplanområdet, hvoraf den ene skal være en handicapplads på 4,5 x 8 m.

Antal af cykelparkering skal anlægges i henhold til parkeringsnormen.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en bygning på ca 1000 m² i op til 2 etager, placeret i delområde I. Bygningen fremstår i én etage mod nord og to etager mod syd, placeret under en stor, skrånende tagflade med ensidig taghældning. Den maksimale bygningshøjde er 10 m mod syd.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til højst 55 % for lokalplanområdet som helhed.

Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

Det er lokalplanens hensigt at bygningen i udtryk og materialevalg skal indpasses naturligt i den eksisterende karré. Det overvejende materialevalg er tegl i gule nuancer, træ og zink/metal, det samme materialevalg der er anvendt til de andre bygninger indenfor karréen, så der opnås et harmonisk helhedsindtryk.

Lokalplanområdets set fra den østlige del af området.



Bygninger indenfor karréen er opført i blank mur i gule tegl.



Lembckesvej, de bevaringsværdige træer og Den Kristne Friskole.



Ubebyggede arealer

Der skal udlægges fri- og opholdsarealer for områdets brugere. Opholdsarealer udformes bl.a. som beplantede opholds- og siddepladser med terrasser. Placeringen af opholdsarealer kan ses på situationsplanen i bilaget.

Boldbanerne skal fortsat kunne benyttes af Den Kristne Friskole, UC SYD, brugere af Slesvigske Musikkorps bygning, samt af Soldaterhjemmets brugere.

Bevaringsværdig beplantning

Området afgrænses mod syd af en karakterfuld træække bestående af robinie træer og lindetræer, der er udpeget som bevaringsværdige. Der skal holdes en respektafstand til disse træer, som beskrevet i lokalplanens bestemmelser, for at sikre dem. Det gælder både i placering af bebyggelse og anlæg indenfor 5 m fra det sydlige skel.

Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Bebyggelsen må ikke tages i brug før der er etableret parkeringspladser i henhold til lokalplanens bestemmelser.

Bebyggelsen må ikke tages i brug før de fastlagte opholdsarealer er etableret.

Bebyggelsen må ikke tages i brug før stien mellem Lembckesvej og boldbanerne er etableret.

Bebyggelsen må ikke tages i brug før den er tilsluttet offentlig afledning af spildevand og regnvand.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2025

Kommuneplanen fastlægger de overordnede rammer og retningslinjer for lokalplanlægningen.

Hovedstruktur og retningslinjer

Lokalplanen skal afstemmes med følgende kommuneplanretningslinjer:

4.3.1 Kulturhistoriske værdier - Haderslev Kommune

Lokalplanområdet er beliggende indenfor et udpeget værdifuldt kulturmiljø. Områdets bærende bevaringsværdier beskyttes gennem planlægningen. Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne, da forholdene er indarbejdet i lokalplanen.

6.1.1 Støjkonsekvenszone (øvelsesområder) Området er i følge Forsvarsministeriets oplysninger beliggende udenfor Forsvarets konsekvenszone for øvelsesterræn

Vesterskov. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med retningslinjerne.

Rammer for lokalplanlægning

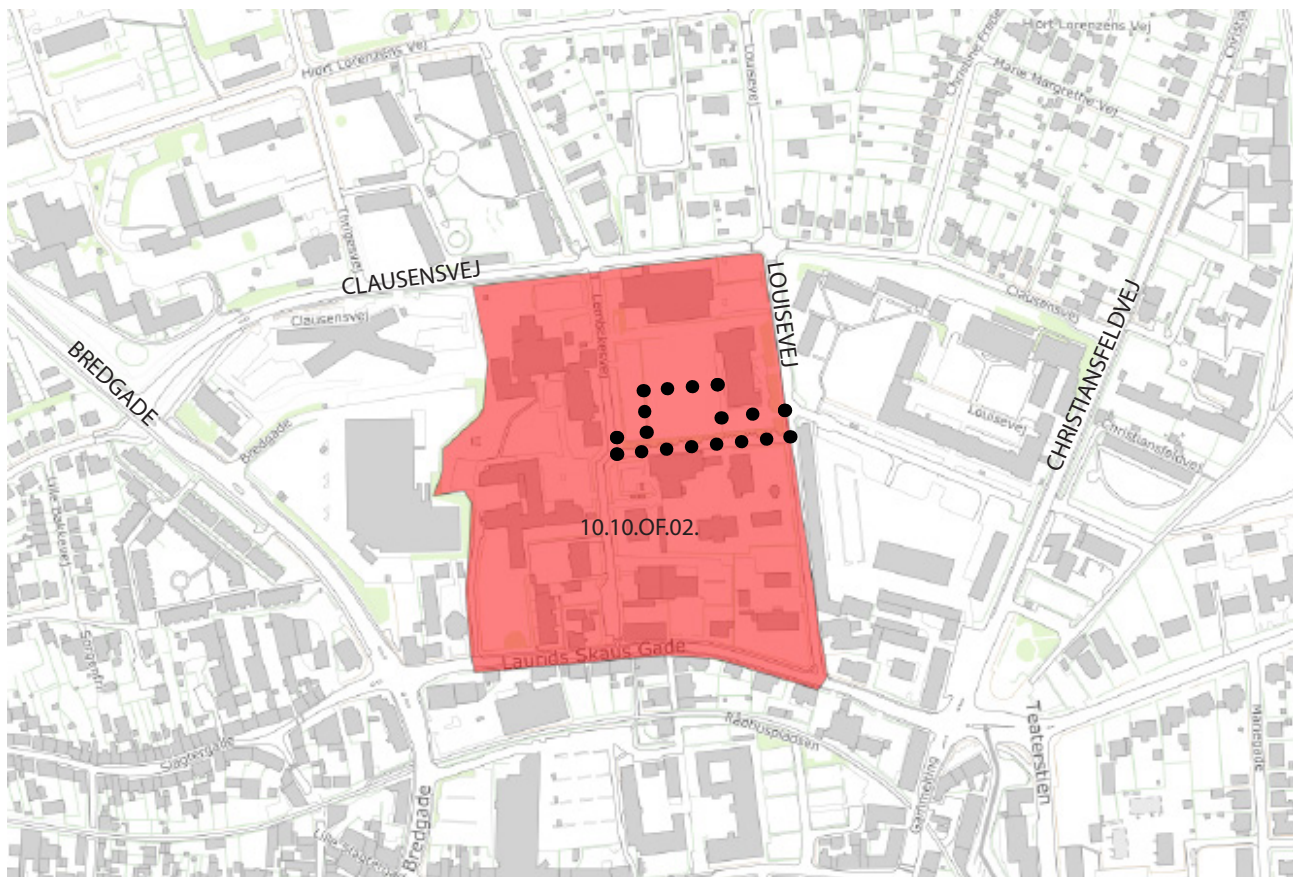
Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 10.10.OF.02, område til offentlige formål, Lembckesvej. Området er udlagt til offentlige formål med offentlige og private institutioner og fællesanlæg (uddannelse, forskning, parkeringsplads, plejehjem, park, friluftsliv, idræt, forlystelse m.v.) samt boliger i tilknytning hertil. Langs Laurids Skaus Gade kan der etableres liberale erhverv.

Rammen tillader en bebyggelsesprocent på max 50 beregnet ud fra den enkelte ejendom, samt en bygningshøjde på max. 18 m. Da lokalplanens bebyggelsesprocent fastlægges til 55 %, kræver den at der udarbejdes et lokalplantillæg. Dette vil være gældende for hele kommuneplanrammen. Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2025 på de øvrige punkter.

Rammen udlægger at opholdsarealer til den enkelte ejendom skal svare til min 50% af etagearealet og at opholdsarealet skal etableres forud for parkeringspladser.

Rammen kræver at karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

Rammen kræver at ny bebyggelses omfang og udformning skal tilpasses eksisterende karakteristisk bebyggelse med hensyn til taghældning, materialevalg, facader mv.



Lokalplanområdets udstrækning i forhold til kommuneplanramme 10.10.OF.02.

Lokalplan og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt i dag.

Servitutter

Det er ejere og bygherrens eget ansvar at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på at ikke alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Private tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen eller lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen udarbejdet en servitutundersøgelse af tinglyste servitutter inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er omfattet af en enkelt servitut, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Der skal tinglyses en ny servitut, der sikrer parkeringspladser til Soldaterhjemmet.

Matrikler

I forbindelse med lokalplanens vedtagelse udstykkes en ny matrikel, som en del af matrikel 1998b, som angivet som delområde I på kortbilag 2. Arealet på den nye matrikel udgør 1942 m².

Den kystnære del af byzone

Lokalplanområdet er beliggende indenfor den kystnære del af byzonen, og der skal jf. Planlovens § 16 redegøres for den visuelle påvirkning.

Lokalplanområdet er beliggende ca 1050 m fra Havnekanten, og området er omgivet af bymæssig bebyggelse i op til 3 og 4 etager.

Det vurderes at den kommende bygning vil fremstå lavere end allerede opførte bygninger i nærområdet, og derfor heller ikke vil have en væsentlig visuel påvirkning af den eksisterende by-profil for området og byen generelt.

Naturforhold

EU-habitatområder

Da arealet i dag ligger i bymæssig bebyggelse, vurderes det at der ikke vil være væsentlig påvirkning af Bilag IV arter eller andre fredede arter.

Beskyttede arter

Ved gennemgang af Arter.dk er der ikke fundet nogle bilag IV-arter i nærheden af lokalplanområdet. Nærmeste registrering ligger ca. 400 meter fra området, og indeholder forskellige arter af flagermus. Planområdet ligger i et tæt bebygget område med høj menneskelig aktivitet. Planen kræver ikke fældning af træer, der potentielt kan huse flagermus eller nedrivning af bygninger, der potentielt kan huse flagermus.

Haderslev Kommune vurderer derfor, at planen ikke vil påvirke arter på habitatdirektivets bilag IV.

Natura 2000 planer

Nærmeste Natura 2000-område er N92 Pamhule Skov og Stevning Dam, som omfatter habitatområde H81 og fuglebeskyttelsesområde F59. Planområdet ligger ca. 4,5 km fra det internationalt beskyttede naturområde.

Haderslev kommune vurderer på baggrund af afstand samt projektets begrænsede omfang, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag.

Beskyttede naturområder

Indenfor lokalplanområdet findes ikke arealer, der er omfattet af naturbeskyttelsesloven.

Grundvand, søer og vandløb mv.

Der er ingen særlige drikkevandsinteresser eller værdifuldt grundvand indenfor lokalplanområdet.

Kulturværdier

Haderslev Kommune skal gennem sin lokalplanlægning i henhold til Planloven sikre kulturhistoriske bevaringsværdier udpeget af staten, det tidligere Sønderjyllands Amt eller kommunen i henhold til Museumsloven, Bygningsfredningsloven og Naturbeskyttelsesloven.

Der er indenfor lokalplanområdet eller i direkte tilknytning til området ikke registreret kulturhistoriske bevaringsværdier.

Fortidsminder

Haderslev Kommune har i henhold til Museumslovens § 25 modtaget Arkæologisk udtalelse fra Museum Sønderjylland.

Museet har d. 31.03.2025 udarbejdet en arkæologisk udtalelse 'Arkæologisk udtalelse vedr. forslag til lokalplan 10-70 Soldaterhjem på matr. 1998b mfl. Haderslev (Haderslev Kommune), hvor det er deres vurdering at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og de mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig. Der er ikke registreret fortidsminder inden for det aktuelle område, som ligger uden for Haderslevs middelalderlige bykerne.

Bygherre skal dog ekstra 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 adviseres.

Kulturværdier i øvrigt

Den bevaringsværdige træække langs Lembckesvej er en særlig vigtig grøn struktur, som det er vigtigt at sikre bliver bevaret. Træerne består af robinie og lindetræer, som det fremgår af lokalplanens kortbilag 4.



Lembckesvej set mod øst og med Kasernen i baggrunden. Den bevaringsværdige træække ses til venstre og Den Kristne Friskole til højre i billedet.

Miljø

Jordforurening

Jorden er områdeklassificeret, og skal forblive dette i forbindelse med etablering af bygning på arealet. Der er krav om anmeldelse i forbindelse med flytning af overskudsjord fra arealet.

Hvis der registreres jordforurening i området efter lokalplanens vedtagelse, kræver byggeri, terrænregulering eller ændret arealanvendelse særlig tilladelse fra Haderslev Kommune, der bl.a. vurderer om den ønskede anvendelse medfører øget risiko for sundhed og miljø.

Støj fra øvelsesområde

Lokalplanområdet ligger udenfor forsvarrets støjkonsekvensområde ved øvelsesplads Skrydstrup. Denne støjzone har derfor ingen betydning for det nye lokalplanområde.

Trafikstøj

Det vurderes at der er begrænset trafikmængde på vejene omkring samt lav hastighed, og at der dermed ikke er særlig trafikstøj, der har betydning for lokalplanområdet.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmforsyningsplanen for Haderslev Kommune, og det er beliggende i varmeplanområde Haderslev By, der er udlagt til forsyning med fjernvarme.

Bebyggelsen kan derfor tilsluttes varmforsyningen. Der er forbud mod elopvarmning i området. Dog kan eldrevne varmepumper tillades.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af den til enhver tid gældende vandforsyningsplan for Haderslev Kommune.

Lokalplanområdet er omfattet af Vandforsyningsplan 2012-2022 for Haderslev Kommune. Området forsynes med drikkevand fra Haderslev Vandværk.

Spildevand og regnvand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2021-2042 for Haderslev Kommune, hvor kloakeringsformen fremgår som offentlig separatkloak.

Affald (ved bolig- og sommerhuslokalplaner)

Lokalplanområdet er omfattet af det til enhver tid gældende affaldsregulativ for husholdningsaffald for Haderslev Kommune. Indenfor lokalplanområdet, skal der udpeges areal til affaldsindsamling. Der skal være afskærmning af det fælles affaldssystem.

Afskærmningen skal udføres i samme materialer og farver som hovedbygningen.

I forbindelse med tømning skal det være muligt for renovationsbilen enten at kunne køre igennem området, eller der skal være en vendeplads, der skal godkendes af Provas.

Ledningsanlæg og andre tekniske anlæg

Ledningsoplysninger indhentet fra Provas viser at der løber en fælleskloak, altså både overfladevand og husspildevand, tværs hen over boldbanen i dag.

Vej-, sti og parkeringsforhold

Vejbetjening

Der er i dag adgang til området fra den offentlige vej Lembckesvej, der ligger vest for området og via parkeringspladsen, der ejes af UC SYD. Vejadgange til lokalplanområdet kan ske fra Louisevej ad matrikel 4750, ved Slesvigske Musikkorps' bygning på Louisevej 7a gældende for varelevering, renovation og lignende og fra Lembckesvej for øvrig kørsel. Der skal tinglyses vejadgange, så disse vejadgange sikres. Fodgængere og gående skal benytte fortovet langs Lembckesvej og den nyanlagte trappe, der fører tværs gennem træækken.

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.

Parkering

Det vurderes at der vil være begrænset tilkørsel til ejendommen og dermed også begrænses behov for parkeringspladser, og at størstedelen af de ankomne til ejendommen vil være gående fra kaserneområdet mod øst.

Det er vurderet at der er tilstrækkelig eksisterende parkeringspladser på UC SYD's arealer til brugere indenfor deres område, selvom der nedlægges i alt 38 p-pladser inden for området. Hvis anvendelsen ændres, eller hvis der flytter en anden institution ind i lokalplanområdet, skal der anvises tilstrækkelig parkering indenfor området.

Trafiksikkerhed

De trafiksikkerhedsmæssige konsekvenser for lokalplanområdet er begrænsede og vurderes derfor ikke at give særlige trafikproblemer i lokalplanområdet.

Stier

Der er idag en stiforbindelse fra Friskolen til boldbanerne. Denne stiforbindelse skal bibeholdes, så eleverne fortsat sikres adgang til boldbanen. Stien skal være offentlig tilgængelig.

Der skal desuden sikres en stiforbindelse for de primære brugere af området, der forventes at ankomme fra kaserneområde mod øst. Der kan anvendes eksisterende fortov langs friskolen og Lembckesvej og eksisterende sti op gennem træækken, der kan omdannes til trin eller trappe.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanens realisering forudsætter ikke ændring af den kollektive trafikbetjening.

Miljøvurdering

I henhold til § 8 stk. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der udarbejdes en miljøvurdering af:

1. Lokalplaner, som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2 (§8, stk. 1, nr. 1)
- 2.: Lokalplaner, som medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyntaget til områdets bevaringsmålsætninger (§8, stk. 1, nr. 2).
3. Lokalplaner, som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§8. stk. 2, nr. 2, jf. §8, stk. 1, nr. 3).

Lokalplanen 10-70 KFUM Soldaterhjem, Louisevej er ikke omfattet af pkt. 1 og 2.
Planen er heller ikke omfattet af pkt. 3, idet det er vurderet, at planen ikke i øvrigt fastlægger rammer for projekter, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vurderingen af planen i henhold til pkt. 3 er foretaget på baggrund af en screening af planen.
Screeningen er beskrevet i et notat:

”Screening for miljøvurdering af kommuneplantillæg 8-2025 og lokalplan nr. 10-70 KFUM Soldaterhjem, Louisevej ”

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 der ikke er forhold der har særlig relevans for lokalplanens indvirkning på miljøet.

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 lokalplan 10-70 KFUM Soldaterhjem, Louisevej. Beslutningen er offentliggjort den 6. januar 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 er Pamhule og Hindemade og det ligger 4,5 km fra projektet, og der er derfor ingen væsentlig inddirekte påvirkning fra projektet. Haderslev kommune vurderer på baggrund af afstand samt projektets begrænsede omfang, at der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af Natura 2000-områdets udpegningsgrundlag.

På baggrund af faglige rapporter (DCE) nr 520/2023 og 603/2024 (1) over bilag IV-arter i Danmark og ud fra oplysninger om deres udbredelse, krav til levesteder og i henhold til oplysninger i databaserne Arter.dk og Danmarks Naturdata (Miljøportalen), Naturdata - Danmarks Miljøportal, 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.

1.
 - OPDATERING AF: HÅNDBOG OM DYREARTER PÅ HABITATDIREKTIVETS BILAG IV Del 1 – Padder, mus m.fl. (SR520.pdf)
 - OPDATERING AF: HÅNDBOG OM DYREARTER PÅ HABITATDIREKTIVETS BILAG IV Del 2 – Odder og flagermus (SR603.pdf)

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 den del af arbejdet, der berører fortidsmindet, straks indstilles og Haderslev Museum kontaktes.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 10-70 KFUM Soldaterhjem, Louisevej

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 give mulighed for opførelse af et nyt soldaterhjem
- at sikre at træække langs Lembckesvej bevares og at rodnettet sikres i henhold til bestemmelse 11
- at sikre vejadgang til området jf bestemmelse 5
- at sikre at bebyggelsens udformning, materialevalg og arkitektoniske karakter tilpasses området og særligt de øvrige bygninger indenfor karréen, i henhold til bestemmelse 7
- at sikre adgang for gående fra Den Kristne Friskolen til boldbanerne, samt for gående, der primært ankommer fra Kaserneområdet mod øst, i henhold til bestemmelse 5

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1

Området omfatter dele af følgende matrikler:

Ejerlav: Haderslev ejerlav.

Matr. nr.:1998 b, 4750 og vejmatrikel 7000cc.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes fra nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet er som vist på kortbilag 2 opdelt i delområde I og II.

2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til institution/offentligt formål som f.eks. soldaterhjem og bebyggelsen må kun anvendes til offentlige formål .
- 3.2 Der må kun indrettes en værtsbolig på max 125 m² til bestyrer af soldaterhjemmet. Herudover må der indrettes max. 5 soldaterværelser.

4. Udstykninger

- 4.1 Delområde I må udstykkes i en selvstændig matrikel i henhold til kortbilag 2. Der må ikke efterfølgende ske arealoverførelse.

5. Vej- sti og parkeringsforhold

Vej

- 5.1 Lokalplanområdets skal vejbetjenes fra Louisevej og Lembckesvej, som vist på kortbilag 3.
- 5.2 Vejadgang til ejendommen fra vest ad Lembckesvej, må ikke anlægges i en bredde der overstiger 7,5 meter. Der skal tinglyses en servitut, der fastlægger adgangsvej og færdselsret over matrikel nr. 1998b.
- 5.3 Det er alene kørsel i forbindelse med varelevering, renovation og lignende tung trafik, der kan finde sted fra Louisevej via eksisterende parkeringsareal ved Louisevej 7a, der huser Slesvigske Musikkorps. Der skal tinglyses en servitut, der fastlægger adgangsvej og færdselsret over matrikel nr. 4750.
- 5.4 Der må ikke graves, funderes eller på anden måde terrænbearbejdes i eksisterende terræn indenfor 5 m fra det sydlige skel, af hensyn til træernes beskyttelse og sikring af deres rodnet. Hvis der anlægges sti eller andet indenfor denne beskyttelseszone på 5 m fra det sydlige skel, skal dette anlægges ovenpå eksisterende terræn eller grusareal i et tyndt lag på max 5 cm.

Sti

- 5.5 Arealudlæg til stier. Der skal sikres stiforbindelse mellem Den Kristne Friskole og boldbanerne som vist på kortbilag 3. Stien skal udlægges i en bredde på min. 1,5 m. og udføres med slotsgrus, teglklinter eller betonfliser.

Denne adgang fra Lemckesvej fungerer også som ankomst for gående til Soldaterhjemmet.

- 5.6 Stiforbindelsen skal være offentligt tilgængelig.

Parkering

- 5.7 Der skal anlægges 4 parkeringspladser indenfor lokalplanområdet og de skal anlægges i delområde I. Parkeringspladserne skal være min 2,5 x 5 m. Den ene af p-pladserne skal være en handicapplads på min 4,5 x 8 m.
- 5.8 Parkeringspladser skal etableres med græsarmering eller belægning som stierne, med undtagelse af handicapparkeringen, der skal etableres med kørefast belægning.
- 5.9 Der skal indenfor området plantes 1 træ i forbindelse med parkeringspladserne.
- 5.10 Langtidsparkering og opstilling af både, campingvogne, uindregistrerede køretøjer, lastvogne, busser og lignende må ikke finde sted indenfor området.
- 5.11 Der skal anlægges cykelparkering svarende til parkeringsnormen.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Ny bebyggelse må kun opføres som én bygning under en samlet tagflade.
- 6.2 Ny bebyggelse skal placeres indenfor det på kortbilag 3 viste byggefelt. Den sydlige facade skal opføres i byggelinje, der er placeret 5 m fra det sydlige skel, som det fremgår af kortbilag 3.
- 6.3 Der må udføres terrænreguleringer på maksimalt +/- 0,25 meter fra det naturlige terræn.
- 6.4 Niveauplan fastlægges i byggesagsbehandlingen.
- 6.5 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 55.
- 6.6 Bygningen må opføres i max 2 etager og med en højde på max 10 m. Facadehøjde mod nord max 5 m og facadehøjde mod syd max 10 m.
- 6.7 Taget skal udføres med ensidig taghældning på mellem 10-20 grader.
- 6.8 Der må kun opføres sekundære bygninger udenfor byggefeltet, i form af et affaldsskur på max. 25 m², med en placering som vist på kortbilag 3. Skuret må max være 2,5 m højt.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bebyggelsens arkitektoniske udtryk skal tilpasses de øvrige bygninger indenfor karréen mellem gaderne Lembckesvej, Louisevej og Clausensvej i udformning og materialevalg. Derfor skal facaderne overvejende fremtræde i blank murværk i gule nuancer, der afstemmes efter de øvrige bygninger indenfor karréen. Der kan anvendes andre materialer som træ og zink/metal til max 15 % af facaderne.
- 7.2 Alle udvendige bygningssiders materialemæssige fremtræden og overfladebehandling må have glanstal max 30.
- 7.3 Vinduer og døre skal udføres i træ eller i træ/alu og fremstå i hvid eller i farve som facadeteglen.
Der må ikke isættes vinduer og døre i plast.
- 7.4 Tagdækning skal udføres med zink eller metal med farve som zink, med glanstal max. 30.
Inddækninger, tagrender og nedløb skal udføres i zink.
- 7.5 Der må isættes ovenlysvinduer i tagfladen. Der må udføres udskæringer i tagflader ved terrasserne.
- 7.6 Uanset bestemmelsen om tagmaterialernes glansværdi må der opsættes solpaneler, solceller og lignende anlæg til aktiv solenergi på en bygning på betingelse af:
- at anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk
 - at anlæg på tage kun opsættes på tage med grå eller sort tagdækning
 - at anlæg på tage med hældning opsættes med samme hældning som tagdækningen
- 7.7 Der må ikke opstilles mikro- og minivindmøller i området.
- 7.8 Der må ikke opstilles antenner og parabler i området.

8. Skiltning

- 8.1 Den enkelte institution må inden for lokalplanområdet kun skilte med firma navn og logo på maks. 2 skilte.
- 8.2 Skilte skal udføres som facadeskilte og skal tilpasses bygningens arkitektur. Hvert facadeskilt må have et areal på maks. 2 m² pr. skilt og skal udføres med enkeltbogstaver monteret på facaden.
- 8.3 Bestemmelserne om skiltning omfatter ikke matrikel nr 4750.

9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Der skal udlægges mindst 50 % af etagearealet til udendørs opholdsarealer.
- 9.2 Der skal udlægges særskilte opholdsareal til forstanderboligen på min 50 % af boligens etageareal. De øvrige opholdsarealer udlægges til soldaterværelserne og til de øvrige faciliteter.
- 9.3 Hegn i skel og omkring opholdsarealer mv. må kun etableres som levende hegn i form af hæk.
Eksisterende hæk i sydskel bevares i videst muligt omfang.
Der må ikke hegnes i skel mod nord.
- 9.4 Der må udføres terrænreguleringer på maksimalt +/- 0.25 meter fra det naturlige terræn.
- 9.5 Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,50 meter.
- 9.6 Der må ikke udføres terrænbearbejdning, befæstiges eller graves i en afstand på 5 m fra det sydlige skel, se bilag 3.
- 9.7 Der må ikke foretages befæstelse på mere end 50 % af arealet i delområde I. Det bebyggede areal indgår i de fastlagte maksimale procenter for befæstelse. Befæstes mere end 50 % kan der blive stillet krav i tilslutnings-tilladelse om forsinkelse af regnvandsafledning, svarende til 50 % befæstigelse, til den offentlige kloak. Yderlige befæstelse kan imødegås ved brug af belægning, som er vandgennemtrængelig/permeabel.
- 9.8 Udendørs oplagring må ikke finde sted.
- 9.9 Der kan udføres en fælles affaldsløsning og denne skal placeres som vist på kortbilag 3.

Affaldsbeholderne skal placeres indenfor afskærmning eller i affaldsskur med en højde på max. 2,5 m. Afskærmningen skal opføres i samme materialer som hovedbygningen.
Afskærmningen må ikke funderes eller fastgøres i jorden indenfor 5 m fra skel mod syd.

10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg

- 10.1 El-ledninger må kun etableres eller omlægges i form af jordkabler.
- 10.2 Transformatorstationer, elskabe, telefonskabe mv. kan etableres til forsyning af lokalplanområdet.

11. Bevaring af beplantning

- 11.1 De på kortbilag 3 angivne træer er udpeget som bevaringsværdige. Træerne må ikke fældes eller på anden måde ændres, med mindre Haderslev Kommunalbestyrelse giver tilladelse hertil.
- 11.2 Der skal holdes en afstand til træerne på 5 m fra det sydlige skel. Der må ikke graves, ske påfyldning eller udføres belægning i og på eksisterende terræn indenfor denne zone, af hensyn til træernes beskyttelse og sikring af deres rodnet og kroner. Undtaget herfra er placering af affaldsskuret, som beskrevet i bestemmelse 9.9.

Bestemmelsen er ikke til hinder for almindelig pleje og beskæring. Denne varetages af Haderslev Kommune, da træerne står på kommunalt areal.

12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i bestemmelse 5 fastsatte private adgangsveje og stier er anlagt.
- 12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er sikret vejadgange over matrikel nr 4750 Haderslev, ved tinglyst deklARATION.
- 12.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret parkeringspladser i henhold til bestemmelse 5.
- 12.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med spildevandstillæg til Spildevandsplan for Haderslev Kommune.

13. Ophævelse af servitutter

- 13.1 Følgende servitutter ophæves i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:

ID-nummer:

Matrikelnummer: 1998b landsejerlav Haderslev

Lysningsdato/løbenummer: 06.02.2017-1008396792

Emne: Servitut om etablering, vedligeholdelse og brug af P-pladser, forbud mod bebyggelse, salgsforbud mv.



Kortbilag 1: Lokalplanområde

0 25 50 m

 Lokalplanområde




 Matrikel

Dato: 04/11/2025



Kortbilag 2: Delområde

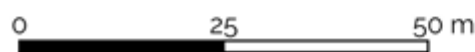
0 25 50 m

-  Delområde
-  Lokalplanområde
-  Matrikel

Dato: 04/11/2025



Kortbilag 3: Byggefelter



Dato: 20/05/2026

- | | |
|-----------------|--|
| Delområde | Adgangsvej kun for vareindlavering og afhentning af renovation |
| Byggefelt | Vestlige og østlige indgange for gående |
| Lokalplanområde | Stiforbindelse fra Lembeckesvej til østindgang samt sportsplads nord for lokalplanområde |
| Matrikel | |
| Byggelinje | |
| Affaldsløsning | |
| Adgangsvej | |



Kortbilag 4: Bevaringsværdig beplantning

0 25 50 m



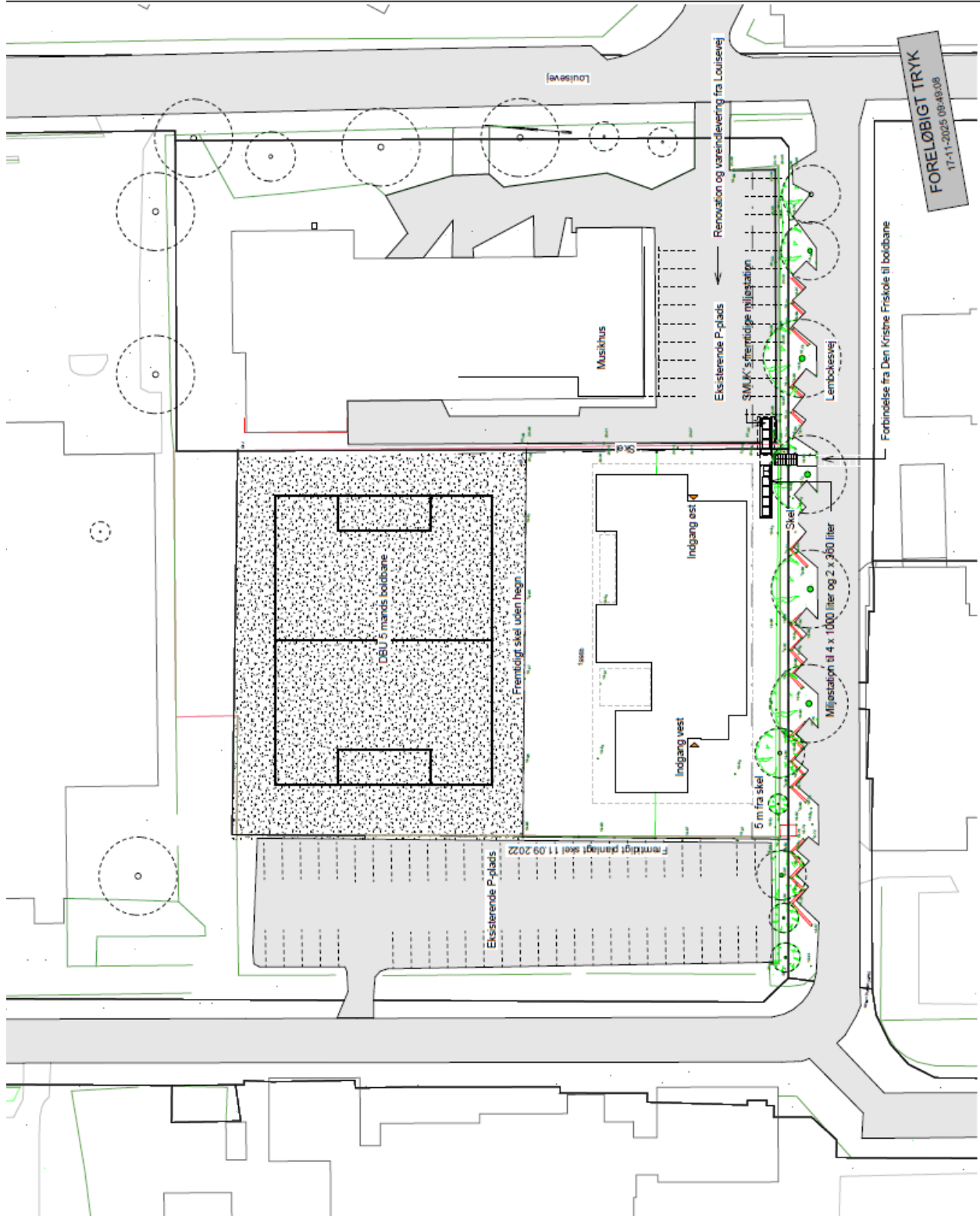
Dato: 04/11/2025

-  Bevaringsværdige træer
-  Byggefelt
-  Delområde
-  Lokalplanområde
-  Matrikel

KFUM Soldaterhjem,
Haderslev

K01_002

note:



□ Tegnestuen Mejeriet A/S
Gravens 4, 1. sal
DK 6100 Haderslev

Skitseforslag

Matr. nr.: x
Ejerlav: x
sags nr.: 0001
tegnet af: MSM
kontr./godk.: Checker / Approver
dato: Foreløbigt tryk
mål: 1: 500
rev. dato:

arkiv:
Situationsplan -
bygningsmarkering



Set fra nordvest



Set fra nord



Set fra øst



Havenicher

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