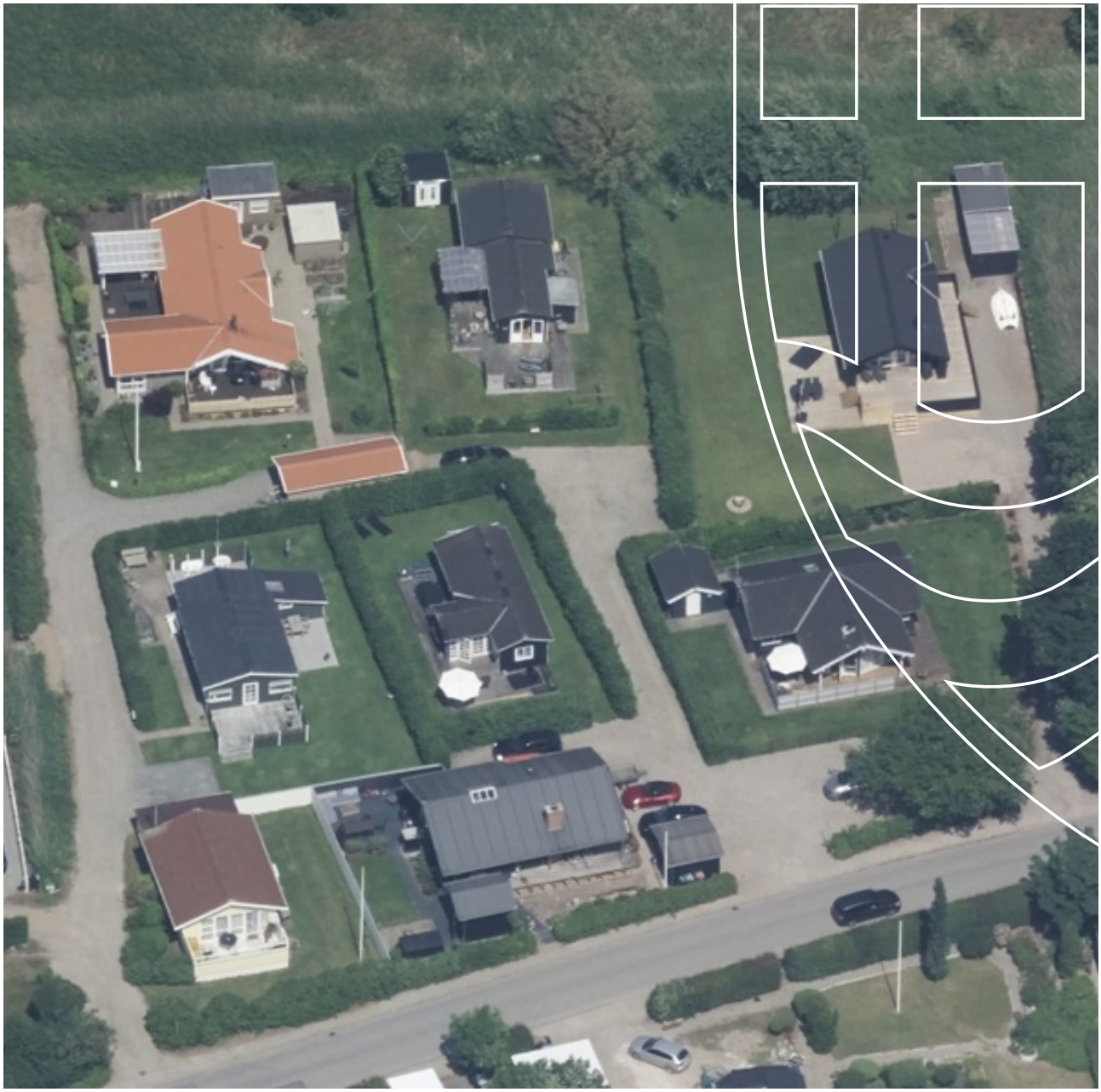
Haderslev Kommune



Lokalplan 22-10, Sommerhusområde ved Hejsager Strandvej, Haderslev

Forslag fremlagt i offentlighøring
d. 10. november 2026 – 9. december 2026

Lokalplan 22-10, Sommerhusområde ved Hejsager Strandvej, Haderslev
Udarbejdet af Haderslev Kommune, Teknik og Klima.
Offentliggjort den 10. november 2026
Tryk: Haderslev Kommune
Kort: Copyright Haderslev Kommune–GDS–COWI

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved henvendelse til:
Haderslev Kommune
Teknik og Klima, Plan
Christian X's Vej 39
6100 Haderslev
Tlf. 74 34 34 34
E-mail: plan@haderslev.dk

Indhold

Indledning 4

Redegørelse 5

Lokalplanområdets beliggenhed 5
Baggrund og formål 6
Eksisterende forhold 7
Lokalplanens indhold 10
Forhold til anden planlægning 11
Miljøvurdering 18
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder 20

Lokalplanbestemmelser 21

1. Lokalplanens formål 21
3. Områdets anvendelse 21
4. Udstykninger 22
5. Vej- sti og parkeringsforhold 22
6. Bebyggelsens omfang og placering 22
7. Bebyggelsens ydre fremtræden 23
8. Ubebyggede arealer 24
9. Ledningsanlæg og tekniske anlæg 24
10. Bevaring af bebyggelse og beplantning 24
11. Grundejerforening 24
12. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger 25
13. Lokalplanforslagets retsvirkninger 26

Bilag 28

Kortbilag 1 - Lokalplanområde 28
Kortbilag 2 - Delområder 29
Kortbilag 3 - Princip for udstykning 30
Kortbilag 4 - Disposition af området 31
Kortbilag 5 - Bevaringsværdig beplantning 32

Kortbilag 6 - Den klassiske jordfarveskala 33

Indledning

Dette dokument indeholder lokalplan 22-10, Sommerhusområde ved Hejsager Strandvej, Haderslev

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 lokalplan 22-10, Sommerhusområde ved Hejsager Strandvej, Haderslev, er offentliggjort den 10. november 2026 og er i offentlig høring i 4 uger. Indsigelser, ændringsforslag og eventuelle bemærkninger bedes fremsendt via kommunens høringsportal senest den 9. december 2026. Høringsportalen findes på: https://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende ved Hejsager Strand i Haderslev Kommune ca. 8 km. fra Haderslev. Området omfatter matr. nr. 259 Hejsager, Halk ejerlav, som er beliggende Hejsager Strandvej 240-254, 6100 Haderslev.

Området afgrænses mod nord af en §3 beskyttet mose, mod øst og vest af sommerhuse og mod syd af Hejsager Strandvej. For at komme til området skal man køre ad Hejsager Strandvej der mod øst forbinder området til Hejsager by og mod vest til Kelstrup Strand og videre til Haderslev. Sommerhusområdet ligger ca. 50 meter fra stranden.



Kort: Lokalplanområdets beliggenhed i Haderslev Kommune, lokalplanområdet er placeret ved Hejsager Strand, markeret med orange prik.

Baggrund og formål

Lokalplanområdet består af 8 sommerhuse, der er beliggende på en fælles ejet matrikel. Da sommerhusene ligger på samme grund oplever sommerhusejerne udfordringer i forbindelse byggesagsbehandling, hvor alle grundejere skal høres, udfordringer med ajourføring af ejerforhold i tingbogen og problemer med at sælge, da købere ikke kan opnå lån til finansiering af sommerhusene. Derfor ønsker sommerhusejerne at få udstykket grundene, hvilket kræver et nyt plangrundlag, da der er tale om en større udstykning.

Lokalplanen skal give mulighed for at sommerhusejerne kan udstykke deres matrikel i op til 10 matrikler, hvor den ene er en fællesmatrikel. Området er i dag tæt bebygget og lokalplanen sikrer, at området ikke bliver yderligere bebygget i væsentlig grad, men at der stadig er mulighed for at istandsætte og genopbygge.

Området ligger i Hejsager Strand, som er oversvømmelsestruet. Oversvømmelsesudfordringerne hænger sammen på tværs af Hejsager Strand og Kelstrup Strand, og det vil være vanskeligt alene at sikre de otte sommerhuse mod de største fremtidige oversvømmelser. Løsninger, der kan minimere risikoen for oversvømmelse, af den karakter, kræver indsatser på tværs af hele området. Haderslev kommune samarbejder på nuværende tidspunkt med grundejerne i området om at lave et kystbeskyttelsesprojekt, der skal beskytte området mod nogle oversvømmelsessituationer. Derfor er der ingen bestemmelser i lokalplanen der sikrer området mod oversvømmelse. Sommerhusejerne vil have samme mulighed for at sikre deres sommerhuse mod oversvømmelse som de har inden lokalplanens vedtagelse og som de øvrige sommerhusejere i området har.

r



Kort: Lokalplanområdets afgrænsning er markeret med orange streg

Eksisterende forhold

Sommerhusgrunden på 5600 m² har været udlejet til sommerhusformål siden 1930'erne, hvor de første lejemål blev etableret, og der blev bygget 8 sommerhuse. I 2000 bliver hele grunden solgt samlet til de 8 lejere, der hver får ejerskab over 1/8 af ejendommen.

Lokalplanområdet er bebygget med 8 sommerhuse med dertilhørende i alt 12 skure og garager. Det mindste sommerhus er 48 m² og det største er 89 m², og bygget i årene mellem 1935 til 2007. Sommerhusene er forskelligartede i størrelse, udformning og farver, dog er alle bygget af træ, etplans og med saddeltag. Ifølge BBR er den estimerede bebyggelsesprocent for hele grunden 9%. Den nordligste del af området er beskyttet natur i form af mose, som primært er bevokset med tagrør. Desuden er der et bevaringsværdigt træ placeret ud mod Hejsager Strandvej.

Der er tre overkørsler ind til området. En i områdets vestlige side, en i midlen og en i den østlige side. Overkørslen mod vest, giver adgang til tre af sommerhusene samt en stikvej til sommerhusene vest for lokalplanområdet. Overkørslen i midten giver adgang til fire sommerhuse og den sidste overkørsel giver adgang til ét sommerhuse. Mellem den midterste overkørsel og den østlige overkørsel er et fællesområde, der kan bruges til parkering. Affald håndteres ved at sommerhusejerne kører deres affaldsbeholdere ud til vejen, hvorfra renovationen kommer og tømmer dem.

Herunder og på de næste to sider, er der billeder af de eksisterende forhold.



Skråfoto af området inden lokalplandens vedtagelse.



Eksisterende forhold, billede A



Eksisterende forhold, billede B



Eksisterende forhold, billede C



Eksisterende forhold, billede D



Eksisterende forhold, billede E



Oversigtskort



Eksisterende forhold, billede F



Eksisterende forhold, billede G



Eksisterende forhold, billede H



Eksisterende forhold, billede I



Eksisterende forhold, billede J



Oversigtskort

Lokalplanens indhold

Områdets afgrænsning, opdeling og zonestatus
Lokalplanområdet er afgrænset til at rumme matrikel nr. 259, Hejsager Halk ejerlav. Se kortbilag 1. Området er udlagt som sommerhusområde, og vil også være det efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Områdets anvendelse og anvendelse for de enkelte delområder
Området anvendes til sommerhusområde og er opdelt i delområde A og B. Delområde A anvendes til sommerhusområde, veje, parkering og fælles friarealer. Delområde B anvendes til naturområde, hvor der ikke må ske en ændring af tilstanden eller være oplag. Se delområderne i bilag 2.

Udstykninger, grundstørrelser, udstykningsplan
Der er mulighed for at udstykke op til 10 grunde indenfor lokalplanområdet, svarende til en grund til hvert af de eksisterende sommerhuse, en fællesejet matrikel med veje, parkering, fællesarealer og beskyttet natur. Naturarealet kan udstykkes til en selvstændig matrikel, hvis sommerhusejerne fx ønsker at sælge det fra. De nye grunde til sommerhuse må ikke være mindre end 310 m², og større end 800 m². Grundende skal udstykkes efter principperne i bilag 3.

For at sikre en passende afstand fra boligbebyggelse til skel vil den nordvestligste matrikel få en mindre del af naturarealet, delområde B, med til sin grund. Bestemmelserne for delområde B stadig for dette areall.

Vej-, sti- og parkeringsforhold
Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hejsager Strandvej. Vejforløbet skal være udformet som princippet i bilag 4 og der skal forblive adgang til naboområdet, matr.nr. 93, Hejsager Halk ejerlav. Ved udstykning skal vejen udlægges til privat fællesvej.

Der skal være mulighed for at parkere én bil på hver grund, og dertil skal det være muligt at parkere mindst 4 biler og manøvrere på fællesarealet som er markeret på bilag 4.

Vejene og fællesareat skal være anlagt i grus eller andet vandgennemtrængeligt materiale for at sikre at mest mulig overfaldevand kan nedsive.

Bebyggelsens omfang, placering og udformning.
Der må kun opføres bebyggelse indenfor delområde A, hvor der må være i alt otte sommerhuse. For at sikre afstand mellem sommerhusene og at området ikke bliver for tæt skal sommerhusene minimum placeres 2,5 meter fra skel, dog må sekundær bebyggelse, såsom garage og skure gerne placeres i skel. Af samme grund må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund højst være 15% og der må maks være 20 m² sekundær bebyggelse på hver grund. For grunde der er mindre end 400 m² må der dog etableres bebyggelse til beboelse op til 60 m².

For at sikre at bebyggelsen passer ind i landskabet må sommerhusene maks. være 1 etage og ikke højere end 5 meter fra naturligt terræn. Facaderne må kun udføres med træbeklædning i den klassiske jordfarveskala jf. bilag 6. Mindre bygningsdele

må udføres i andre materialer.og vinduer og døre må males i andre farver. Tage må kun opføres som sedumtage eller i mørke nuancer uden glans og sommerhusenes tage skal være saddeltage, mens sekundær bebyggelse må opføres med fladst tag. Der må gerne være solceller på tagene, såfremt de udføres som en integreret del af bygningen og med samme hældning som tagbeklædningen.

I området må der ikke opsættes skiltning, reklamer, eller udvendige antenner og paraboler.

Ledningsanlæg og tekniske anlæg
Belysning af veje, stier, parkering og fællesarealer må højst være 3 meter højt, og skal være nedadrettet. Lyset kan bidrage til at mindske utryghed, men det skal være nedadrettet for at undgå at lyset generer naboer og dyr.

El-ledninger skal graves ned i jorden.

Ubebyggede arealer og bevaringsværdig beplantning
Delområde B er udlagt til naturområde, som skal bevares. Derfor må der ikke ændres på tilstanden, være oplag eller opføres anlæg i delområdet. I delområde A må der heller ikke være oplag og der må ikke henstilles både, uindregistrede lastvogne, - biler og campingvogne. Dog må der gerne være joller på maks 14 fod på egen grund.

For at sikre de bedste muligheder for at regnvand kan nedsive i området må den enkelte grund ikke befæstiges med mere end 30%. Terasser og bebyggelse tæller med i befæstigelsesgraden..

Træet der står ud mod vejen, markeret på bilag 5, er et bevaringsværdigt træ. Træet tilfører, i kraft af sin størrelse og en stor værdi til sine omgivelser som ikke kan erstattes med et nyplantet træ. Derfor må træet ikke fældres eller skades. Hvis træet bliver dårligt må det dog gerne erstattes af et lignende træ og det må gerne beskæres.

Grundejerforening.
Når matriklen udstykkes skal der dannes en grundejerforening som alle grundejere har medlemspligt til. Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligehold af privat fællesvej, fælles friareal inkl. beplantning, belysningsanlæg, fælles ledningsanlæg samt vintevedligeholdelse og snerydning.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2025

Kommuneplanen fastlægger de overordnede rammer og retningslinjer for lokalplanlægningen.

Hovedstruktur og retningslinjer
Lokalplanområdet er i Haderslev Kommuneplan 2025-2037 omfattet af følgende retningslinjer:

3.2.1 Skovrejsningsområder
Af retningslinjen fremgår det, hvor i kommunen skovrejsning ønskes og ikke ønskes. Lokalplanområdet er udpeget til skovrejsning uønsket. Da lokalplanen ikke giver mulighed for skovrejsning, er lokalplanen i overensstemmelse med denne retningslinje.

3.4.1 Grønt Danmarkskort - Herunder 3.4.2 Naturområder, herunder de særligt værdifulde naturområder
Af retningslinjen fremgår det, at naturområder på land skal bevares og søges udvidet. I lokalplanområdets nordligste afgrænsning er der beskyttet mose efter naturbeskyttelseslovens §3. I lokalplanen udlægges et delområde til natur, som sikrer at tilstanden ikke ændres. Dermed er lokalplanen i overensstemmelse med denne retningslinje.

3.4.3 Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder
Af retningslinjen fremgår det at de økologiske og potentielle økologiske forbindelser skal styrkes og at nye anlæg ikke må forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder væsentligt. Da lokalplanen ikke giver mulighed for væsentlig ny bebyggelse, vil lokalplanen ikke ændre de eksisterende økologiske forbindelser. Dermed er lokalplanen i overensstemmelse med denne retningslinje.

3.5.1 Bevaringsværdige landskaber
Af retningslinjen fremgår det at de bevaringsværdige landskaber som hovedregel skal friholdes for byggeri og anlæg. Skal byggeri tillades skal det ske ved, at placering, skala, orientering, farvevalg og arkitektur tilpasses det konkrete landskab.

Områdets bærende karaktertræk er det kuperede, småbakkede landbrugslandskab. Oplevelsen af området kendetegnes ved de smalle veje der bugter sig gennem afgrænsede landskabsrum, afbrudt af lange udsigter fra bakketoppe. Skalaen er mellem til stor. Karakteristik for området er feriebebyggelsen langs kysten, som indrammes af kystnære skove og høje skrænter.

Lokalplanen sætter bestemmelser for et eksisterende sommerhusområde som ligger i et af ovennævnte områder med feriebebyggelse, og dermed passer området ind i beskrivelsen af landskabet. Hvis nogle sommerhuse skal genopbygges eller renoveres, sikrer lokalplanen at området ikke skiller sig ud i landskabet ved at sætte bestemmelser om størrelse, højde og farve for nybyggeri. Dermed er lokalplanen i overensstemmelse med denne retningslinje.

3.5.2 Større sammenhængende landskaber
Af retningslinjen fremgår det, at de større sammenhængende landskaber som udgangspunkt skal friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg. Da lokalplanen ikke sætter rammer for større byggeri, er lokalplanen i overensstemmelse med denne retningslinje.

3.5.1.1 Krav om visualiseringer indenfor kystlandskabet - Haderslev Kommune
Af retningslinjen fremgår det at der ved ansøgninger om større projekter, byggerier og tekniske anlæg indenfor det kystorienterede landskab skal foreligge en visualisering af

påvirkningen på kystlandskabet. Da der ikke er tale om et større projekt, byggeri eller teknisk anlæg vurderes det, at der ikke er behov for en visualisering af påvirkningen af kystlandsakbet.

3.5.4 Kystnærhedszonen
Af retningslinjen fremgår det, at de landskabelige interesser skal prioriteres højt indenfor kystnærhedszonen. Derfor skal funktionelt begrundet byggeri (byudvikling og lignende) ske i tilknytning til byerne og eksisterende bygninger. De anlæg, som har behov for nærhed til kysten, skal placeres, så de påvirker kystlandskabet mindst muligt.

Lokalplanen gælder for et eksisterende sommerhusområde, og planen giver ikke mulighed for yderligere udvikling, kun renovering og genopbygning. Skal der ske en genopbygning er der fastsat bestemmelser om størrelse, højde og farve for byggeriet, så bebyggelsen ikke kommer til at skille sig ud fra området. Desuden er sommerhusområdet omkranset af eksisterende sommerhusbebyggelse, og genopbygning ud fra ovenstående bestemmelser vil derfor ikke påvirke kystlandskabet. Derfor vurderes det at lokalplanen er i overensstemmelse med denne retningslinje.

4.1.4 Sammenhængende turistpolitiske overvejelser – Haderslev Kommune
Retningslinjen sætter rammer for placering af nye ferie- og fritidsanlæg. Da der ikke er tale om nye ferie- og fritidsanlæg er retningslinjen ikke relevant for denne lokalplan.

5.9.2 Sikkerhed omkring forsvarsanlæg - Haderslev Kommune
Af retningslinjen fremgår det, at Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse skal høres forud for tilladelse til antennemaster og udpegning af vindmølleområder samt andre høje tekniske anlæg. Da lokalplanen ikke giver tilladelse til master, vindmøller eller større tekniske anlæg, er retningslinjen ikke relevant.

7.1.2 Oversvømmelse og erosion
Af retningslinjen fremgår det, at planlægning af nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse mv. inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion kun må ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion. Da der er tale om et eksisterende sommerhusområde, skal der ikke anvendes afværgeforanstaltninger, og det vurderes derfor at lokalplanen er i overensstemmelse med denne retningslinje.

7.1.4 Fokusområder - Haderslev Kommune
Af retningslinjen fremgår det, at der ved ny planlægning i området skal indtænkes løsninger til håndtering af de klimaudfordringer, der er i området.

Klimaudfordringerne i Hejsager og Kelstrup Strand hænger sammen på tværs af et større geografisk område og det vurderes at det ikke er hensigtsmæssigt at håndtere klimaudfordringerne indenfor lokalplanens afgrænsning alene. En effektiv løsning af klimaudfordringerne kræver en samlet løsning på tværs af området. Denne type løsning er igangsat i området med det kommunale fællesprojekt Vores Kyst,

Lokalplanen ændrer ikke de muligheder, som sommerhusejerne i dag har for at sikre deres sommerhuse mod oversvømmelse. De har derfor samme muligheder for at sikre deres sommerhuse mod oversvømmelse, som de har inden lokalplanens vedtagelse.

Da det er vurderet at en effektiv løsning på klimaudfordringerne ligger udenfor lokalplanens afgræning og da sommerhusejernes mulighed for at sikre sig mod oversvømmelse ikke forringes, vurderes det at planen er i overensstemmelse med retningslinjen.

Rammer for lokalplanlægning
Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme 22.52.SO.01

Kommuneplanramme 22.52.SO.01 udlægger området til sommerhusområde, og sætter bestemmelser om

- at afstand til skel skal mindst være 5 meter.
- at bebyggelsen ikke må opføres i mere end 1 etage, og højere end 3 meter til tagfod. Bygningshøjden må ikke overstige 5 meter over terræn.
- Til udvendige bygningssider skal anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er skæmmende og de skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve eller jordfarver.
- Bebyggelsesprocent på 15% for den enkelte ejendom.
- I forbindelse med større udstykninger skal der udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
- Medmindre der indrettes fælles parkering (1½ p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler.
- Ved større udstykninger skal der tilvejebringes min. 10% fælles friareal.

Rammebestemmelsernes krav om afstand til skel og beplantningsplan vil ikke kunne overholdes i den nye lokalplan, og der skal derfor udarbejdes et kommuneplantillæg, så lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplantillæg

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2025 for Haderslev Kommune.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2025 for Haderslev Kommune. Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidig med lokalplanen og kan ses på kommunens hjemmeside; https://kommuneplan2025.haderslev.dk/ og www.plandata.dk.

Med tillægget ændres afstand til skel til 2,5 meter og kravet om beplantningsplan

frafalder.

Lokalplan og byplanvedtægter

Lokalplanen er ikke omfattet af eksisterende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Servitutter

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

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

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen, hvor der ikke må udlægges nye sommerhusområder og eksisterende sommerhuse skal fastholdes til ferieformål.. Da lokalplanen ikke udlægger nye sommerhusområder og de eksisterende sommerhuse ikke ændrer anvendelse, er reglerne indenfor kystnærhedszonen overholdt.

Offentlighedens adgang til kysten

Da lokalplanen sætter bestemmelser for et eksisterende sommerhusområde og den ikke ændre på sti- og vejforhold eller ændrer væsentligt på bebyggelsens omfang vil lokalplanens vedtagelse ikke påvirke offentlighedens adgangen til kysten.

Naturforhold

Beskyttede naturområder
Mod lokalplanens nordlige afgrænsning er der beskyttet natur jf. naturbeskyttelseslovens §3 i form af mose. Lokalplanen udlægger dette område til et delområde, hvor tilstanden ikke må ændres og der ikke må være oplag.

Miljø

Trafikstøj
Syd for lokalplanområdet er Hejsager Strandvej beliggende, hvorfra der jævnligt er trafik og der kan derfor forekomme trafikstøj. Dog er lokalplanen udarbejdet for et eksisterende sommerhusområde og lokalplanen muliggør ikke ny støjfølsom anvendelse.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning
Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Haderslev Kommune fra 2022, som

udlægger området til individuel varmeforsyning.

Vandforsyning
Lokalplanområdet er omfattet af Vandforsyningsplan 2012-2022 for Haderslev Kommune. Ifølge vandforsyningsplanen ligger området i Hejsager Strands forsyningsområde, som forsynes med drikkevand fra Hejsager Strands Vandværk.

Spildevand og regnvand
Lokalplanområdet er omfattet af gældende spildevandsplan 2021-2042 for Haderslev Kommune. I spildevandsplanen er området spildevandskloakeret, hvor regnvandet skal nedsives på grunden. Det vil den også være fremover.

Da grundvandet står højt, kan nedsivning være vanskeligt. Der kan laves forsinkelsesbede, hvor regnvandet kan ligge til det har mulighed for at nedsive. For at sikre de bedst mulige forhold for nedsivning sætter lokalplanen bestemmelser og befæstigelsesgrad og at vejene skal være grusbelagte.



Kort: Sort linje viser privat spildevandsledning. Rød linje viser offentlig spildevandsledning.

Affald
Lokalplanområdet er omfattet af affaldsregulativet for husholdningsaffald for Haderslev Kommune. Sommerhusejerne stiller deres affaldsbeholdere med flere sorteringsfraktioner ud til Hejsager Strandvej, hvorfra renovationsbilen henter affaldet.

Antenneforhold
Som udgangspunkt må der med undtagelse af små antenner til modtagelse af digitale signaler ikke opsættes udvendige antenner til radio og tv m.v.

Vej-, sti og parkeringsforhold

Vejbetjening
Ved lokalplanens vedtagelse vil der ikke blive mulighed for yderligere overkørsler. end de tre der er inden lokalplanens vedtagelse. Den ene vej i området er også adgangsvej til nabomatriklen matr. nr. 89 Hejsager, Halk ejerlav. Denne vejadgang skal bibeholdes efter vedtagelsen af lokalplanen.

Ved udstykning bliver vejen til privat fællesvej.

Stier
Fra lokalplanområdet er det i dag muligt at komme rundt i området via forskellige veje og stier. Det er bl.a. muligt at komme helt ned til kysten via en lille sti på modsatte side af Hejsager Strandvej og igen direkte adgang til stranden ca. 100 meter mod vest. Da lokalplanen er gældende for at eksisterende sommerhusområde ændrer lokalplanen ikke disse muligheder.

Med udstykningsplanen, som denne lokalplan giver mulighed for, bliver to adgangveje ind i området forbundet og dermed kommer der en ekstra forbindelse inde i området.

Miljøvurdering

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

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 10-61 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.

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.

I screeningsrapporten er det vurderet, at følgende forhold har særlig relevans for lokalplanens indvirkning på miljøet:

- Beskyttet natur / § 3-område
- Bevaringsværdigt landskab

I lokalplanområdets kant er der natur, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Lokalplanen stiller krav om at naturarealets tilstand ikke må ændres, og at der ikke må være oplag i området.

Lokalplanen er beliggende i bevaringsværdigt landskab. For at sikre et genopbygning og ny bebyggelse passer ind i landskabet er der sat bestemmelser om bebyggelsens størrelse og farver på tage og facader. Desuden er bebyggelsen placeret blandt andre sommerhusområder.

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 22-10. Beslutningen er offentliggjort den XX. måned. år

Habitatscreening

Der er foretaget en foreløbig vurdering i henhold til EU's habitatdirektiv og den gældende bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (BEK nr. 1098 af 21. august 2023, som ændret ved BEK nr. 1058 af 22. august 2025).

EU's habitatdirektiv indebærer, at en række arter og naturtyper er strengt beskyttede, og at planer ikke kan vedtages, hvis de kan medføre en væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000 områder eller af arter beskyttet efter direktivets bilag IV.

Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000 områder. Det nærmeste Natura 2000 område (N112 PLillebælt) ligger omtrent 1 km fra projektområdet, og der vurderes ikke at være væsentlige indirekte påvirkninger.

På baggrund af oplysninger om bilag IV arternes udbredelse, krav til levesteder og foreliggende data om lokale forekomster er der foretaget en vurdering af projektets potentielle påvirkning af disse arter. Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af levesteder eller bestande af danske bilag IV arter. Arealet, der indgår i planen, har indtil nu været dyrket agerjord. Der sker derfor ingen ændring i arealanvendelsen, etableres anlæg eller forekommer udledninger, der kan antages at have væsentlig negativ indflydelse på de beskyttede arter.

Der er ikke registreret bilag IV-arter i området , men datagrundlaget er begrænset, så arternes tilstedeværelse kan ikke udelukkes.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Tilladelse efter museumsloven

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

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

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

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

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 22-10
Sommerhusområde ved Hejsager Strandvej

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 udlægge området til sommerhusområde og naturområde.

at give mulighed for at udstykke grunde til 8 sommerhuse en fælles matrikel og et naturområde.

at sikre at bebyggelse i størrelse og form ikke ændrer sig væsentligt fra det, der eksisterer inden lokalplanens vedtagelse.

at sikre at ny bebyggelse indpasses og udformes på en måde, der respekterer det eksisterende miljø og det kystnære område.

at sikre at der er en passende afstand mellem bebyggelse.

2. Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1

Området omfatter følgende matrikler:
Ejerlav: Hejsager Halk
Matr. nr.: 259.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 10. november 2026 udstykkes fra nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Lokalplanområdet ligger i sommerhusområde.

2.3. Lokalplanområdet er som vist på kortbilag 1 opdelt i delområde A og B.

3. Områdets anvendelse

3.1. Delområde A må kun anvendes til sommerhusområde

3.2. Delområde B må kun anvendes til naturområde.

4. Udstykninger

4.1. Der må udstykkes op til 10 grunde hvor 8 af grundene skal være til sommerhuse, en grund skal være en fællesmatrikel med vejanlæg, parkering og naturareal. Naturarealet må udstykkes til en selvstændig matrikel.

4.2. Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne i den på kortbilag 3 viste udstykningsplan.

4.3. De enkelte grunde til sommerhuse skal minimum være 310 m² og må ikke være større end 800 m².

4.4. Udstykningen skal ske, så ingen eksisterende bebyggelse til boligformål er nærmere skel end 2,5 meter.

5. Vej- sti og parkeringsforhold

5.1. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hejsager Strandvej af tre overkørsler.

Fra den vestligste vej skal adgangen til naboområdet, matkrikel 93, Hejsager Halk Ejerlav bibeholdes. Adgangen er markeret på kortbilag 4.

5.2. Ved udstykning udlægges vejen til privat fællesvej.

5.3. Vejen skal være belagt med grus eller anden vandgennemtrængelig belægning.

5.4. Hvert sommerhus skal have p-plads på egen grund. På fællesarealet markeret på kortbilag 4, udlægges der areal til mindst 4 p-pladser.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1. I delområde A må der kun opføres bebyggelse i form af sommerhuse med dertilhørende sekundær bebyggelse.

6.2. I delområde B må der ikke opføres bebyggelse.

6.3. Bebyggelse til beboelse skal placeres 2,5 meter fra skel.

Sekundær bebyggelse som garage, carporte og skure, må placeres i skel.

6.4. Der må maksimalt være 20 m² sekundær bebyggelse på hver grund.

6.5. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15 %. Fællesarealer må ikke regnes med i bebyggelsesprocenten.

For grunde der er mindre end 400 m² må der dog opføres op til 60 m²

bebyggelse til beboelse.

6.6. Bebyggelse til beboelse må ikke opføres med mere end 1 etage og bygningshøjden må ikke være højere end 3 meter til tagfod og hele bygningshøjden må ikke være højere end 5 m. fra naturligt terræn.

6.7. Bebyggelse til beboelse må kun opføres med saddeltag .Sekundær bebyggelse må opføres med fladt tag.

6.8. Bebyggelse tættere på skel end 2,5 meter må ikke være højere end 2,5 meter mål fra naturligt tærren.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1. Udvendige bygningssider må kun udføres i træbeklædning. Mindre bygningsdele må udføres i andre materialer.

7.2. Udvendige bygningssider og bygningsdele må kun males i traditionelle træværksfarver jf bilag 6.

Døre vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele må males i andre farver.

7.3. Tage skal opføres som saddeltage i grå eller sorte nuancer eller udføres som sedumtag. eller som sedumtage.

Blanke og reflekterende tag- og facadematerialer, herunder glasseret tagsten, må ikke anvendes. Ovenlysvinduer, vinter- og udestuer med store glaspartier er undtaget.
Blanke og reflekterende materialer defineres som materialer med et glanstal på over 22.

7.4. 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 tagbeklædning.

at anlæg på tage med hældning opsættes med samme hældning som tagbeklædningen.

7.5. Skiltning og reklamer må, bortset fra almindelige navne- og nummerskiltning ikke finde sted.

7.6. Der må, med undtagelse af små antenner til modtagelse af digital signal, ikke opsættes udvendige antenner og paraboler til radio og TV mv.

8. Ubebyggede arealer

8.1. Delområde B skal opretholdes som naturområde. Indenfor delområde B må der ikke bebygges, opføres anlæg eller være oplag, herunder haveaffald.

8.2. På fællesarealet markeret på bilag 4 skal der være plads til minimum 4 parkeringsplader inkl. areal til at manøvrere. Arealet skal henlægge i grus eller andet vandgennemtrængeligt materiale.

8.3. 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, kajakker og små joller på maks. 14 fod på egen grund.

8.4. Der må ikke foretages befæstelse på mere end 30 % af den enkelte sommerhusgrunds areal. Bebyggelse og terasser medregnes i befæstigelsesgraden.

9. Ledningsanlæg og tekniske anlæg

9.1. El-ledninger må kun etableres eller omlægges i form af jordkabler

9.2. Belysning af veje, stier, fælles arealer og parkeringsarealer må maks være tre meter højt og lyset skal være nedadrettet.

10. Bevaring af bebyggelse og beplantning

10.1. Det på kortbilag 5 angivne træ er udpeget som bevaringsværdigt. Træet må ikke fældes eller på anden måde ændres med mindre træet er i dårlig stand. I sådanne tilfælde skal træet erstattes af et lignende træ.
Bestemmelsen er ikke til hinder for almindelig pleje og beskæring.

11. Grundejerforening

11.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grundene inden for lokalplanområdet.

11.2. Grundejerforeningen skal oprettes når matriklen udstykkes. .

11.3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de på kortbilag 4 markerede veje, fællesarealer, naturareal og det bevaringsværdige træ. Desuden skal grundejerforeningen forestå drift og vedligeholdelse af fælles

ledningsanlæg samt vintervedligeholdelse og snerydning.

11.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

11.5. Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på vejarealer, stiarealer og fælles friarealer.

12. Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

12.1. 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.

12.2. 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.

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

13. Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

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

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

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

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 22-10, Sommerhusområde ved Hejsager Strandvej, Haderslev er vedtaget af Haderslev Kommunalbestyrelse den 4. november 2026

På Kommunalbestyrelsens Vegne
Mads Skau Peter Karm
Borgmester / Kommunaldirektør

Bilag

Kortbilag 1 - Lokalplanområde



Kortbilag 1: Lokalplanområde

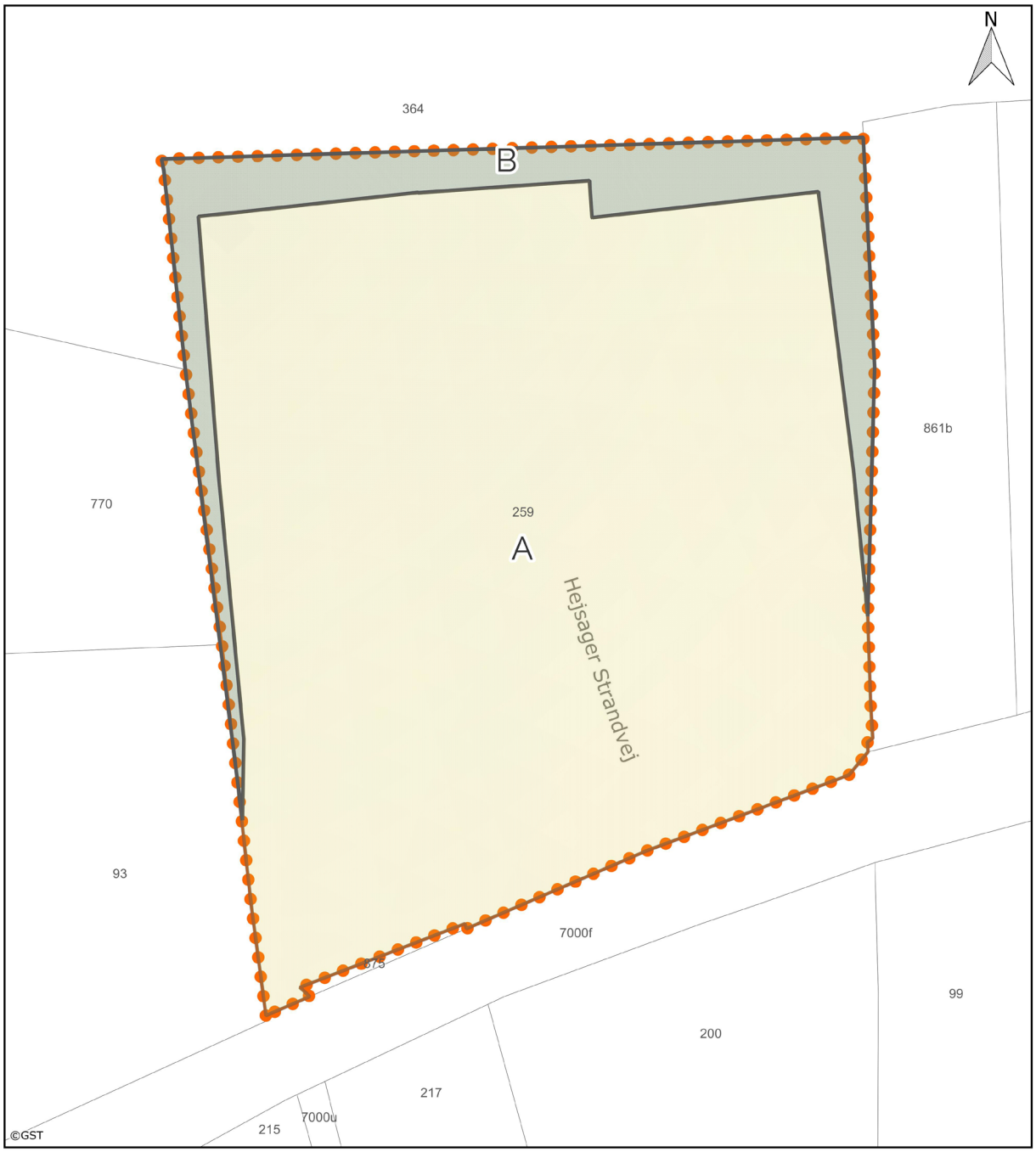
Lokalplanområde

Matrikel

0 25 50 m

Dato: 15/09/2026

Kortbilag 2 - Delområder



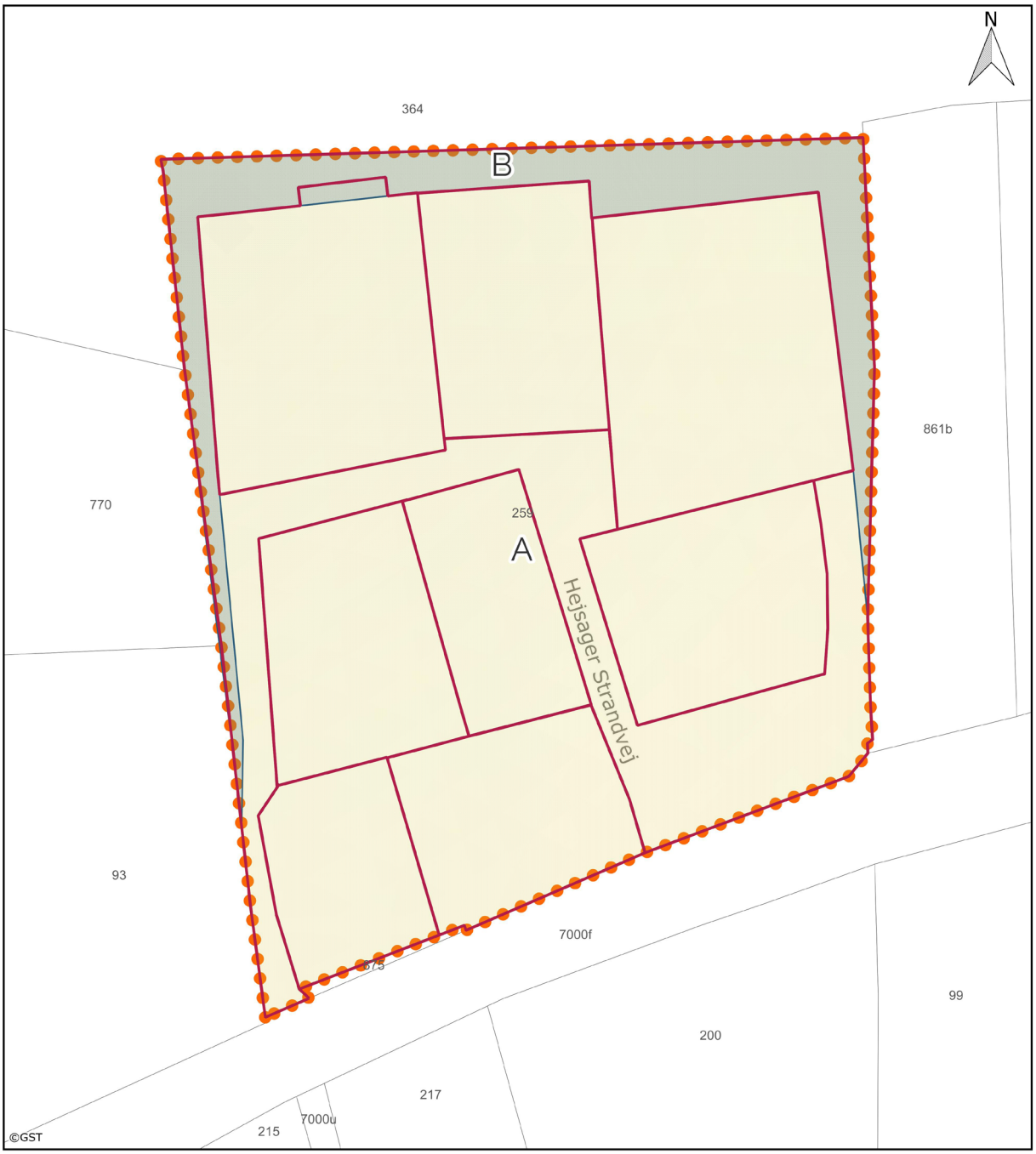
Kortbilag 2: Delområder

0 25 50 m

Dato: 15/09/2026

Delområde A
Delområde B
Lokalplanområde
Matrikel

Kortbilag 3 - Princip for udstykning



Kortbilag 3: Princip for udstykning

0 25 50 m

Dato: 15/09/2026

Delområde A
Delområde B
Lokalplanområde
Matrikel
Ny matrikel

Kortbilag 4 - Disposition af området



Kortbilag 4: Disposition af området

0 25 50 m

Dato: 10/11/2026

- Sommerhusgrund
- Bevaringsværdigt træ
- Affaldshåndtering
- Vej
- Fællesareal
- Naturareal
- Lokalplanafgrænsning

Kortbilag 5 - Bevaringsværdig beplantning



Kortbilag 4: Bevaringsværdig beplantning

0 25 50 m

Fremtidig fastlagt beplantning
Lokalplanområde
Matrikel
Ny matrikel

Dato: 15/09/2026

Kortbilag 6 - Den klassiske jordfarveskala

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

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

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

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