



Lokalplan 14-5

Boligområde ved Søndre Tværvej



Vedtagelse af lokalplan 14-5 Boligområde ved Søndre Tværvej

Haderslev Kommunalbestyrelse godkendte den 16. december 2025 lokalplan 14-5 Boligområde ved Søndre Tværvej.

Område

Området er beliggende ved Søndre Tværvej 4, Ørsted i Haderslev Kommune, og omfatter matrikel nr. 12, Ejrlav, Ørsted, Oksvad. Området har et areal på 41080 m². Matriklen afgrænses marker, samt fredede diger mod nord, syd og vest. Mod øst ligger landsbyen Ørsted, samt en 80 bar gasledning, der skiller projektområdet fra landsbyen. Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

Indhold

Matr.nr. 12 ønskes udviklet til et boligområde med tilknytning til en fælles stald og ridebane af en privat udvikler. Matriklen er i gældende kommuneplan udlagt som et værdifuldt landbrugsområde, samt noget af matriklen er markeret ønsket til muligt skovrejsningsområde, der er ingen lokalplan for området. For at muliggøre den ønskede anvendelse skal der udarbejdes et kommuneplantillæg og en lokalplan for området. Med vedtagelsen af denne lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg ændres anvendelsen af matr.nr. 12 til boligformål. Formålet med denne lokalplan er dermed at muliggøre opførelse af nye boliger på matriklen, samt etablering af ridebane og stald, samt dertilhørende bebyggelse. Planforslaget fastlægger at området kun må anvendes til åben-lav boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur, parkering, opholdsarealer, ridebane, stald, folde samt eventuelle øvrige fællesanlæg.

Offentlighedsperiode

Forslaget til lokalplan 14-5 Boligområde ved Søndre Tværvej har været fremlagt til offentlig debat fra den 03. september 2025 til og med den 29. oktober 2025

I den periode er der kommet et høringssvar fra Museum Sønderjylland - Arkæologi, som ønskede en yderligere præcisering i lokalplanen, vedrørende museumslovens bestemmelser for forundersøgelse mv.

Dette har ikke ført til ændringer.

Fremlæggelse af planen

Lokalplan 14-5 Boligområde ved Søndre Tværvej finder du på: www.blivhoerthaderslev.dk.

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

Klagevejledning til endelig vedtagelse, dispensationer, mv.

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 videregendes. 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.

Lokalplan 14-5 Boligområde ved Søndre Tværvej.

Udarbejdet af Haderslev Kommune, Teknik og Klima
Offentliggjort d. 18. december 2025

Tryk: Haderslev Kommune

Kort: Copyright Haderslev Kommune - GDS - COWI

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved
henvendelser til:

Haderslev Kommune
Teknik og Klima, Plan
Christian X's Vej 39
6100 Haderslev
Tlf. 74 34 34 34
E-mail: plan@haderslev.dk

Indhold

Indledning

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed	8
Baggrund og formål	9
Eksisterende forhold	10
Lokalplanens indhold	11
Forhold til anden planlægning	13
Miljøvurdering	19
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	21

Lokalplanbestemmelser

1. Lokalplanens formål	23
2. Område og zonestatus	23
3. Områdets anvendelse	24
4. Udstykninger	24
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	24
6. Bebyggelses omfang og placering	25
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	26
8. Skiltning	27
9. Ubebyggede arealer	27
10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg	28
11. Bevaring af bebyggelse og beplantning	28
12. Grundejerforening	28
13. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	29
Lokalplanens retsvirkninger	31
Vedtagelsespåtegning	32

Bilag

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	32
Kortbilag 2: Dispositionsplan	33
Kortbilag 3: Bebyggelse	34
Kortbilag 4: Beskyttelseszone fra dige	35
Kortbilag 5: Princip for hækbeplantning	36

Indledning

Dette dokument indeholder lokalplan 14-5 Boligområde ved Søndre Tværvvej.

Planen er opdelt i følgende hovedafsnit.

Redegørelse

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

Lokalplanbestemmelser

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

Bilag

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

Offentlighedsperiode

Forslaget til lokalplan 14-5 Boligområde ved Søndre Tværvvej er offentliggjort den 03. september 2025 og er i offentlig høring i 8 uger. Indsigelser, ændringsforslag og eventuelle bemærkninger bedes fremsendt via kommunens høringsportal www.blivhoert-haderslev.dk senest den 29. oktober. 2025.

Redegørelse

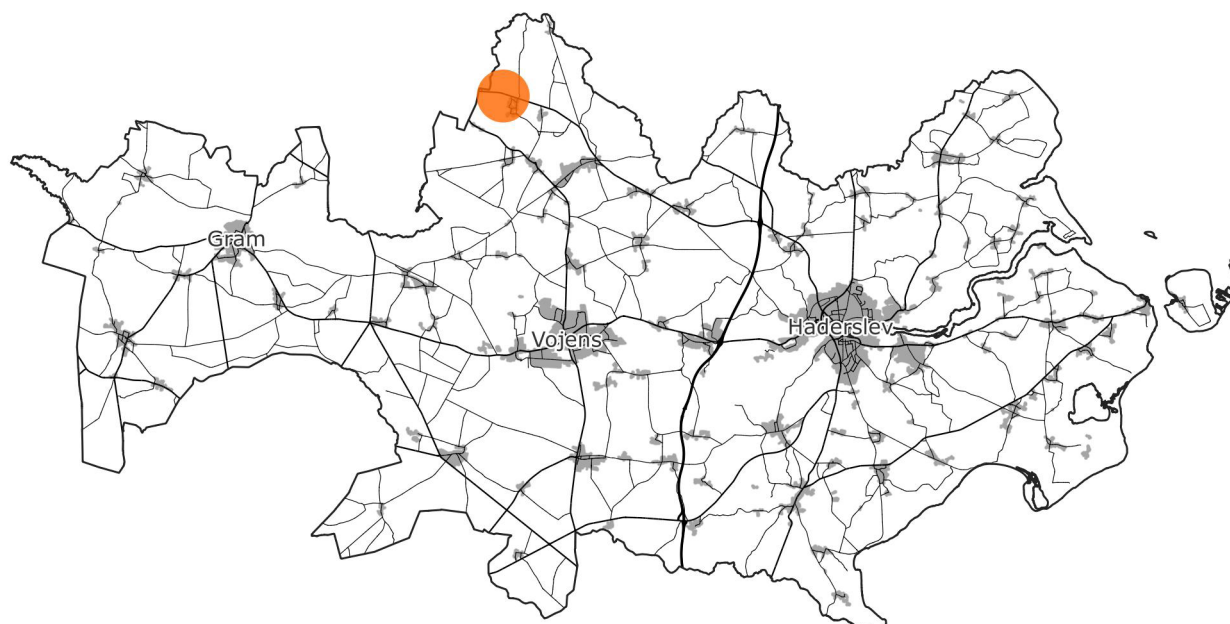
Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er lokaliseret vest for landsbyen Ørsted i Haderslev Kommune. Projektområdet er bestående af mark, samt et nyt parcelhus, hvor der tidligere lå et husmandssted. Området er ellers omgivet af mark, læhegn og fredede diger i skel, foruden den nord-østlige del, hvor der er vejadgang.

Projektområdet vejbetjenes fra Sommerstedvej, hvor en mindre privatfællesvej agerer bindeled. Der findes også en direkte forbindelse til Ørsted, men vejens stand og størrelse gør den mere egnet til gående og cyklister.

Den nærmeste større by med mulighed for indkøb, børnehave og skole er Jels i Vejen Kommune. Der findes en stiforbindelse som forbinder lokalplanområdet med Jels, hvor Sommerstedvej skal krydses én gang.

En 80 bar gasledning ligger i nærheden, hvor dens bufferzoner overlapper med lokalplanområdet.



Lokalplanområdets beliggenhed i Ørsted markeret med orange prik

Baggrund og formål

Efter interesse og efterspørgsel på nye boligtyper i Haderslev Kommune har kommunen valgt, at der skal udarbejdes en lokalplan i samarbejde med bygherre for Søndre Tværvej 4, Ørsted, 6560 Sommersted.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af parcelhuse med tilknytning til hestepension indeholdende stald og ridebane indenfor lokalplanområdet. Boligerne er tiltænkt at tiltrække nye borgere fra de store byer med interesse for heste, og som værdsætter de landlige værdier og gerne vil indgå i fællesskaber og bosætte sig i landdistrikterne, samt andre der kan have interesse i at indgå i et fællesskab omkring heste. Lokalplanen skaber en overkommelig måde at kunne bosætte sig i landlige omgivelser uden at skulle kaste sig ud i at købe en nedlagt gård, med al den vedligeholdelse der hører med og samtidig holde heste.

Lokalplanen skal sikre, at der kan opføres åben-lav bebyggelse, der tilpasser sig de eksisterende landskabelige omgivelser, samt husmandsstederne langs Sommerstedvej i højde og bygningsvolumen, samt der på matriklen sikres et overordnet samlet udtryk i valg af materialer og farver. Lokalplanen sikrer, at der kan opføres en ridebane og stald, samt dertil knyttede bygninger, hvor fremtidige ejere kan leje sig ind. Videre sikrer lokalplanen, at læhegn og fredede diger bliver bevaret, og at der afsættes grønne områder, hvor vild beplantning kan gro.

Med vedtagelse af lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg, vil anvendelsen af lokalplanområdet ændres til boligformål og derved muliggøre opførelsen af nye boliger.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet har en samlet størrelse på ca. 4,2 ha hvor der er opført et parcelhus. Området er i dag et markområde, med den nye bebyggelse liggende centralt på matriklen. Der er givet landzonetilladelse til opførelse af en stald, men denne er ikke udnyttet, da stalden ønskes flyttet i forbindelse med denne lokalplan.

Området er i Kommuneplan 2025 udlagt til stordriftsflade, der er kendetegnet af fredede diger, buske og træer i skel, som giver stedet karakter. Lokalplanområdet er overordnet set fladt, med et mindre fald fra ca. kote 48,5 i nordvest til kote 47 i sydøst. Lokalplanområdet grænser op til marker mod nord, syd og vest. Mod øst grænser området op til Søndre Tværvej og mark. Nabolaget er præget af åbne vider med tilknyttet åben-lav bebyggelse.

Søndre Tværvej forbinder lokalplanområdet med Sommerstedvej og Ørsted. Den del af vejarealet som forbinder matrikel 12 med Sommerstedvej udbedres og gøres bredere, mens at vejen ind til Ørsted ikke ændres på.

Imellem lokalplanområdet og Ørsted ligger en 80 bar gasledning, som forhindrer boligbebyggelse i dens bufferzone.



Lokalplanområdets afgrænsning markeret med orange streg

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger strukturen i området, dets vej og stiforhold, principper for bebyggelsens udformning, placering samt bestemmelser for faciliteter relateret til heste.

Områdets afgrænsning og zonestatus

Lokalplanområdet omfatter i sin helhed matrikel nr. 12 og en del af vej matrikel nr. 357, Ørsted, Oksenvad, og har adressen Søndre Tværvæg 4, Ørsted, 6560 Sommersted.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

Lokalplanen indeholder bonusvirkning og erstatter landzonetilladelse til bebyggelse, udstykning og ændret anvendelse i landzone, som er nødvendig for lokalplanens virkeliggørelse.

Områdets anvendelse

Området skal anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse med tilknytning til fælles stald og rideanlæg samt tilhørende veje, parkering, opholdsarealer og eventuelle øvrige fællesanlæg.

Boligerne kan etableres som åben-lav bebyggelse inden for byggelinjerne i tilknytning til fælles vej.

Udstykninger

Lokalplanområdet er udstykket i de 4 viste grunde på kortbilag 3. Bebyggelsesprocenten for åben/lav bebyggelse er maks. 20 %.

Vej, sti- og parkeringsforhold

Planen fastholder og forlænger den eksisterende vej med dertilhørende vendeplads for at imødekomme større køretøjer og renovationsvogne. Vejadgang til lokalplanområdet skal fortsat ske fra Sommerstedvej via Søndre Tværvæg.

Parkering skal etableres som privat parkering på egen grund, hvor der etableres minimum 2 parkeringspladser.

Øvrige småstier kan etableres for at styrke forbindelsen mellem bolig, fælles opholdsarealer, færdselsarealer og Ørsted.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen muliggøre opførelse af åben-lav boligbebyggelse inden for det på kortbilag 2 viste delområde. Lokalplanbestemmelserne sikrer at bebyggelsen tilpasses hinanden for et samlet bebygget miljø, og at genevirkninger i forhold til anden potentiel bebyggelse og øvrige omgivelser undgås. Det tillades derfor at bebyggelse opføres i optil 1,5 etage og med en maks. højde på 8,5 meter.

Sekundære bygninger skal placeres i sammenhæng med den primære bebyggelse, hvor en afstand er angivet, hvilket er med til at åbne grunden op mod syd, hvor der er udsigt ud over de åbne marker.

Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

Lokalplanen stiller krav til materiale- og farveholdning for ny bebyggelse, så der inden for lokalplanområdet skabes et samlet helhedsindtryk. Især tagene kommer til, at samle området, hvor farven vil gå igen. Der prioriteres naturlige farver og kendte materialer for facader, tage, vinduer og døre for at skabe et harmonisk og roligt udtryk tilpasset de omkringliggende omgivelser.

Facader skal fremstå i træ eller musten for at give bebyggelsen et roligt, afdæmpet og landligt præg, samt skabe en sammenhæng imellem bebyggelserne. Træfacaderne må ikke have en bjælkehus-lignende karakter.

Der tillades en taghældning på op til 45 grader, med mulighed for tage med ensidig taghældning, helvalmet tag og sadeltag. Der må ikke anvendes blanke og reflekterende tagsten. Tagmaterialet må ikke have et glanstal der overstiger 20. Eventuelle solenergianlæg kan placeres på tagflader og skal have samme hældning som taget.



Stemnings illustration

Ubebyggede arealer og beplantning

Der udlægges større fælles græsarealer ud fra hver bolig til ophold for beboernes heste, hvilket styrker hestene, som et fælles omdrejningspunkt for det daglige fællesskab. Det er ønskeligt med vildt og varierende beplantning for at styrke områdets kvalitet og biodiversitet.

De øvrige fri- og opholdsarealer skal have et grønt præg, og den eksisterende beplantning samt træer og buske skal i videst muligt omfang bevares og integreres i det nye boligområde for at understøtte områdets grønne præg. Fældes der træer i forbindelse med anlægsarbejdet, skal disse erstattes med ny beplantning.

Træerne inden for lokalplanområdet ønskes i størst muligt omfang bevaret, men sygdom eller fare for nedfald kan godtgøre fældning heraf. Der skal dog gøres opmærksom herpå, at alt fældning af buske og træer på diger skal ske i kontakt med kommunen. Pleje og beskæring af træerne er tilladt.

Digerne i skel er fredet og er tegnet ind på kortbilag 4, derfor skal der under anlægsarbejdet tages højde for disse samt gøre fremtidig beboere opmærksom herom.

Regnvand/ spildevandshåndtering

Kloakering er offentlig spildevandskloak, med privat regnvandshåndtering på hver enkelt ejendom for sig.

Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Der er en række krav, som skal være opfyldt før ibrugtagning, hvilke fremgår nedenfor:

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

- Grundejerforeningen skal oprettes senest når 1 af de udstykkede grunde er solgt (eller når kommunalbestyrelsen kræver det).
- Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af delområde 1 hvad angår private fællesveje, stier og fælles friareal med beplantning og og belysningsanlæg mv., fælles ledningsanlæg samt vintervedligeholdelse og sne-rydning.
- Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på vejarealer, stiarealer og fælles friarealer. Overdragelse kan ske etapevis.
- Der skal etableres et vejlaug med repræsentanter fra grundejerforeningen og ledese fra stalden. Vejlauget skal varetage den privat fællesvej fra Sommerstedvej, ned til matrikel 12, Ørsted, Oksenvad.

Forhold til anden planlægning

Der er udarbejdet et kommuneplantillæg 3-2025 Boligområde Søndre Tværvej.

Rammeområdet er udlagt til åben-lav boligbebyggelse og jordbrugsområde. Planområdet udlægges i lokalplanen til boligformål, og er derfor i overensstemmelse med kommuneplantillæg 3-2025

Lokalplanens bebyggelsesprocenter er i overensstemmelse med kommuneplantillæggets rammer.

Stald og relatede anlæg er i overensstemmelse med kommuneplantillæggets rammer.

Landsplandirektiver

Lokalplanområdet er delvist omfattet af et landsplandirektiv, da en 80 bar gasledning er beliggende uden for området. Bufferzonen, på 200 m, fra den 80 bar gasledning omfatter en del af lokalplanområdet og har derfor haft betydning for placeringen af funktionerne indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplandirektivet.

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:

- 3.1.1. Særligt værdifulde landbrugsområder - Haderslev Kommune
- 2.5. Strategisk planlægning for landsbyer - Haderslev Kommune

Af retningslinje 3.1.1. fremgår områder, der er udpeget som særligt værdifulde land-

brugsområder, hvor landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser vægtes højt. Lokalplanen fremmer udvidelse af landsbyafgrænsningen, derfor vil området komme til at konflikte med denne retningslinje.

Området er i dag afgrænset af fredede diger og står derfor ikke i sammenhæng med de nærmeste markområder, derfor kan området ikke blive en del af et samlet større markareal for de nærtliggende landmænd. Derudover er den gamle landejendom fjernet, hvilket i stigende grad sikre at denne matrikel ikke er en del af et arronderingsforhold.

Af retningslinje 2.5. fremgår landsbyafgrænsningerne, hvor geometrien for Ørsted udvides til at inkludere matr. 12 og en del af vejmatr. 357 Ørsted, Oksenvad.

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en eksisterende lokalplan.

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er ikke omfattet af nogen kommuneplanramme.

Der udarbejdes et tillæg nr. 3-2025 til Kommuneplan 2025 for Haderslev Kommune. Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidig med lokalplanen og kan ses på kommunens hjemmeside; <https://kommuneplan2021.haderslev.dk/> og www.plandata.dk.

Kommuneplantillægget indeholder følgende hovedpunkter:

Ændring af anvendelse

Udvidelse af landsbyafgrænsning for Ørsted

Hele Ørsted landsby har landzonestatus, hvorfor lokalplanområdet også vil få landzonestatus selvom det vil blive omfattet af landsbyafgrænsningen for Ørsted.

I den seneste årrække er energiinfrastrukturen gennem Jylland forstærket, og der er planer om yderligere forstærkninger, herunder brint-rørledninger ned gennem Jylland. Alle rørledninger har bufferzoner. Klassifikationen af rørledningerne er med til at bestemme hvad der kan placeres indenfor bufferzonerne. I dette tilfælde er der en 200 m bufferzone på gas-rørledningerne der delvis dækker lokalplanområdet. Dette har haft indflydelse på placeringen af funktioner i området, hvor der bl.a. ikke kan placeres boliger, jf. Sikkerhedsstyrelsen.

I forhold til Planloven er der derimod et krav om, at udvidelse af landsbyafgrænsningen kun kan ske i umiddelbar nærhed til en landsby. I dette tilfælde trækker de forskellige lovgivninger i hver sin retning.

Ved at placere funktioner så som hestestald med tilhørende funktioner der kan placeres i bufferzonen til statens ledninger, kan der skabes en bedre sammenhæng til Ørsted, samt at boligtypen, der er en mellemting mellem et parcelhusområde i byen og et husmandssted på landet, kan placeres med en sammenhæng til Ørsted, uden at ligge direkte i forbindelse med landsbyen. Haderslev Kommune har derfor vurderet, at en udvidelse af landsbyafgrænsningen for Ørsted mod vest, til at indbefatte lokalplanområdet, er en hensigtsmæssig mulighed med denne planlægning.

Servitutter

Følgende 6 servitutter er oplyst indenfor lokalplanområdet.

Dato/løbenummer: 26.08.2013-1004768579
Omhandler: Gasledning Ellund - Egtved
Påtaleberettiget: Energinet.dk - Cvr-nr 28980671

Dato/løbenummer: 25.06.1953-3412-41
Omhandler: Oversigt

Dato/løbenummer: 25.06.1953-3411-41
Omhandler: Hegn, hegnsmur mv. - Sneservitut
Dokument ang. forbud mod at der på vejens nord- og sydside findes levende hegn.

Dato/løbenummer: 29.08.1980-15964-41
Omhandler: Byggelinier mv. - 20m

Dato/løbenummer: 02.02.1983-1998-41
Omhandler: Naturgas/anlæg mv.

Dato/løbenummer: 21.11.2024-1016210193
Omhandler: Gas: ledninger og tekniske anlæg.
Påtaleberettiget: Evida Syd A/S- Cvr-nr 27210406

Den tinglyste 80 bar gasledning har haft betydning for placeringen af udstykningerne, da der eksisterer en 200 m bufferzone omkring ledningen. Beliggenheden er illustreret i kortbilag 2.

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

Naturforhold

Beskyttede arter

Ved gennemgang af forskellige registreringsdatabaser, er der fundet enkelte registreringer af arter som er optegnet på habitatdirektivets bilag IV.

Ca. 200 meter nord for planområdet er der registreret stor vandsalamander og løvfrø. Disse registreringer er lavet i 2002.

Registreringerne er lavet ved en sø placeret i markskel, med et læhegn på vestsiden. Søen og læhegnet vurderes til at kunne bruges af de to arter. Mellem søen og planområdet, er der en dyrket mark samt en større vej. Haderslev Kommune vurderer, at der ikke er en oplagt spredningsmulighed fra søen til planområdet.

Ca. 400 meter sydøst for planområdet er der registreret løvfrø. Denne registrering er

senest lavet i 2012. Registreringen er lavet ved et læhegn. Mellem læhegnet og planområdet, er der placeret bebyggelse, samt marker og læhegn.

Planområdet indeholder ikke oplagte yngle- og rasteområder for de to arter, der er blevet registreret i området, og Haderslev Kommune vurderer derfor at planen ikke vil stride mod Habitatdirektivets artikel 12.

Biologiske korridorer

Området vurderes, at have oplagte biologiske korridorer langs digerene, hvor træerne agerer ledelinjer, samt digerene giver læ og skygge, så planter kan gro.

Grundvand, søer og vandløb mv.

Området bliver tilsluttet spildevandsledning fra Ørsted. Ved vedtagelse af denne lokalplan vil området ikke længere bruges til landbrug, hvilket mindsker udledning af kvælstof m.m. Derudover er der et gammelt dræn, samt et nyt lagt ud, hvilket betyder, at regnvand ledes til nærmeste åløb og ikke nedsiver på matriklen.

Grundvandet ligger under 15 m moræneler, som giver en rimelig beskyttelse mod potentielle udslip.

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 i skel til lokalplanområdet registreret kulturhistoriske bevaringsværdier i form af diger, som lokalplanen skal beskytte i henhold til Museumslovens, Bygningsfredningslovens og Naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Jordfaste fortidsminder

På baggrund af fund omkring lokalplanområdet og den strategiske placering højt i landet vurderer Museet, at der er meget høj risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde inden for planområdet.

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

Sten- og jorddiger

Museet gør opmærksom på, at der ifølge den vejledende udpegning langs planområdets sydlige, vestlige og nordlige grænse findes flere beskyttede diger, som er omfattet af Museumslovens §29a. Ifølge museumslovens § 29a må der ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende. Det skal her understreges, at der er tale om en vejledende udpegning.

Lokalplanen respekterer disse beskyttede jord- og stendiger som væsentlige vidnesbyrd om områdets historie.

Kulturværdier i øvrigt

Lokalplanområdet er beliggende i morænelandskab. Områdets terræn ligger forholdsvis højt, en 40-60 m.o.h. Det præges af større plateauagtige bakkepartier og terrænet falder generelt. Landskabet bevares med bestemmelse 6.1 og 9.1, som begrænser terrænreguleringen, samt åbenheden mellem bebyggelsen.

Planområdet er indrammet af diger bevokset med buske og træer, hvilke er medskabende i den landlige atmosfære. Træerne og digerne vil blive bevaret med bestemmelse 11.

Miljø**Jordforurening**

Lokalplanområdet har været anvendt til landbrugsformål. Der er ikke kortlagt forurening inden for lokalplanområdet

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.

Trafikstøj

Området grænser op til Sommerstedvej. Trafikstøjen vurderes ikke at give problemer for området som helhed pga. afstanden til vejen.

Dyrehold

Lokalplanområdet kan komme til at rumme en hestepension med plads til 16 heste, hvor der tilknyttet hertil bl.a. vil være en ridebane og større indhegnede områder. De udstykkede grunde inden for lokalplanområdet får en ideel mulighed for at kombinere parcelhuskvarteret med hest og landlig idyl.

De til hestepensionen nødvendige driftsbygninger består af et maskinhus, mødding og opsamlingskloak, som udvikler vil stå for driften af, foruden driften af hegn, vej, stald, samt andre tilhørende anlæg og områder.

Tekniske sektorplaner**Varmeforsyning**

Lokalplanområdet varmforsynes ikke med kollektiv varmforsyning. Boligopvarmningen skal ske via et individuelt opvarmningssystem.

Vandforsyning

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

Området forsynes med drikkevand fra Mølby Vandværk.

Spildevand og regnvand

Kloakering er offentlig spildevandskloak, med privat regnvandshåndtering på hver enkelt ejendom for sig.

Affald

Lokalplanområdet er omfattet af affaldsregulativet for husholdningsaffald for

Haderslev Kommune.

I forbindelse med tømning af et evt. fælles affaldssystem eller affaldscontainere ved hver bolig skal det være muligt for renovationsbilen enten at kunne køre igennem området, eller der skal være vendeplads.

Ledningsanlæg og andre tekniske anlæg

Udenfor lokalplanområdet ligger en 80 bar gasledning, som med en 200 m bufferzone begrænser boligbebyggelse i området. En del af området er berørt af bufferzonen, som kan aflæses på kortbilag 2.

I forbindelse med lokalplanarbejdet er energinet blevet spurgt ind til en evt. opklassificering af gasledningen, så der kunne ligge flere boliger inden for bufferzonen. Dette blev afvist.

Vej-, sti og parkeringsforhold

Vejbetjening

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Søndre Tværvæg, Søndre Tværvæg har forbindelse til Sommerstedvej.

Nye veje og stier skal udlægges som private fællesveje og private stier efter privatvejlovens regler for byområder.

I henhold til privatlovens § 41 må veje og stier ikke anlægges, før vejmyndigheden har godkendt et detailprojekt for vej- og stianlæggene.

Vejmyndigheden skal endvidere i henhold til vejlovens § 49 give tilladelse til tilslutning til den offentlige vej Sommerstedvej. I forbindelse med tilladelsen vil der blive stillet krav til den vejtekniske udformning samt oversigtsforholdene.

I henhold til privatvejlovens § 62 for privat fællesvej i byzone må der ikke etableres overkørsler til de private fællesveje i området uden tilladelse fra vejmyndigheden.

Overkørsler skal udformes i overensstemmelse med krav til afvandingskoncept. Anlæg af veje og stier skal, frem til områdegrens, være forberedt på senere tilslutning af fremtidige veje og stier.

Det samlede vejanlæg skal jf. Færdselslovens § 100 godkendes af Syd- og Sønderjylland Politi.

Trafiksikkerhed

Vejudformningen i lokalplanområdet vurderes ikke at give anledning til sikkerhedsmæssige problemer.

Tilslutning til Sommerstedvej er vurderet af trafiksikkerhedsrevisor, og vurderes uproblematisk med hensyn til trafikafviklingen.

Stier

I dag er der en sti og vej forbindelse fra lokalplanområdet gennem Ørsted til Jels, hvor Sommerstedvej kun skal krydses én gang.

Kollektiv trafikbetjening

Der kører en bus på Sommerstedvej med stop ca. 500 meter fra adgangsvejen. Bussen har forbindelse til Sommersted og Jels Skole. I Sommersted er der forbindelse med bus til Haderslev.

Miljøvurdering

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

I dette afsnit sammenfattes screeningens hovedresultater kortfattet

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

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

Lokalplanen 14-05 Boligområde ved Søndre Tværvej 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:

"Miljøvurdering af lokalplan nr. 14-5, - område ved Søndre Tværvej - Screeningsrapport"

Screeningsresultat

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Det er i screeningsrapporten vurderet, at følgende forhold har særlig relevans for lokalplanens indvirkning på miljøet.

- Jordbund
- Jordarealer
- Vand

- Kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv

Jordbund og vand hænger unægtelig sammen, da der på baggrund af jordbundsforholdene er nedsat dræn. Jorden er bestående af ler fra 0,4 m under jordoverfladen og 15 m ned. Hvilket betyder, at der er et behov for at lede vandet væk.

Kulturarven er bestående af digerne rundt om lokalplanområdet, som bliver bevaret med lokalplanen, hvor der er bestemmelser, om afstandskrav.

Jordarealerne er i kommuneplanen udlagt, som særligt værdifulde landbrugsjorder, hvori der er blevet argumenteret for områdets anvendelse.

Lokalplanen tager højde for disse forhold. Det er på den baggrund vurderet, at det projekt, som lokalplanen fastlægger rammer for, ikke vil få væsentlige indvirkninger 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 14-05 Boligområde ved Søndre Tværvej. Beslutningen er offentliggjort den 01. september. 2025

Habitatscreening

Der er foretaget en foreløbig vurdering i henhold til EU-habitatdirektivet og til bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bek. 1383 af 23. nov. 2016). Ifølge EU-habitatdirektivet er en række dyre- og plantearter strengt beskyttede, og en plan kan ikke vedtages, hvis der sker væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-områder eller arter på habitatdirektivets bilag IV.

Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-områder. Nærmeste Natura 2000-område ligger 9 km fra projektet, og der er ingen væsentlig indirekte påvirkning fra projektet.

På baggrund af Naturstyrelsens oversigt over bilag IV-arter i Danmark og ud fra oplysninger om deres udbredelse, krav til levesteder og foreliggende oplysninger om kendte lokale forekomster, er der foretaget en vurdering af projektets mulige påvirkning af arterne.

Ved gennemgang af forskellige registreringsdatabaser, er der fundet enkelte registreringer af arter som er optegnet på habitatdirektivets bilag IV.

Ca. 200 meter nord for planområdet er der registreret stor vandsalamander og løvfrø. Disse registreringer er lavet i 2002.

Registreringerne er lavet ved en sø placeret i markskel, med et læhegn på vestsiden. Søen og læhegnet vurderes til at kunne bruges af de to arter. Mellem søen og planområdet, er der en dyrket mark samt en større vej- Haderslev Kommune vurderer, at der ikke er en oplagt sprednings mulighed fra søen til planområdet.

Ca. 400 meter sydøst for planområdet er der registreret løvfrø. Denne registrering af

senest lavet i 2012. Registreringen er lavet ved et læhegn. Mellem læhegnet og planområdet, er der placeret bebyggelse, samt marker og læhegn.

Planområdet indeholder ikke oplagte yngle- og rasteområder for de to arter, der er blevet registreret i området, og Haderslev Kommune vurderer derfor at planen ikke vil stride mod Habitatdirektivets artikel 12. Derudover vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af levesteder og bestande af danske bilag IV-arter.

Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Tilladelse efter landbrugsloven

Lokalplanområdet omfatter en del af matr. nr. 12, Ørsted, Oksenvad, der er beliggende i landzone og undergivet bestemmelser om landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves.

I henhold til landbrugslovens §6, stk. 1, nr. 1 og stk. 2 kan landbrugspligten efter lokalplanens endelige vedtagelse ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør.

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.

Museet anbefaler derfor en frivillig arkæologisk forundersøgelse. Forundersøgelsen vil kunne afsløre, om der findes væsentlige, jordfaste fortidsminder på planområdet, og om de har en sådan karakter, at de skal udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. Da planområdet overstiger 5000 m², skal udgifterne til forundersøgelse - jf. Museumslovens § 26.2 - afholdes af bygherre.

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

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.

Tilladelse efter vejloven (kun statslige veje)

Langs Sommerstedvej er der tinglyst en byggelinje på 20 m, hvilken har indflydelse på det nordsøtlige hjørne af lokalplanområdet.

Opførelse af bygninger mm. eller etablering af parkeringspladser med fast belægning i byggelinjebelagt areal langs vejen forudsætter, at Vejdirektoratet som myndighed meddeler dispensation fra byggelinjebestemmelserne.

Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 14-5

Boligområde ved Søndre Tværvej

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

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

at muliggøre en ny type attraktive boliger, der blander villakvarter med et husmandssted på landet

at muliggøre opførelsen af stald og rideanlæg i tilknytning til boligerne

at fastlægge områdets anvendelse til boligformål åben-lav

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1

Området omfatter følgende matrikel:

Matr. nr.: 12 Ørsted, Oksenvad

og del af følgende vejmatrikel:

Vej matr. 357 Ørsted, Oksenvad

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 27. Juli. 2025 udstykkes fra nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Lokalplanområdet er som vist på kortbilag 2 opdelt i delområde 1 og 2.

2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse forbliver området landzone.

2.4 Lokalplanen erstatter de for lokalplanens virkeliggørelse nødvendige tilladelser efter planlovens § 35 stk. 1 til ændret anvendelse, udstykning, bebyggelse og anlæg inden for lokalplanområdet, såfremt det er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
(bonusvirkning jf. planlovens § 15 stk. 4)

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdets
delområde 1: må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.
- delområde 2: må anvendes til hestepension, hvilket inkluderer ma
skinhus, stald, ridebane, afskridningsbane og mødding.

4. Udstykninger

- 4.1 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne i den på kort
bilag 3 viste udstykningsplan.
- 4.2 Der må ikke udstykkes parceller med et mindre grundareal end 1350 m² for
åben-lav bebyggelse.
- 4.3 Der må ikke ved efterfølgende arealoverførsel fremkomme grunde med
arealer mindre end nævnt i 4.2 og grunde med et grundareal over 1450 m².

5. Vej- sti og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Søndre Tværvej via Sommerstedvej.
- 5.2 Der udlægges arealer til følgende nye veje og stier, i princippet som vist på
kortbilag 3.
- Boligvejen udlægges i forlængelse af Søndre Tværvej med en kørebane på
minimum 5,5 meter.
- Vendepladsen udformes med dråbeformet geometri i overensstemmelse
med vejreglerne og således, at renovations- og redningskøretøjer kan vende
uden bakning.
- 5.3 Kørebaner og vendearealer anlægges med fast belægning eller grus. Rabat-
ter udlægges i græs.
- 5.4 Kørearealer udformes i overensstemmelse med vejloven.
- 5.5 Alle stier og veje skal være offentligt tilgængelige.
- 5.6 Ved åben-lav bebyggelse skal der etableres minimum 2 parkeringspladser
på egen grund.
- 5.7 Ved hestepensionen etableres 10 parkeringspladser med græsarmering.
- 5.8 Der må kun etableres en overkørsel til hver ejendom fra boligvejen.
Overkørslen må ikke anlægges i en bredde, der overstiger 6 meter
- 5.9 Belysning af vej og fælles parkeringspladser skal udføres
med ensartede armaturer med retningsbestemt lyskegle.
Lyspunktshøjden må maksimalt være: 2 meter.

- 5.10 Hestetrailer må parkeres på egen grund, samt i forbindelse med hestepensionen.

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Der må udføres terrænreguleringer på maksimalt +/- 0,25 meter fra det naturlige terræn.
- 6.2 Primær bebyggelse må opføres i max 1,5 etage og en samlet bygningshøjde på max. 8,5 meter fra byggemodnet terræn.
- 6.3 Primær bebyggelse må opføres med en maks. facadehøjde på 6 m fra byggemodnet terræn.
- 6.4 Der tillades saddeltag og ensidig taghældning med en hældning mellem 15 - 45 grader.
- 6.5 Der må ikke opføres altaner, tagterrasser og terrasser hævet med mere end 30 cm over byggemodnet terræn.

Delområde 1:

- 6.6 Ny boligbebyggelse må kun opføres som åben-lav.
- 6.7 Ny boligbebyggelse skal placeres indenfor byggelinjerne 1 og 2 som vist på kortbilag 3 og skal holde en afstand til skel jf. den skrå højdegrænseplan. (BR18, kapitel 8, § 177)
- 6.8 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 20% for den enkelte ejendom.
- 6.9 Sekundære bygninger må have en maks. højde på 2,5 m ved en placering 0 - 2,5 m til skel og en maks. højde på 3 m fra 2,5 m og yderligere. Derudover skal de overholde byggelinjerne 1 og 3 som vist på kortbilag 3.
- 6.10 Der tillades maksimalt 12 m sekundær bebyggelse i skelbræmmen.
- 6.11 Sekundære bygninger der ikke er integreret i boligbebyggelsen må maksimalt have en sidelængde på 5 m og skal placeres nærmere boligen end 3 m.
- Drivhus og shelter er undtaget afstandskravet til den primære bebyggelse.
- Carporte og garager er undtaget kravet til side længden.

Delområde 2:

- 6.8 Stald, maskinhus, mødding skal opføres i det angivne byggefelt på kortbilag 3 og placeres jf. miljøloven.
- 6.9 Ride- og skridtbanen skal placeres inde i byggefeltet vist i kortbilag 3.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bebyggelse skal fremtræde i afdæmpede farver som sort eller jordfarver.
- 7.2 Døre og vinduer skal udføres i enten træ, alu. eller træ/alu. Der må ikke isættes plastvinduer og -døre.
- 7.3 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Tagmaterialer må ikke have et glanstal over 20. Ovenlysvinduer og solenergianlæg er dog undtaget
- 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 anlæg opsættes på tage med samme hældning som tagbeklædningen.
- 7.5 Tagdækning skal udføres med enten sorte materialer eller træ, som forvitrer.
- 7.6 Der må kun opsættes én parabolantenne på hver ejendom/bygning. Antennen må ikke opsættes på tage, skorstene og overgavle, og den må ikke opsættes i en større højde end 1,5 meter over terræn. Parabolantennes diameter må ikke overstige 0,85 meter. Der må opsættes små antenner til modtagelse af digitale signaler.
- 7.7 Der må ikke opstilles mini/micro-vindmøller.
- 7.8 Udseende som bjælkehus med udvendigt synlige hjørnesamlinger, såkaldt blokhuskonstruktion må ikke anvendes.

Delområde 1

- 7.9 Primær bebyggelse, og sammenbygget hermed, skal fremstå med facader i træ eller mursten. Mindre bygningsdele eller facadepartier kan dog udføres i andre materialer. De mindre facadepartier må ikke udgøre mere end 30% af den enkelte facade.
- 7.10 Sekundære bygninger skal fremstå i materialer, som indgår i boligens ydre fremtræden eller træ, dog undtaget drivhuse og lignende bebyggelse.

Delområde 2

- 7.11 Stald og maskinhus skal fremstå med facader i træ og murværk.

8. Skiltning

- 8.1 Skiltning og reklamering på hver grund og bebyggelse er, bortset fra almindelige navne- og nummereringsskiltning, begrænset til et skilt.
- 8.2 Skilte må ikke lyse eller være belyste.
- 8.3 Skilte må ikke være større end 0,5 m².

9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Der må udføres terrænreguleringer på maksimalt +/- 0,25 meter fra det naturlige terræn.
- 9.2 Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 0,8 meter.

Delområde 1

- 9.3 Hegn/Hæk må kun etableres som levende hegn.
Hæk mellem grunde etableres i skel.
Hæk mod vej- og stiskel samt mod skel til fællesarealerne etableres på egen grund i en afstand af min. 0,5 meter til skel.
Hæk tillades i en maksimal højde på 1,60 meter.

Hæk må placeres som vist på kortbilag 4.
- 9.4 Uanset bestemmelse om typen af hæk/hegn må der etableres yderligere et trådhegn på max 1 meter til indhegning af kæledyr på egen grund.
- 9.5 Der må ikke foretages befæstelse på mere end 20 % af den enkelte grunds areal.

Det bebyggede areal indgår ikke i de fastlagte maksimale procenter for befæstelse.
- 9.6 Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstilles både, uindregistrerede lastvogne, -biler og campingvogne og lignende. Dog er det tilladt at have oplagt mindre både som kanoer, kajaker og små joller på maks. 14 fod.

Delområde 2

- 9.7 Ride- og skridtbane skal opføres med et sandunderlag og må indhegnes.
- 9.8 Generel indhegning i delområde 2 skal være træindhegning.

10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg

- 10.1 EL-ledninger må kun etableres som eller omlægges i form af jordkabler.

Delområde 2

- 10.2 Der må i området opstilles transformatorstationer, el- og teleskabe, pumpestation m.v. til områdets forsyning.

11. Bevaring af bebyggelse og beplantning

- 11.1 Det på kortbilag 4 angivne felt må beplantningen ikke fældes eller på anden måde ændres, med mindre Haderslev Kommunalbestyrelse giver tilladelse hertil.

Bestemmelsen er ikke til hinder for almindelig pleje og beskæring.

- 11.2 De på kortbilag 4 angivne diger er fredet.
Der må hverken opføres bygninger eller terrænbearbejdes indenfor 5 meter fra digerne.
Der må ikke plantes hæk indenfor 2 meter fra digerne.

- 11.3 Hvis et træ fældes skal der plantes et nyt.

12. Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grundene inden for lokalplanområdet.
- 12.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 1 af de udstykkede grunde er solgt (eller når kommunalbestyrelsen kræver det).
- 12.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af delområde 1 hvad angår private fællesveje, stier og fælles friareal med beplantning og og belysningsanlæg mv., fælles ledningsanlæg samt vintervedligeholdelse og snerydning.
- 12.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 12.5 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på vejarealer, stiarealer og fælles friarealer. Overdragelse kan ske etapevis.
- 12.6 Der skal etableres et vejlaug med repræsentanter fra grundejerforeningen og ledelse fra stalden. Vejlauget skal varetage den privat fællesvej fra Sommerstedvej, ned til matrikel 12, Ørsted, Oksenvad.

13. Forudsætninger for i brugtagen af ny bebyggelse

- 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i bestemmelse 5 fastsatte private fælles veje er anlagt.
- 13.2 Ny bebyggelse tilsluttes offentlig kloak i overensstemmelse med spildevandsplan for Haderslev Kommune.
- 13.4 Vejen mellem Sommerstedvej og lokalplanområdet skal udbygges, så den måler minimum 5,5 meter i bredden.

Lokalplanens retsvirkninger

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.

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.

3. Det område, der omfattes af lokalplanen, udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

4. I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

5. Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om, at bebyggelse i lokalplanområdet ikke må nedrives uden tilladelse fra Haderslev Kommunalbestyrelse.

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

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 14-5 Boligområde ved Søndre Tværvvej er vedtaget af Haderslev Kommunalbestyrelse den 26. august. 2025

På Kommunalbestyrelsens Vegne

Mads Skau		Peter Karm
Borgmester	/	Kommunaldirektør

Lokalplan 14-5 er vedtaget endeligt af Haderslev Kommunalbestyrelse den 16. december 2025.

På Kommunalbestyrelsens Vegne

Mads Skau		Peter Karm
Borgmester	/	Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort den 18. december 2025.



Kortbilag 1: Lokalplanområde

0 50 100 m

□ Matrikel

● Lokalplanområde

Dato: 04/07/2025

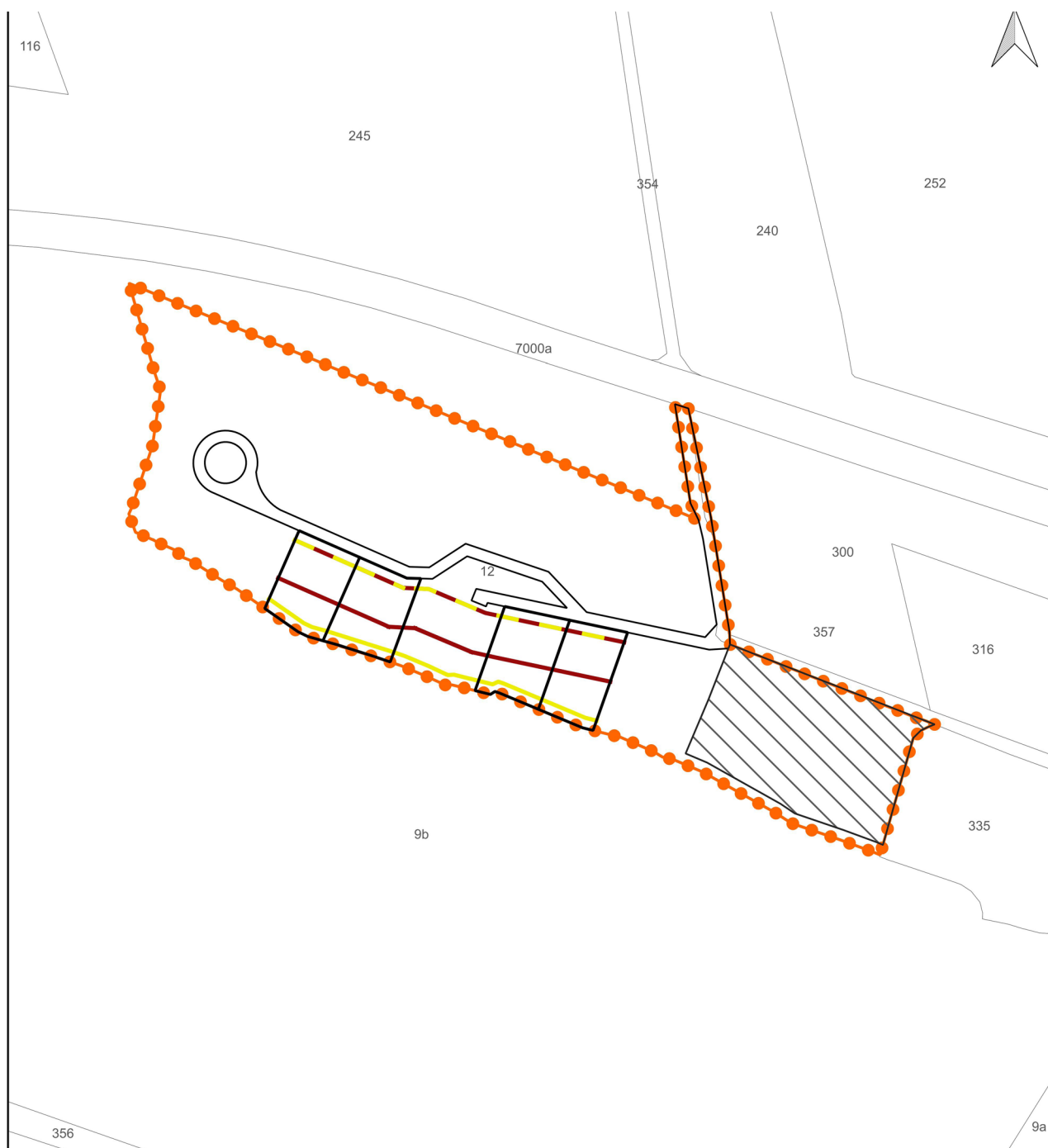


Kortbilag 2: Delområde

0 50 100 m

Dato: 04/07/2025

- KP25 Gasledning - 200m buffer
- 80 bar gasledning
- Delområde
- Matrikel
- Lokalplanområde

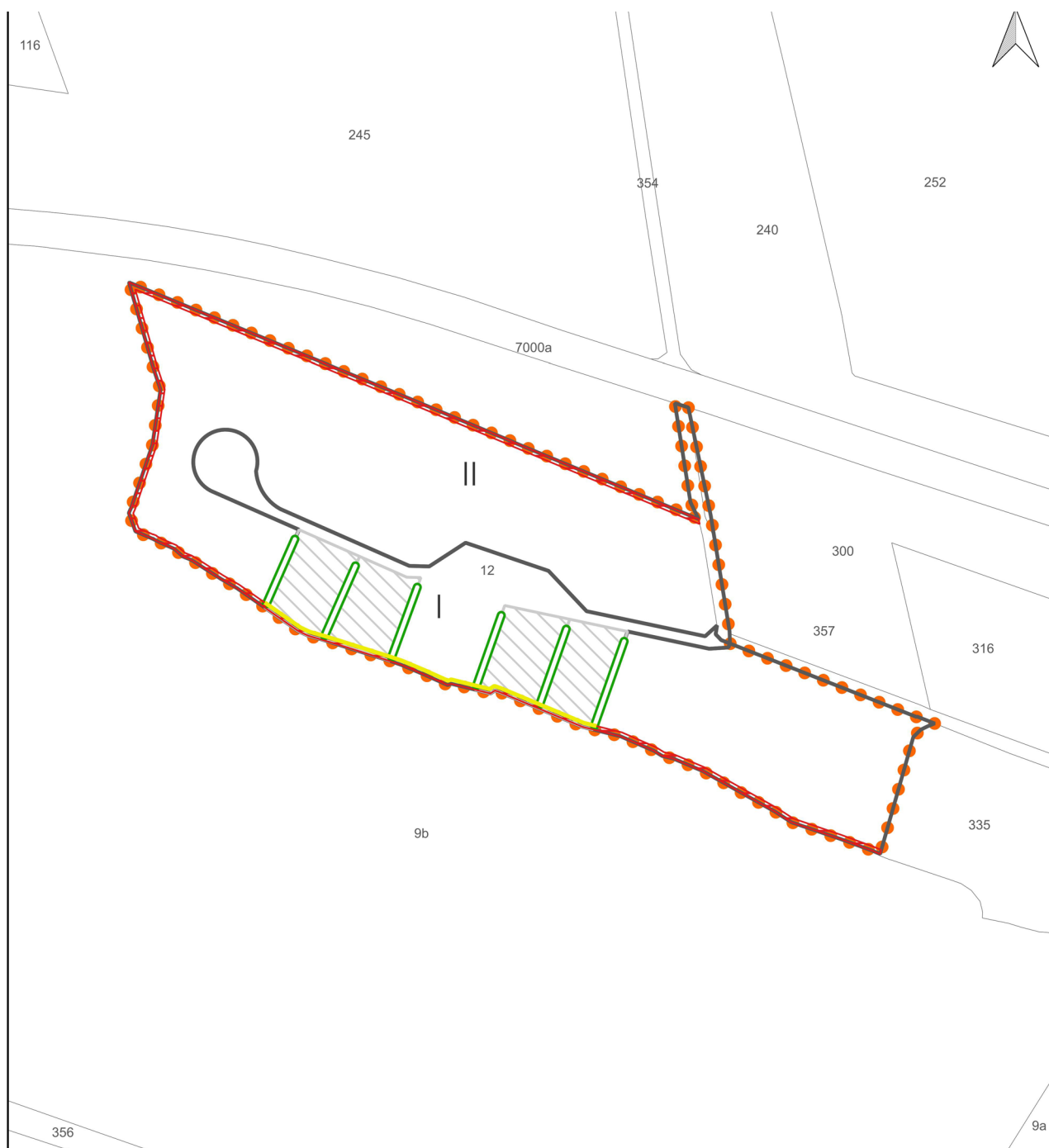


Kortbilag 3: Byggefelt og byggelinjer

0 50 100 m

Dato: 04/07/2025

-  Byggefelt
-  Byggelinje 1 Primær og sekundær bebyggelse
-  Byggelinje 2 primær bebyggelse
-  Byggelinje 3 Sekundær bebyggelse
-  Udstykninger
-  Lokalplanområde

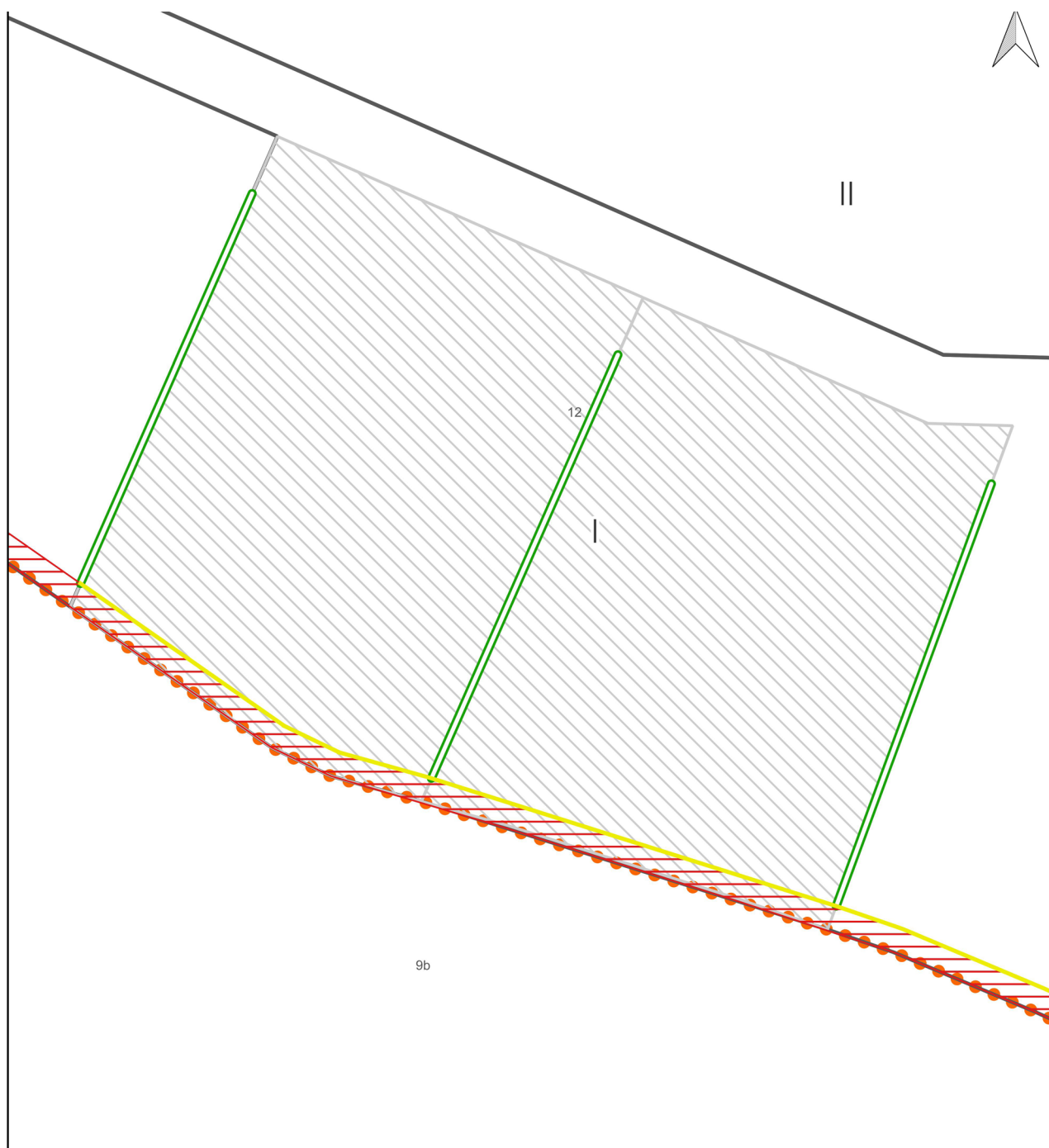


Kortbilag 4: Beskyttelseszone fra dige

0 50 100 m

Dato: 04/07/2025

-  Hæk beplantning
-  Dige beskyttelseslinje beplantning
-  2 m beskyttelseszone fra dige
-  Udstykninger
-  Delområde
-  Lokalplanområde



Kortbilag 5: Princip for hækbeplantning

0 10 20 m



Dato: 04/07/2025

- Hæk beplantning
- Dige beskyttelseslinje beplantning
- 2 m beskyttelseszone fra dige
- Udstykninger
- Delområde
- Lokalplanområde

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**