



Lokalplan 19-1

Erhvervsområde ved Stensbækvej, Arnum

Fremlagt i offentlig høring i perioden
d. 6. januar - 3. februar 2026



Vedtagelse af lokalplan 19-1 Erhvervsområde ved Stensbækvej, Arnum

Kommunalbestyrelsen godkendte den 26. marts.2026 lokalplan 19-1 Erhvervsområde ved Stensbækvej, Arnum.

Område

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Arnum landsby syd for Gram, i overgangen mellem landsbyen og det åbne land. Området afgrænses mod nord af omliggende marker, mod vest og syd af Stensbækvej, og mod øst af et eksisterende erhvervsområde. Nærmeste beboelse ligger ca. 70 m vest for planområdet på Stensbækvej. Planområdet ligger tæt på det overordnede vejnet, og kan tilgås fra statsvejene rute 24, Haderslev-Ribe og 25, Kolding-Tønder samt de kommunale landeveje, herunder rute 449 Toftlund-Foldingbro og rute 179, Ribe-Kliplev .

Indhold

Lokalplanen udspringer af et ønske fra entreprenørvirksomheden Otto Chrestensen, om at udvide det fysiske areal og samle plangrundlaget for virksomhedens aktiviteter. Virksomheden har behov for yderligere udendørs opbevaringsplads til materialer og ønsker samtidig at fremtidssikre sine udviklingsmuligheder.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen omfatter virksomhedens aktiviteter to lokalplanlagte områder samt et byzoneareal uden gældende lokalplan. Dette område anvendes i dag til håndtering af jord, beton og asfalt. Lokalplan 19-1 åbner mulighed for at udvide aktiviteterne til den sydlige del af matrikel nr. 1007, Højrup By, Højrup. Den nordlige del af samme matrikel er præget af vandlidende forhold og er derfor ikke egnet til oplag. I stedet ønskes dette område reserveret til regnvandshåndtering og naturlig beplantning som en del af virksomhedens samlede arealanvendelse.

Offentlighedsperiode

Forslaget til lokalplan 19-1 Erhvervsområde ved Stensbækvej, Arnum har været fremlagt til offentlig debat fra den 6. januar 2026 til og med den 3. februar 2026.

I høringsperioden modtog Haderslev Kommune 2 høringsvar fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) og Museum Sønderjylland.

Fremlæggelse af planen

Lokalplan 19-1 Erhvervsområde ved Stensbækvej, Arnum finder du på:

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

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



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 19-1 Erhvervsområde ved Stensbækvej, Arnum
Udarbejdet af Haderslev Kommune, Teknik og Klima, i
samarbejde med LandSyd Landinspektører
Offentliggjort d. 6.januar.2026

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	9
Baggrund og formål	10
Eksisterende forhold	10
Lokalplanens indhold	16
Forhold til anden planlægning	18
Miljøvurdering	24
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	26

Lokalplanbestemmelser

1. Lokalplanens formål	28
2. Område og zonestatus	28
3. Områdets anvendelse	28
4. Udstykninger	29
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	29
6. Bebyggelses omfang og placering	29
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	29
8. Skiltning	30
9. Ubebyggede arealer	30
10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg	31
11. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	31
12. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	31
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	32
Lokalplanens retsvirkninger	33
Vedtagelsespåtegning	34

Bilag

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	36
Kortbilag 2: Dispositionsplan	37
Kortbilag 3: Illustrationsplan	38

Indledning

Dette dokument indeholder lokalplan 19-1 Erhvervsområde ved Stensbækvej, Arnum.

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 19-1 Erhvervsområde ved Stensbækvej, Arnum er offentliggjort den 6. januar 2026 og er i offentlig høring i 4 uger. Indsigelser, ændringsforslag og eventuelle bemærkninger bedes fremsendt via kommunens høringsportal www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser senest den 3. februar 2026.

Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Arnum landsby syd for Gram, i overgangen mellem landsbyen og det åbne land. Området afgrænses mod nord af omliggende marker, mod vest og syd af Stensbækvej, og mod øst af et eksisterende erhvervsområde. Nærmeste beboelse ligger ca. 70 m vest for planområdet på Stensbækvej.

Planområdet ligger tæt på det overordnede vejnet, og kan tilgås fra statsvejene rute 24, Haderslev-Ribe og 25, Kolding-Tønder samt de kommunale landeveje, herunder rute 449 Toftlund-Foldingbro og rute 179, Ribe-Kliplev.



Lokalplanområdets beliggenhed i Arnum markeret med orange prik

Baggrund og formål

Lokalplanen udspringer af et ønske fra entreprenørvirksomheden Otto Chrestensen, om at udvide det fysiske areal og samle plangrundlaget for virksomhedens aktiviteter. Virksomheden har behov for yderligere udendørs opbevaringsplads til materialer og ønsker samtidig at fremtidssikre sine udviklingsmuligheder.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen omfatter virksomhedens aktiviteter to lokalplanlagte områder samt et byzoneareal uden gældende lokalplan. Dette område anvendes i dag til håndtering af jord, beton og asfalt. Lokalplan 19-1 åbner mulighed for at udvide aktiviteterne til den sydlige del af matrikel nr. 1007, Højrup By, Højrup. Den nordlige del af samme matrikel er præget af vandlidende forhold og er derfor ikke egnet til oplag. I stedet ønskes dette område reserveret til regnvandshåndtering og naturlig beplantning som en del af virksomhedens samlede arealanvendelse.

Planens primære formål er at skabe mulighed for en udvidelse af oplagsarealet, hvilket vil øge funktionaliteten inden for planområdet. Derudover skal planen give tilstrækkeligt råderum til etablering af nye lagerhaller samt anlæg til regnvandshåndtering og beplantning nord for Nordvangsvej. Endvidere skal planen muliggøre egen energiproduktion i form af solcelleanlæg både på tagflader og på terræn, med henblik på drift af virksomhedens bil- og maskinpark. Lokalplanens bestemmelser er udformet med henblik på at understøtte disse formål.

Lokalplanen muliggør en udvikling med erhvervsaktiviteter som oplag og bebyggelse på et areal på 3,58 ha. Det øvrige areal på 4,6 ha øremærkes til regnvands- og klimahåndtering i tilknytning til virksomheden.

Der er i lokalplanen taget højde for eventuelle støjgener for naboer gennem bestemmelser om etablering af jordvolde og ved at øremærke specifikke anvendelser inden for planområdet. Indpasningen i det omgivende landskab sikres gennem krav om bevarende randbeplantning omkring lokalplanområdet samt mulighed for tilknyttede beplantede jordvolde.

Eksisterende lovlige aktiviteter kan fortsætte uændret.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter matriklerne nr. 1159, 913, 915, 1003 og 1007, alle beliggende i Højrup Ejerlav, Højrup, og udgør et samlet areal på 8,16 ha.

Virksomheden har gradvist udvidet sine aktiviteter gennem flere årtier. Siden 1979 har firmaet haft til huse i Arnum på matr.nr. 915, hvor værksted, administrationsbygning og lagerhal blev opført. Senere er der sket en udvidelse til matr.nr. 913, hvor der er etableret oplagsplads og garageanlæg. I 2012 blev aktiviteterne udvidet yderligere med miljøgodkendt håndtering af jord, beton og asfalt på matr.nr. 1003. Matr.nr. 1007 anvendes i dag til landbrugsdrift, hvor den nordlige del er præget af vandlidende forhold og er derfor ikke egnet til landbrug eller oplag.

Langs matr.nr. 913 mod Stensbækvej og Nordvangsvej findes en tæt og bred randbeplantning, som effektivt skærmer virksomhedens aktiviteter mod indkig. Et tilsvarende bredt beplantningsbælte blev i 2023 etableret omkring den sydlige del af matr.nr. 1007 langs Stensbækvej, markarealet mod nord og Nordvangsvej. Desuden ses et traditionelt

læhegn mellem matr.nr. 1003 og 973.

Adgang til lokalplanområdet sker fra både Stensbækvej og Nordvangsvej. Et gennemgående asfalteret vejforløb forbinder de forskellige dele af området og fører frem til virksomhedens befæstede parkeringsarealer, oplagsplads samt lager-, maskin- og kontorbygninger. Til matr.nr. 1003 er der etableret to adgangsveje fra Nordvangsvej, hvilket understøtter effektiv af- og pålæsning. I forbindelse med anlæg af oplagspladsen på matr.nr. 1003 er der foretaget terrænregulering for at sikre en stabil bæreevne og lede overfladevand til dræn og kloak.



Lokalplan 19-1 afgrænsning markeret med grønt streg, matrikle nr. inkluderet



Billede 1. Billede set fra Stensbækvej. Adgangsvej mod administrationsbygninger, værksted, lagerhal og maskinhal.



Billede 2. Billede set fra den gennemgående vej mellem Stensbækvej og Nordvangsvej. Her ses ankomstområdet med administrationsbygninger og parkeringsområder til højre i billedet, og maskinhal til venstre i billedet.



Billede 3. Billede set fra den gennemgående vej mod sydøst. Administrationsbygninger, værksted, og lagerhal.



Billede 4. Stensbækvej mod sydøst (Arnum). Det tætte beplantningsbælte ses til venstre.



Billede 5. Adgangsvej fra Nordvangsvej mod oplagsplads, administrationsbygninger, værksted, lagerhal og maskinhal.



Billede 6. Matr.nr. 1007, set fra Nordvangsvej. Det nyetablerede beplantningsbillede ses i forgrunden af billedet.



Billede 7. Den vestlige adgangsvej fra Nordvangsvej til oplagsplads til bl.a. jord, beton og asfalt.



Billede 8. Den østlige adgangsvej fra Nordvangsvej til oplagsplads til bl.a. jord, beton og asfalt. Et traditionelt læhegn ses til højre i billedet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen tilvejebringer det planmæssige grundlag for etablering af generelt erhverv inden for let industri og håndværk. Den sikrer videreførelse af alle lovlige eksisterende forhold for den nuværende entreprenørvirksomhed, herunder oplag og håndtering af jord, beton og asfalt.

Derudover muliggør lokalplanen opførelse af op til 2.000 m² yderligere erhvervsbebyggelse, anvendelse af ca. 4,6 ha til regnvands- og klimahåndtering, og etablering af tekniske anlæg til forsyning, herunder solcelleanlæg. En samlet disponering af området i tre delområder:

Delområde 1: Bebyggelse og oplag

Delområde 2: Oplag og anlæg til håndtering af jord, beton og asfalt

Delområde 3: Regnvands- og klimahåndtering samt beplantning

Hele området fastholdes i – eller overføres til – byzone, hvilket understøtter virksomhedens fremtidige udviklingsmuligheder inden for rammerne af lokalplanen.

Det er ikke muligt at opføre beboelsesbyggeri eller anden miljøfølsom anvendelse indenfor lokalplanområdet.

Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan foretages udstykninger til grunde over 2.500 m², for at området kan udnyttes hensigtsmæssigt i forhold til anvendelserne nævnt ovenfor.

Vej, sti- og parkeringsforhold

Vejbetjeningen af området sikres med bestemmelser for op til fem vejadgange til lokalplanområdet fra Stensbækvej og Nordvangsvej, se vejadgange i kortbilag 2. Dvs. at de nuværende adgangsveje suppleres med en enkelt adgangsvej til oplagspladsen på matr.nr. 1007 Højrup.

Lokalplanen sikrer, at der etableres parkering i overensstemmelse med et estimeret behov for virksomhedens ansatte og kunder, der er godkendt af Haderslev Kommune, og at vejledende regler vedrørende oversigtsarealer kan imødekommes.

Bebyggelsens omfang og placering

Inden for delområde 1, som udgør et areal på 28.539 m², er der udlagt to byggefelt, som fremgår af Disponeringsplanen, Bilag 2. De er placeret med hensigtsmæssig afstand til vejarealer, og giver plads til afskærmende beplantning og jordvolde. Det samlede planområde rummer i dag cirka 2.450 m² bebyggelse i delområde 1. Lokalplanen lægger op til, at bebyggelse inden for de udlagte byggefelt i delområde 1 kan opføres med en bebyggelsesprocent på op til 50 %.

Lokalplanen giver ikke mulighed for yderligere bebyggelse i delområde 2 og 3, bortset fra mindre bygninger i delområde 3. Ved mindre bygninger forstås åbne eller lukkede konstruktioner til ophold eller fælles funktioner, såsom bålhytter, legehuse og pavilloner.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelse og arkitektur i omgivelserne er forskelligartet, og størstedelen af virksomhedens areal er afskærmet for omgivelserne. Byggeriet i planområdet skal derfor ikke indpasses med et bestemt udtryk. For at byggeriet i planområdet kan virke genkendeligt, sikrer lokalplanen, at byggeriet opføres med et harmonisk materiale- og farvevalg. Bygninger må kun opføres med facader i tegl, stål eller træ, mens mindre bygningsdele som fx vinduer og porte dog må udføres i andre materialer, der fremstår mat i overfladen. Tage i planområdet skal udføres som flade tage, tage med ensidig taghældning på maks. 40 grader eller som saddeltage med maks. hældning på 40 grader.

Tage skal fremstå i mørkegrå, sorte farver, eller beplantning. Til facader skal benyttes blå, røde, grå eller sorte farver, foruden olieret eller naturlig patina. Der kan vælges grå til sorte farver indenfor RAL-skalaen: 7012, 7015, 7016, 7024, 9004, 9005, 9011, røde farver inden for RAL skala: 3004, 3009, 3011, 3013, og 8012, samt blå farver inden for RAL skala : 5010, 5015, 5017, 5019.

Solenergianlæg

Det er blevet vigtigt for samfundet, at der kan produceres strøm i tæt nærhed til de enkelte virksomheder. Lokalplanen giver derfor mulighed for, at solenergianlæg kan integreres i tagflader, etableres på tage, hvor anlægget følger tagets hældning, samt opstilles på terræn. Solenergianlæg på terræn må have maksimal højde på 4 m. Der er i praksis mulighed for at etableres op til 5.000 m² energianlæg.

Skiltning

I lokalplanen er der fastsat bestemmelser, der skal balancere hensynet mellem at hindre dominerende skilte i Arnum, og i overgangen til det åbne land, og samtidig imødekomme behovet for henvisning og oversigt i planområdet. Lokalplanen muliggør, at der kan opsættes skilte som facadeskilt med løse bogstaver på bebyggelse i planområdet, og ved indkørslen til områderne må der opsættes et mindre oplysningsskilt med en højde på maks. 1 meter, og med en flade på højst 0,25 m², i overensstemmelse med Haderslev Kommunes vejledning for *"Skilte i det åbne land og på kommuneveje"*.

Ubebyggede arealer

Beplantning

For at tage bedst muligt hensyn til det bevaringsværdige landskab, som planområdet støder op til og delvist overlapper med, og for at skærme omgivelserne for indsyn til materialelagre, sikrer lokalplanen, at man ikke kan se ind til oplag året rundt fra Stensbækvej. Det sker ved, at lokalplanen kræver, at de nuværende beplantningsbælter og et enkelt læhegn skal bevares. Hvis der er huller i plantebæltet, skal der fyldes ud, så der dannes et tæt, grønt bælte, der er mindst 10 meter bredt. For samtidig at styrke den lokale natur, skal der bruges planter, som naturligt hører til i området.

Opholdsareal

Lokalplanen stiller krav om, at der skal tilvejebringes det nødvendige opholdsareal til personale.

Terrænregulering

Lokalplanen sikrer, at der kan foretages terrænregulering ud over de generelle rammer på +/- 0,5 m, når dette er nødvendigt for etablering af jordvolde på op til 5 m samt for etablering af LAR-anlæg. LAR-anlæg må etableres i hele planområdet, dog placeres regnbede og regnvandsbassiner som udgangspunkt i delområde 3, regnvands- og klimaanlægsområdet. For alle øvrige forhold gælder, at terrænregulering kun må foretages inden for +/- 0,5 m.

Oplag

Virksomheden har brug for mere plads til at opbevare forskellige materialer, som de bruger i deres arbejde med jord og anlæg. Det gælder både nye materialer og genbrugsmaterialer som jord, beton og asfalt. Lokalplanen giver lov til at opbevare materialer i både delområde 1 og delområde 2. Men kun i delområde 2 er det tilladt at lave oplag af jord, beton og asfalt i op til 5 meters højde.

Belysning

Der er behov for belysning af parkerings-, plads- og oplagsområdet, særligt i de mørke måneder. Denne belysning skal monteres så den ikke er til gene for omgivelserne.

Trådhegn

Det kan blive nødvendigt at opsætte et trådhegn for at undgå uvedkommende hos virksomheden. Derfor giver lokalplanen mulighed for, at der kan opsættes et trådhegn langs afgrænsningen af området. Hvor der er etableret et

beplantningsbælte, skal trådhegnet opsættes på indersiden af dette.

Eksisterende lovlige forhold

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om, at de anlæg m.v., der er nævnt i planen, skal etableres. Ændres der på de fysiske forhold eller anvendelsen inden for lokalplanområdet, skal disse ændringer dog ske i overensstemmelse med lokalplanen.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2025

Kommuneplanen fastlægger de overordnede rammer og retningslinjer for lokalplanlægningen.

Hovedstruktur og retningslinjer

Lokalplanområdet er helt eller delvist omfattet af Kommuneplan 2025, herunder retningslinjer for:

Landbrug

- 3.1.1 Særligt værdifulde landbrugsområder

Skovrejsning

- 3.2.1 Ønsket skovrejsningsområde

Naturområder

- 3.4.3 Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder

Landskaber

- 3.5.1 Bevaringsværdige landskaber
- 3.5.2 Større sammenhængende landskaber

Turisme

- 4.1.4 Sammenhængende turistpolitiske overvejelser – Haderslev Kommune, herunder Gram Slot og hedelandsskabet

Støjforhold

- 6.1.1 Støjkonsekvenszone; Erhvervsområde

Klimatilpasning

- 7.1.2 Oversvømmelse og erosion

Retningslinje 3.1.1 Særligt værdifulde landbrugsområder

Af retningslinjen fremgår det, at i områder, der er udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser vægtes højt. Det overordnede formål med de særligt værdifulde landbrugsområder (DVL) er derfor at udpege arealer, der fasholdes til landbrugsformål for at sikre produktionen af:

- Afgrøder, herunder specialafgrøder under hensyntagen til b.a. jordbund, arrondering, vanding og klima.
- Husdyr under hensyntagen til mulighed for forsyning og afsætning af foder, energi og gødning m.v.

Dele af planområdet omfatter et areal, som i kommuneplan 2025 er udpeget som et særligt værdifuldt landbrugsområde, og hvor retningslinje 3.1.1 anfører at der i disse områder skal sikres landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser. Da området ved udarbejdelsen af lokalplanen kun delvist benyttes ekstensivt, idet dele af området er vandlidende og i øvrigt beliggende i udkanten af Arnum Landsby, vurderes anvendelsen af planområdet som

delvist erhvervsareal til både oplag, halbyggeri og regnvandshåndtering ikke at være i strid med retningslinjen.

Retningslinje 3.2.1 Retningslinje for skovrejsningsområder

Udlægget indenfor planområdet sker delvist på et areal, som i kommuneplan 2025 er udpegt som skovrejsningsområde. Arealet er beliggende inden for et positivt skovrejsningsområde, hvilket indebærer, at skovrejsning er ønskelig og mulig, men ikke eksklusivt bindende for områdets anvendelse. Med realisering af planområdet vil hovedparten af matr.nr. 1007 anvendes til regnvandshåndtering, og derudover nye bevoksninger, hvilket ligger i tråd med retningslinjen.

Retningslinje 3.4.3 Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder

Den nordvestlige del af planområdet er udpeget som potentiel økologisk forbindelse og som en del af Grønt Danmarkskort. Idet der før anmodning om nyt plangrundlag er etableret en bred randbeplantning langs Stensbækvej, og idet realisering af plangrundlaget medfører ophør af landbrugsdrift på matr.nr. 1007 Højrup vurderes det, at der ved realisering af plangrundlaget etableres en økologisk forbindelse, og dyr og planter naturlige bevægelsesveje derved styrkes. Dermed vurderer Haderslev Kommune, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinje 3.4.3.

Retningslinje 3.5.1 Bevaringsværdige landskaber

De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri og anlæg tillades, skal det ske ved, at placering, skala, orientering, farvevalg og arkitektur tilpasses det konkrete landskab. Hermed sikres, at landskabets karakter, herunder geologiske, kulturhistoriske, oplevelsesmæssige værdier ikke forringes. Ændringer i beplantning, terræn og arealanvendelse inden for bevaringsværdige landskaber skal så vidt muligt tilpasses landskabets karakter.

Større byggerier og anlæg uden for de bevaringsværdige landskaber må ikke forringes de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i de bevaringsværdige landskaber.

Den nordvestlige del af matr.nr. 1007 ligger inden for et bevaringsværdigt landskab. Da lokalplanen, der udarbejdes for rammeområdet, ikke lægger op til byggeri i denne del, men i stedet til etablering af regnvandshåndteringsanlæg og bevoksning, vurderer Haderslev Kommune, at rammeområdet er i overensstemmelse med det bevaringsværdige landskab.

Retningslinje 3.5.2 Større sammenhængende landskaber

De større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg, som slører de visuelle og landskabelige sammenhænge, påvirker landskabernes uforstyrrede karakter og som har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne.

Inden for de større sammenhængende landskaber tillades større byggerier og større tekniske anlæg kun, hvis de ved placering og udformning kan indpasses i landskabet så de ovenstående hensyn varetages.

Lokalplanen som årsager rammeændringerne indeholder bestemmelser, der skal sikre, at området tilpasses det omkringliggende landskab.

Det gælder blandt andet krav om et bredt beplantningsbælte med planter, der passer det omkringliggende område, samt regler for placering og højde på bygninger, tekniske anlæg, skilte, flag, jordvolde og oplag. På den baggrund vurderer Haderslev Kommune, at planområdet indpasses godt i landskabet og dermed er i overensstemmelse med retningslinje 3.5.2

Retningslinje 4.1.4 Sammenhængende turistpolitiske overvejelser

En mindre del af planområdet ligger inden for et område, der er udpeget som særligt vigtigt i forhold til turisme, med fokus på Gram Slot og det omkringliggende hedelandskab. Her lægges der vægt på rolige og autentiske oplevelser i naturen og kulturen – med slottet som det centrale omdrejningspunkt. Retningslinjerne for området handler primært om placeringen af turismevirksomheder. Lokalplanens anvendelse er derfor ikke i strid med disse retningslinjer.

Retningslinje 6.1.1 Støjkonsekvenszone Erhvervsområde

Der er udpeget en støjkonsekvenszone om erhvervsområdet i Arnum, hvilken planområdet overlapper med. Planområdets anvendelse til erhverv er ikke støjfølsom, og lokalplanen er dermed i overensstemmelse med retningslinje 6.1.1 for støjkonsekvenszone fra virksomheder.

Retningslinje 7.1.2 Oversvømmelse og erosion

En lille del af planområdet er omfattet af udpegning for oversvømmelse og erosion for enkelte områder. Det er gældende for en lavning som anvendes til græsareal på matr.nr. 913, og for et mindre område i den nordlige del af matr. nr. 1007, som erfaringsmæssigt er kendt for at være vandlidende ved skybrud. Lokalplanen giver ikke mulighed for at opføre bebyggelse i disse områder, og lokalplanen er dermed i overensstemmelse med retningslinje 7.1.2.

Samlet set konkluderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne.

Rammer for lokalplanlægning

Planarealet syd for Nordvangsvej, og det nuværende oplagsområde nord for Nordvangsvej er omfattet af bestemmelser for rammeområde 19.10.EH.01, som er udlagt til erhverv, mens det resterende areal nord for Nordvangsvej ikke er omfattet af en kommuneplanramme.

Kommuneplanrammebestemmelser 19.10.EH.01 :

GENEREL ANVENDELSE: Erhvervsområde

SPECIFIK ANVENDELSE: Let industri og håndværk

FREMTIDIG ZONESTATUS: Byzone

BEBYGGELSESPROCENT: 50% beregnet ud fra den enkelte ejendom

MAX. ANTAL ETAGER: 2

MAX. BYGNINGSHØJDE: 8,5

MIN MILJØKLASSE: 2

MAX MILJØKLASSE 5

UDSTYKNING: Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

OMRÅDETS ANVENDELSE: Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. være 4 m. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. Bebyggelsen skal udgøre en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver m.v. Skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til gene eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

OPHOLDS- OG FRIAREALER: Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m² pr. 100 m² etageareal, dog mindst 15 m² opholdsareal pr. 100 m² kontorareal.

SÆRLIGE BESTEMMELSER: Ved placering af virksomheder skal der tages hensyn til boligområder. Langs afgrænsningen af matrikel 1007 skal der etableres tætte brede beplantningsbælter med en minimumsbredde på 10 meter. Det udpegede landskab i den nordligste del af matrikel 1007 skal friholdes for erhvervsmæssigt byggeri og anlæg - der gives dog mulighed for etablering af bevoksning, regnvandshåndteringsanlæg såsom regnvandsbassiner eller lignende, samt mindre bygninger som bålhytter og shelters

Kommuneplantillæg 9-2025

Da lokalplanen ikke er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for 19.10.EH.01 og arealudlægget for rammen, er kommuneplantillæg 9-2025 udarbejdet.

Vedtagelse af lokalplan 19-1 forudsætter, at Kommuneplantillæg 9-2025 vedtages og offentliggøres samtidig med lokalplanen. Planerne kan ses på kommunens hjemmeside; <https://kommuneplan2025.haderslev.dk/> og www.plandata.dk.

Lokalplan og byplanvedtægter

Med tillægget udvides kommuneplanramme 19.10.EH.01 med matr.nr. 1007 Højrup Ejerlav, Højrup, og rammebestemmelser fra 19.10.EH.01 fastholdes.

Lokalplanområdet er delvist omfattet af lokalplan 2E1-1, Lokalplan for et erhvervsområde i Arnum, Gram Kommune, og Partiel Byplanvedtægt nr. 6, for en del af Arnum by i Gram Kommune.

Lokalplan 2E1-1 ophæves helt i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan, og Partiel Byplanvedtægt nr. 6 ophæves for så vidt angår det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Servitutter

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen udarbejdet en servitutdegørelse over 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.

Dog er der tinglyst følgende servitutter, som skal respekteres:

- Tinglyst 07.08.1972-928063-42 omhandlende luftledninger på matr.nr. 913 og 915 Højrup Ejerlav, Højrup
- Tinglyst 07.12.2005-19327-42 omhandlende Kabelanlæg på matr.nr. 1007 Højrup Ejerlav, Højrup.
- Tinglyst 08.03.2005-4013-42 omhandlende vandforsyningsledning på 913 og 1007 Højrup Ejerlav, Højrup, Arnum
Vandværk er påtaleberettiget.

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.

Indenfor og tæt omkring planområdet findes flere registrerede væsentlige jordfaste fortidsminder.

Arkæologisk udtalelse i henhold til Museumsloven §25:

Museet har tidligere foretaget forundersøgelse på en del af matr.nr. 913 (ca. 4000 m²). Denne ligger under Museets sagsnr. 04/934.

Ved ovennævnte forundersøgelse blev der fundet en udateret kogestensgrube samt en affaldsgrube med keramik fra førromersk jernalder periode I-II (sb. 107 Højrup Sogn, HAM 4324 Arnum Nørremark). Yderligere blev der også fundet spor efter et muligt toftehegn fra middelalder/renæssance (sb. 148 Højrup Sogn, MSJA 212 Arnum Vesterby). Mod nord ved Stensbæk er der opsamlet flintgenstande fra hele yngre stenalder (sb. 69 Højrup Sogn).

Inde i Arnum er der observeret spor efter huse og grubehuse fra vikingetid/middelalderen i markafgrøderne samt fundet en bjælde fra middelalderen ved detektorafsøgning (sb. 114 og 143 begge Højrup Sogn). Længere mod syd er ligeledes ved detektorafsøgning fundet forskellige genstande fra middelalderen, herunder mønt, tenvægte og fingerring, samt fibler fra hhv. ældre romersk og yngre germansk jernalder (sb. 145 Højrup Sogn).

I Stensbæk Plantage mod nord er fundet tre steder med runde stenlægninger samt blandt andet urner eller lerkarskår (sb. 56-58 alle Højrup Sogn).

Området er desuden præget af mange registreringer af både fredede og ikke-fredede gravhøje, herunder blandt andre sb. 64-65, 101, 103 alle Højrup Sogn). Arnum nævnes første gang i skriftlige kilder i 1355 (Trap Danmark 5. udg.,

Bind X, 2 Tønder amt, København 1966 s. 564.). Vi ved desuden af erfaring, at man i forhistorien foretrak at placere sine bopladser højt i terrænet og tæt ved vand. Netop en sådan placering, som det aktuelle planområde har.

Museets vurdering:

På baggrund af ovenstående er det museets vurdering, at der er meget høj risiko for at støde på væsentlige jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde inden for de dele af det aktuelle planområde, som ikke allerede er forundersøgt eller destrueret. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse forud for anlægsarbejde.

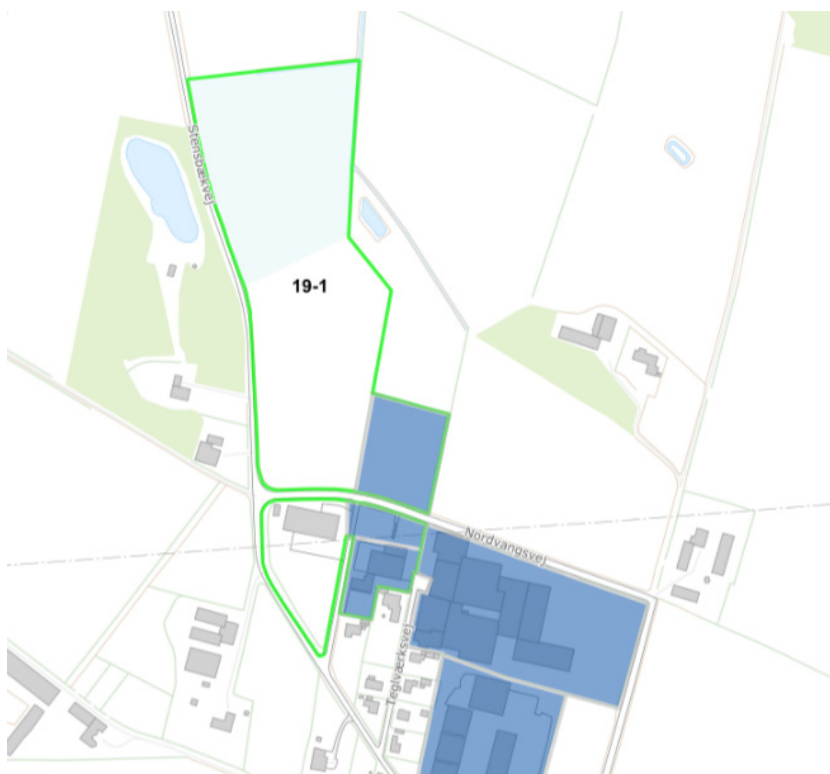
De jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27. Derfor skal man, hvis man ved anlægsarbejde støder på et fortidsminde, straks indstille arbejdet i det omfang, det berører fortidsmindet, og tilkalde Museum Sønderjylland - Arkæologi.

Miljø

Jordforurening

Ifølge jordforureningsloven er alle eksisterende og fremtidige arealer i byzone som udgangspunkt områdeklassificeret som lettere forurenede. Haderslev Kommune vurderer dog, at planområdet ikke skal områdeklassificeres efter Vejledning om områdeklassificering, VEJ nr. 9662 af 01/01/2007.

Der er i en del af planområdet en jordforurening kortlagt på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven. Dvs. at forureningen er kendt, og underordnet for lokalplanens realisering idet anvendelsen er erhverv.



Jordforurening på videnniveau 1 vist med blå markering.

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

Støj og luftforurening fra virksomheder

Ved udnyttelse af lokalplanens råderum skal grænseværdierne for støj fra virksomheder overholdes, jf. Miljøstyrel-

sens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder". Råderummet i lokalplanen giver mulighed for udvidelse af oplag og bebyggelse mod nordvest. Dette område ligger i cirka samme afstand til miljøfølsom anvendelse (beboelse) som eksisterende oplagsområder hos virksomheden (matr.nr. 913 og 1003).

Af samme årsag vurderer Haderslev Kommune, at realisering af lokalplanen vil leve op til vejledende grænseværdier for støjbelastning. Det vurderes tillige, at hvis der skulle opstå støjproblemer som følge af ændringer i driftens omfang med materialeoplag, så er der mulighed for at skærme støjkilden ved etablering af f.eks. bygninger, jordvolde eller anden afskærmning i lokalplanområdet.

Jordbrug

Lokalplanen omfatter ca. 5,5 ha af matr. nr. 1007 Højrup Ejerlav, Højrup der indgår i en landbrugsejendom med et samlet areal på 11,28 ha. Ejendommens bygningsparcel er beliggende på den del af ejendommen, som ikke er omfattet af lokalplanen, og restejendommen opretholdes som landbrugsejendom.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmforsyningsplanen for Haderslev Kommune og det er beliggende i et varmeplanområde, der er udlagt til forsyning med naturgas. Ny bebyggelse må dog ikke tilsluttes naturgas. Opvarmning af ny bebyggelse kan ske ved individuelle anlæg som f.eks. varmepumper, jordvarmeanlæg eller mindre fælles anlæg i form af f.eks. termonet. Der er forbud mod elopvarmning i området. Dog kan eldrevne varmepumper tillades.

Vandforsyning

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

Spildevand og regnvand

Lokalplanområdet syd for Nordvangsvej og for matr.nr. 1003 Højrup Ejerlav, Højrup er separatkloakeret og beliggende i spildevandsområde G55-2c. Udvidelse af spildevandsområdet vil blive håndteret administrativt, idet ejendommen allerede er en del af den offentlige kloakforsyning.

Regnvandshåndtering for matrikel 1007 kan ske på privat basis, såfremt der kan opnås tilladelse til alternativ afledning, som nedsivning på egen grund.

Affald

Lokalplanområdet er omfattet af affaldsregulativet for erhvervsaffald for Haderslev Kommune. I forbindelse med tømning skal det være muligt for renovationsbilen enten at kunne køre gennem området, eller der skal være en vendeplads.

Ledningsanlæg og andre tekniske anlæg

Hen over matr.nr. 913 og 915 Højrup Ejerlav, Højrup ses en 60 kV luftledning. For højspændingsluftledninger nå 40-400 kV skal der holdes en lodret sikkerhedsafstand til luftledningen på 15 meter, og en vandret afstand på 3 meter (målt fra jorden). Respektafstanden gælder ikke for landbrugsmaskiner, hvis maskine inkl. personer på maskinen er maks. 4,5 meter. Der kan etableres transformerstationer inden for lokalplanområdet.

Alle forsyningsledninger skal fremføres under terræn. Dog kan anlæg til håndtering af regnvand udføres som åbne render, regnbede o.lign i delområde 1 og 3.

Vej-, sti og parkeringsforhold

Vejbetjening

Området har før planens vedtagelse fire eksisterende overkørsler fra kommunevejene, Stensbækvej og Nordvangsvej, og der suppleres med en enkelt adgangsvej til oplagspladsen på matr.nr. 1007 Højrup via Nordvangsvej.

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

Trafiksikkerhed

Vejudformningen i området vurderes ikke at give anledning til trafiksikkerhedsmæssige problemer, idet der sikres hensigtsmæssige oversigtslinjer med lokalplanen.

Trafikbelastning

Trafikbelastning på Stensbækvej og Nordvangsvej med tunge køretøjer vurderes som uvæsentlig ved realisering af lokalplanen. Ved udarbejdelse af lokalplanen er der ca. 2 lastbiler per dag, der kører til/fra planområdet. Hvis lokalplanen realiseres, vil der på sigt komme ca. 3 lastbiler per dag, der kører til/fra planområdet. Dette tal er i en størrelsesorden, som Stensbækvej og Nordvangsvej, kan imødekomme.

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 planer og programmer, hvor disse:

Stk.1

1. Udarbejdes inden for landbrug, skovbrug, fiskeri, energi, industri, transport, affaldshåndtering, vandforvaltning, telekommunikation, turisme, fysisk planlægning og arealanvendelse og fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til de projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2,

2. medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyntagen til områdets bevaringsmålsætninger, eller

3. vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. §8 stk.2

I henhold til §8, stk.2 skal myndigheden gennemføre en vurdering af, om planer og programmer kan få væsentlig indvirkning på miljøet, når disse:

Stk.2

1. Er omfattet af stk.1, nr.1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt

plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer.

2. i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan 19-1 Erhvervsområde ved Stensbækvej, Arnum, er omfattet af §8 stk.1 idet den fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og er omfattet af pkt. 10. b) anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg.

Lokalplanen vurderes dog kun at fastlægge anvendelsen af mindre områder på lokalt plan og angiver mindre ændringer i de pågældende planer og programmer og er derfor omfattet af §8 stk.2 nr.1. Derfor er der gennemført en screeningsafgørelse efter miljøvurderingslovens §10. Vurderingen af planen i henhold til §8 stk.2 er foretaget på baggrund af en screening af planen. Screeningen er beskrevet i et notat:

"SMV-Screeningsafgørelse inklusive screeningsskema - Screeningsafgørelse for Lokalplan 19-1, Kommuneplantillæg nr. 9-2025 og Tillæg nr.14 til Spildevandsplan 2021-2042 for Haderslev Kommune"

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 henhold til miljøvurderingslovens §10, er der foretaget en screeningsafgørelse om, hvorvidt lokalplanen er omfattet af kravet om miljøvurdering. Samlet vurderes det, at planforslaget ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af miljøvurderingslovens krav om udarbejdelse af miljøvurderingsrapport.

Haderslev Kommunalbestyrelse har derfor besluttet jf. §10, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplan 19-1. Beslutningen er offentliggjort den 6. januar 2026.

Habitatscreening

Der er foretaget en foreløbig vurdering i henhold til EU-habitatdirektivet og bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bek.nr. 1098 af 21. august 2023).

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. Planområdet ligger cirka 300 meter syd for Natura 2000-området Stensbæk Plantage og Heder. Da den nordligste del af matrikel 1007 friholdes for erhvervsaktiviteter, vurderes det, at planen ikke vil påvirke Natura 2000-området væsentligt. De aktiviteter, der allerede foregår i det eksisterende erhvervsområde, forbliver uændrede.

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 udarbejdelse af lokalplanen anvendes planområdet til entreprenørvirksomheden, Otto Chrestensen, og det er udelukkende matr.nr. 1007 der har anvendelse som landbrugsareal. Beplantningen i planområdet består både af et fuldvokset og nyetableret bredt plantebælte langs Stensbækvej og til dels Nordvangsvej, samt enrækkede læhegn om matr.nr. 1003. Lokalplanen sikrer beplantningen i lokalplanområdet, dog ikke læhegnet mellem matr.nr. 1007

og matr.nr. 1003, idet begge arealer skal kunne anvendes til oplag, se illustrationsplanen, Bilag 3.

På baggrund af habitatscreeningen er det vurderet, at størstedelen af planområdet ligger inden for et udlagt erhvervsområde, og at matr.nr. 1007 tidligere har været anvendt som landbrugsjord. I området findes der ikke ældre træer, søer eller vandløb, som kan betegnes som habitatområder. Det vurderes derfor, at der ikke er stor sandsynlighed for, at bilag IV-arter har yngle- eller rasteområder inden for planområdet, og at de dermed ikke påvirkes væsentligt negativt af lokalplanen. Der er desuden ikke registreret fund af bilag IV-arter på arter.dk.

De nærmeste §3-beskyttede naturområde er en sø, som ligger cirka 25 meter vest for planområdet. Det vurderes dog, at planerne ikke vil påvirke søen væsentligt, da Stensbækvej allerede udgør en fysisk grænse mellem §3-området og planområdet. Der ligger en anden §3-beskyttet sø cirka 15 meter øst for den nordlige del af matrikel 1007. Da denne del af matriklen friholdes for erhvervsaktiviteter, vurderes det, at planen ikke vil påvirke søen i et væsentligt omfang.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Tilladelse efter landbrugsloven

Lokalplanområdet omfatter en matr. nr. 1007 Højrup Ejerlav, Højrup, 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.

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 19-1

Erhvervsområde ved Stensbækvej, Arnum

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 hele planområdet overgår til byzone
- at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål
- at sikre en tydelig overgang til det åbne land
- at sikre udvidelse af oplagsplads og areal til regnvandshåndteringsanlæg
- at sikre mulighed for opførsel af yderligere bebyggelse.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1

Området omfatter følgende matrikler:
Ejerlav: Højrup Ejerlav, Højrup
Matr. nr.: 913, 915, 1003, 1007, samt del af 1159.

2.2 Lokalplanområdet er som vist på kortbilag 2 opdelt i delområde 1, 2 og 3.

2.3 Lokalplanområdet ligger i både i landzone og byzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres hele området til byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanen må kun anvendes til erhvervsformål og tekniske anlæg.

3.2 Der må inden for lokalplanområdet opføres tekniske anlæg til områdets forsyning og til vandhåndtering.

3.3 Delområde 1 må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 2-5, med mulighed for oplag og bebyggelse.

3.4 Delområde 2 må kun anvendes til erhverv uden bebyggelse, herunder oplag og anlæg til håndtering af jord, beton og asfalt.

3.5 Delområde 3 må kun anvendes til regnvands- og klimaanlæg i tilknytning til erhvervsområdet, til beplantning samt til mindre bygninger og konstruktioner til ophold eller fælles funktioner, såsom bålhytter, legehuse og pavilloner.

4. Udstykninger

- 4.1 Der må udstykkes grunde med mindste grundstørrelse på 2.500 m².
- 4.2 Arealer til tekniske anlæg, forsyningsanlæg og lignende må dog udstykkes uden mindste grundstørrelse.

5. Vej- sti og parkeringsforhold

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Stensbækvej og Nordvangsvej, jf. lokalplankortet, bilag 2.

- 5.2 Parkering for kunder og ansatte skal foregå som vist i princippet på illustrationsplanen, kortbilag 3

Der skal etableres det antal parkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende, dog mindst

- 1 p-plads pr. 50 m² kontorbyggeri
- 1 p-plads pr. 500 m² maskin- og lagerbyggeri

6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 For de matrikler, hvorpå der kan opføres bebyggelse inden for de udlagte byggefelt i delområde 1, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50 %, jf. Dispositionsplanen, Bilag 2.
- 6.2 Uagtet § 6.1 må der opføres mindre bygninger, såsom bålhytte, i delområde 3.
- 6.3 Beplantning og oplag må ikke etableres eller stilles indenfor oversigtsarealet ved adgangsvejen til Nordvangsvej, jf. kortbilag 2.
- 6.4 Ny bebyggelse må maksimalt opføres i 8,5 meter, målt fra eksisterende terræn.
- 6.5 Kontorbyggeri i delområde 1 må opføres i op til 2 etager, alt andet byggeri må opføres i 1 etage.
- 6.6 Tage i planområdet skal udføres som flade tage, tage med ensidig taghældning på maks. 40 grader eller som saddeltage med maks. hældning på 40 grader.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Bebyggelse skal fremstå som en samlet helhed i farver, form og materialer i delområde 1.
- 7.2 Bygninger må kun opføres med facader i tegl, stål eller træ. Mindre bygningsdele som fx vinduer og porte må dog udføres i andre materialer, der fremstår mat i overfladen.

- 7.3 Facader skal opføres i træets naturlige farver, olieret eller med en rød, blå, grå eller sort farve i RAL farvekode: Grå: 7012, 7015, 7016, 7024, sort: 9004, 9005, 9011, rød: 3004, 3009, 3011, 3013, 8012, blå: 5010, 5015, 5017, 5019
- 7.4 Tagbeklædning skal opføres i en grå eller sort farve med et glanstal på maks. 22, og med RAL farvekode: Grå: 7012, 7015, 7016, 7024, Sort: 9004, 9005 eller 9011.
- Tage må også udføres som tag, dækket med vegetation som sedum eller lignende.
- 7.5 Solcelleanlæg må integreres i tagfladen eller lægges på tage i samme hældning som tagfladen, med max. glansværdi på 22 (halvmat).

8. Skiltning

- 8.1 Der må opsættes facadeskilt med løse bogstaver på bebyggelse op til 1 m.
- 8.2 Der må kun opsættes mindre oplysningsskilte ved indkørslen til de forskellige områder, med en højde på op til 1 m , og med en flade på maks. 0,25 m².

9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Der skal udlægges et areal til udendørs opholdsarealer til erhverv mv. svarende til
- mindst 15 m² opholdsareal pr. 100 m² kontorareal.
 - mindst 10 m² opholdsareal pr. 100 m² indendørs lagerareal.
- 9.2 Ny beplantning i lokalplanområdet skal etableres med hjemmehørende og egnskarakteristiske arter, herunder fx skovfyr, vintereg, dunbirk, rødelf og småbladet lind.
- 9.3 Det eksisterende plantebælte mod Stensbækvej og Nordvangsvej samt mod omgivelser mod nord om delområde 1 skal opretholdes, jf. bilag 2 og suppleres hvis der opstår huller, så den udgør et bredt plantebælte med en samlet bredde på min. 10 meter.
- Plantebæltet skal fungere som visuel afskærmning året rundt.
- 9.4 Der skal etableres et beplantningsbælte langs afgrænsningen af delområde 3, dog ikke mod grænsen til delområde 1. Beplantningsbæltet skal have en samlet bredde på min. 10 meter
- 9.5 Det eksisterende læhegn mod øst skal opretholdes, jf. bilag 2.
- 9.6 Der må kun udføres terrænreguleringer på maksimalt +/- 0,5 meter fra det naturlige terræn. Undtaget herfor er jordvolde, jf. 9.6, og LAR anlæg, jf. 9.7.
- 9.7 Der skal etableres jordvolde langs afgrænsningen af delområde 1 nord for Nordvangsvej med en højde op til 4 meter, med placering som vist i princippet jf. bilag 2. Jordvolde skal tilsås med græs.

- 9.8 Der må etableres LAR anlæg i hele planområdet, dog skal regnbede og regnvandsbassiner til nedsivning af lokalt tag- og overfladevand primært etableres i delområde 3.
- 9.9 Der må etableres oplag i delområde 1 og 2.
- Kun i delområde 2 er det tilladt at oplagre jord, beton og asfalt i en højde op til 5 meter.
- 9.10 Der må opsættes trådhegn langs planområdet, og altid kun på indersiden af plantebæltet.
- 9.11 Der må ikke henstilles både, uindregistrerede lastvogne, -biler og campingvogne inden for planområdet.

10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg

- 10.1 El-ledninger må kun etableres eller omlægges i form af jordkabler.
- 10.2 Der må etableres tekniske anlæg såsom transformatorstationer, elskabe og telefonskabe m.v. i tilknytning til eller inden for de områder, hvor der allerede er etableret tekniske anlæg.
- 10.3 Der må kun etableres solenergianlæg på op til 5.000 m². Solenergianlæg kan opstilles på terræn med en maksimal højde på 4 meter i delområde 1 og 2, og på tagflader i delområde 1, jf. § 7.5.
- 10.4 Fritstående lysmaster må ikke være til gene for omgivelserne ved belysning på oplagspladser og parkeringsareal.

11. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug og ubebyggede arealer må ikke ændre anvendelse før der er sikret etablering af et 10 m bredt plantebælte, og et læhegn øst for matr.nr. 1003 Højrup Ejerslav, Højrup, i henhold til bestemmelse 9.3.
- 11.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug og ubebyggede arealer må ikke ændre anvendelse før der er etableret opholdsarealer i henhold til bestemmelse 9.1.
- 11.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med Spildevandsplan for Haderslev Kommune.

12. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

- 12.1 Lokalplan 2E1-1, Haderslev, Erhvervsområde i Arnum vedtaget af kommunalbestyrelsen i Gram Kommune den 25. juni 2001, ophæves.
- 12.2 Partiel byplanvedtægt nr. 6, for en del af Arnum by i Gram Kommune vedtaget af kommunalbestyrelsen i Gram Kommune den 20. januar 1976 ophæves for det areal, der er omfattet af planområde for LP 19-1.

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

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

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

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

Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 19-1 er vedtaget af Haderslev Kommunalbestyrelse den 1. december 2026

På Kommunalbestyrelsens Vegne

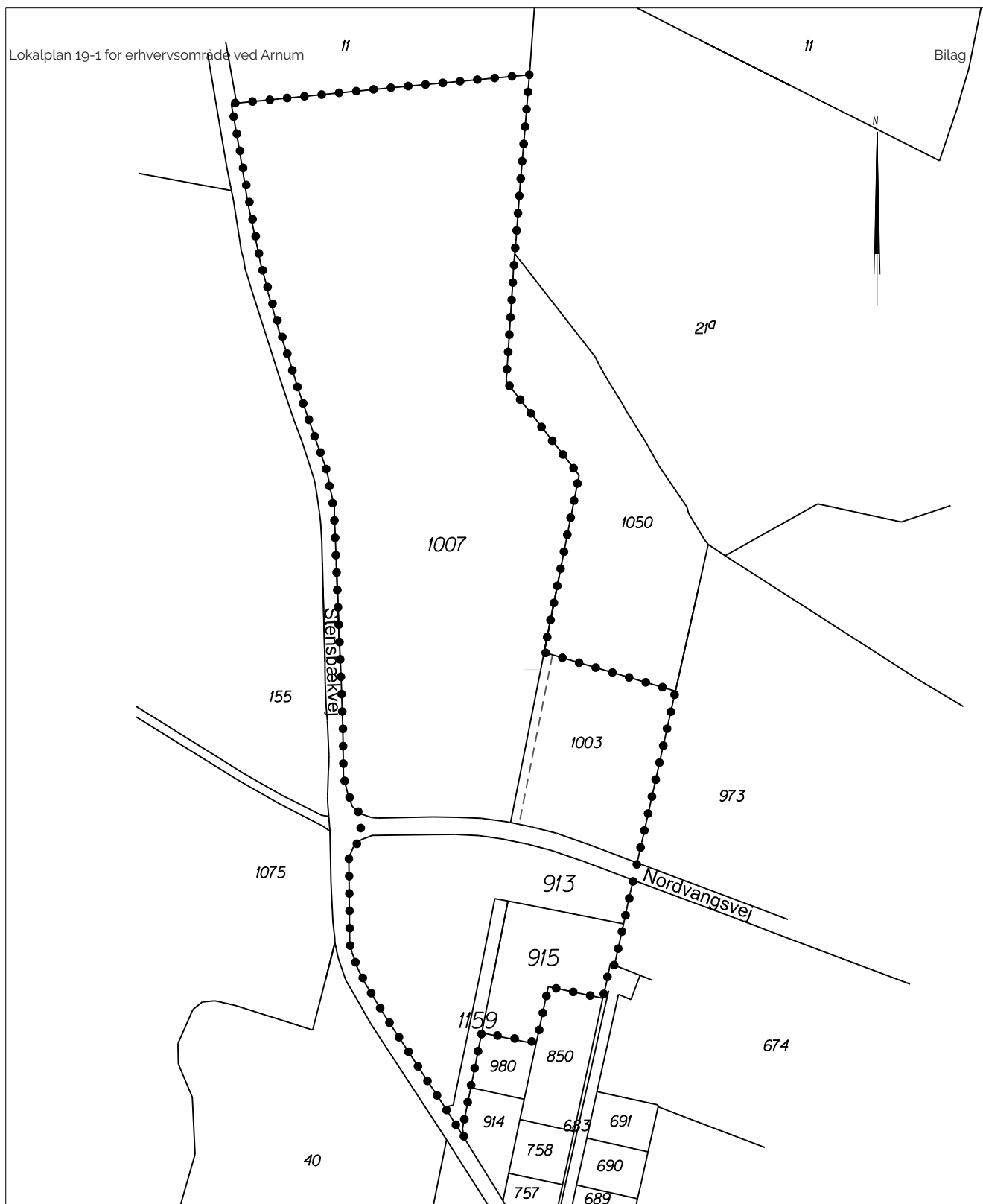
Mads Skau		Peter Karm
Borgmester	/	Kommunaldirektør

Lokalplan 19-1 er vedtaget endeligt af Haderslev Kommunalbestyrelse den 26. marts 2026

På Kommunalbestyrelsens Vegne

Mads Skau		Peter Karm
Borgmester	/	Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort den 27.03.2026



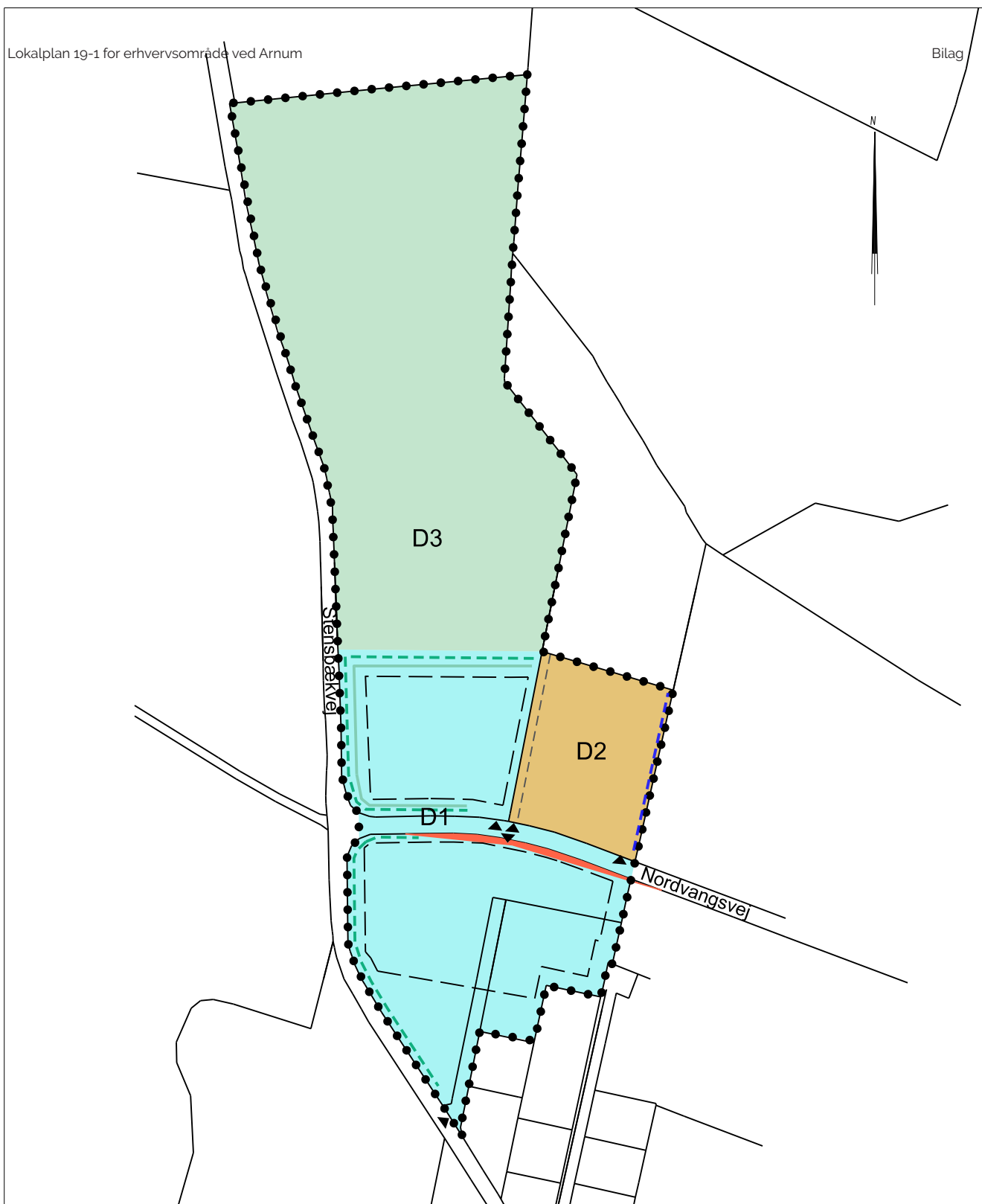
Kortbilag 1 Lokalplanområde

Dato 7. juli 2025

Målestok 1:4000

• • • • • Planafgrænsning

— Skel

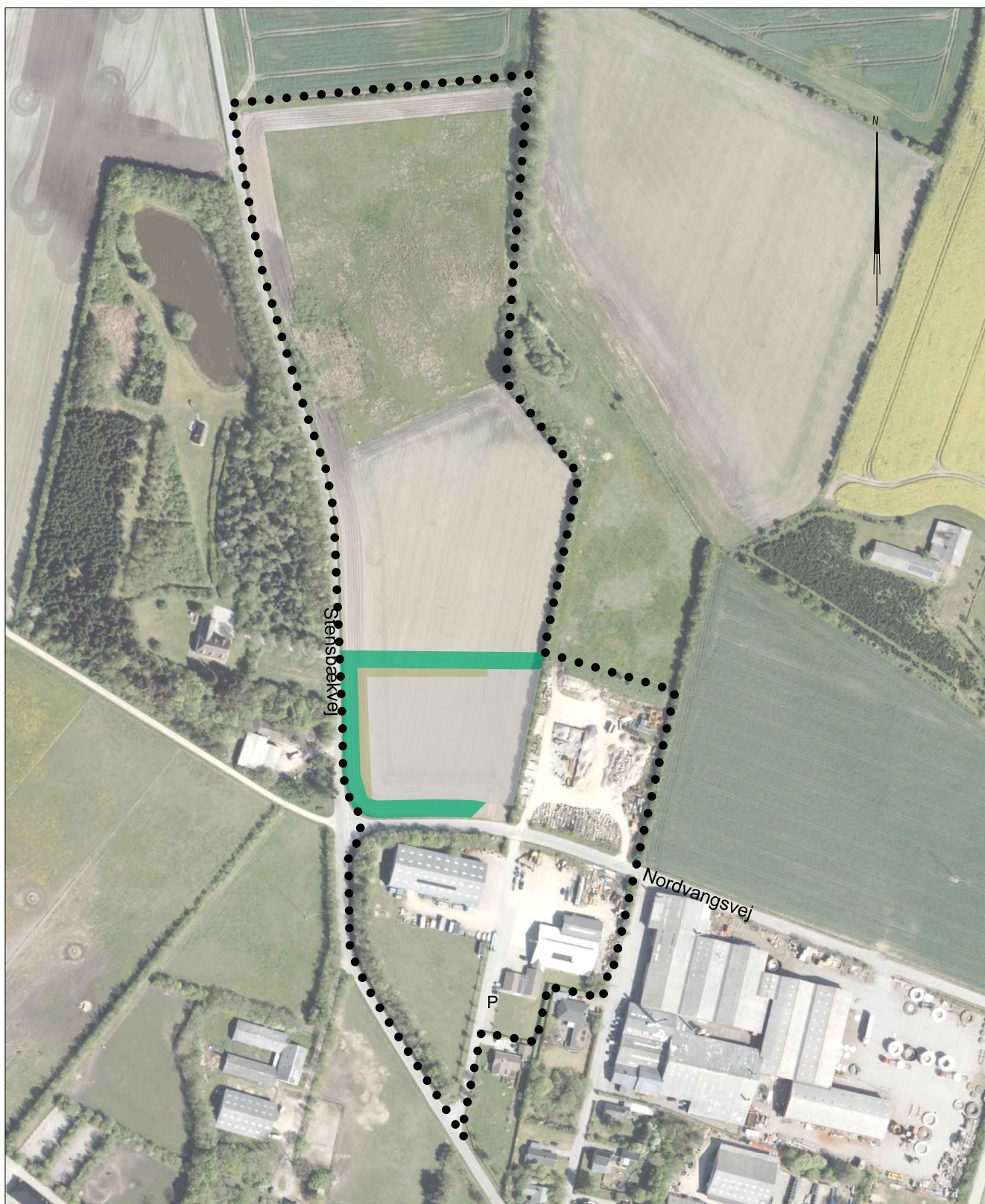


Kortbilag 2 Dispositionsplan

Dato 7. juli 2025

Målestok 1:4000

.....	Planafgrænsning		Delområde 1
—	Skel		Delområde 2
- - - -	Udlagt vej		Delområde 3
[]	Byggefelt	- - - -	Beplantningsbælte
▲	Adgang	- - - -	Læhegn, skal opretholdes
		—	Jordvold
		—	Oversigtsareal



Kortbilag 3 Illustrationsplan

Dato 7. juli 2025

Målestok 1:4000

- • • • • Planafgrænsning
- Plantebælte
- Jordvold
- Oplag
- P Parkering for kunder og ansatte

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