Haderslev Kommune

19-2025 Sommerhusområde ved Hejsager Strandvej Vest, Haderslev

Offentliggørelse af forslag til kommuneplantillæg 19-2025 Sommerhusområde Hejsager Strandvej Vest, Haderslev

Udvalget for Teknik og Klima godkendte den 04. november 2026 forslag til kommuneplantillæg 19-2025 Sommerhusområde Hejsager Strandvej Vest, Haderslev som hermed sendes i offentlig høring i 4 uger.

Offentlighedsperiode

Forslag til kommuneplantillæg 19-2025 Sommerhusområde Hejsager Strandvej Vest, Haderslev er fremlagt til offentlig høring fra og med den 10. november 2026 til og med den 09. december 2026 og kan ses på Høringer og afgørelser | Haderslev Kommune.

Derudover kan planen ses på Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside for plandata: plandata.dk

Din mulighed

På kommunens høringsportal Høringer og afgørelser | Haderslev Kommune har du mulighed for at indsende dine eventuelle bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser.

Spørgsmål

Har du spørgsmål til høringsportalen, kan du kontakte Haderslev Kommune på 74 34 34 34 eller sende en mail til plan@haderslev.dk.

Miljøvurdering

Planforslaget har været miljøscreenet og der er truffet afgørelse efter LBK nr. 4 af 03/01/2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), også kalde miljøvurderingsloven.

Samlet set vurderes planforslaget ikke at udløse krav om udarbejdelse af miljøvurdering, da det konkluderes, at planen ikke har en væsentlig påvirkning på miljøet. Den samlede konklusion på screeningen fremgår af planens afsnit om ”Miljøvurdering”.

Screeningsafgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget, og afgørelsen kan findes på kommunens høringsportal Høringer og afgørelser | Haderslev Kommune

Haderslev Kommunes afgørelse kan påklages efter miljøvurderingslovens § 48, stk. 1, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3. Klagevejledning fremgår af afgørelsen.

Baggrund og formål

Planområdet består af 8 sommerhuse, der er beliggende på en fællesmatrikel. Da sommerhusene ligger på en fælles ejet grund oplever sommerhusejerne udfordringer i forbindelse byggesagsbehandling, hvor alle g rundejere skal høres, udfordringer med ajourføring af ejerforhold i tingbogen og problemer med at sælge sommerhusene, da det er svært at opnå lån til finansiering af sommerhusene. Derfor ønsker sommerhusejerne at få udstykket grundende, hvilket kræver et kommuneplantillæg, da en kommende udstykning ikke vil kunne overholde afstand til skel og kravet om beplantningsplan.

Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende ved Hejsager Strand i Haderslev Kommune ca. 8 km. fra Haderslev. Området omfatter matr. nr. 259 og en del af matr. nr. 875, begge Hejsager, Halk ejerlav, som er beliggende Hejsager Strandvej 240-252, 6100 Haderslev.

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



©GeoDanmark



Indhold

For at give mulighed for at udstykke fællesmatriklen til op til 10 nye grunde er der behov for at en del af nuværende kommuneplanramme 22.52.SO.01, Sommerhusområde Hejsager Strandvej aflyses og der udarbejdes en ny ramme 22.52.SO.05, Sommerhusområde Hejsager Strandvej Vest. Der er derfor udarbejdet nærværende kommuneplantillæg og tilknyttede lokalplan.

Med det nye kommuneplantillæg gælder de samme bestemmelser som den eksisterende kommuneplanramme , dog ændres følgende krav:

- krav om afstand til skel fra 5 meter til 2,5 meter
- Kravet om beplantningsplan frafalder

Kommuneplan 2025-2037 for Haderslev Kommune

Hovedstruktur og retningslinjer

Planområdet ligger indenfor følgende udpegninger:

- 3.2.1 Skovrejsningsområder
- 3.4.1 Grønt Danmarkskort - Herunder 3.4.2 Naturområder, herunder de særligt værdifulde naturområder
- 3.4.3 Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder
- 3.5.1 Bevaringsværdige landskaber

- 3.5.2 Større sammenhængende landskaber
- 3.5.1.1 Krav om visualiseringer indenfor kystlandskabet - Haderslev Kommune
- 3.5.4 Kystnærhedszonen
- 4.1.4 Sammenhængende turistpolitiske overvejelser – Haderslev Kommune
- 5.9.2 Sikkerhed omkring forsvarsanlæg - Haderslev Kommune
- 7.1.2 Oversvømmelse og erosion
- 7.1.4 Fokusområder - Haderslev Kommune

3.2.1 Skovrejsningsområder

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

3.4.1 Grønt Danmarkskort Herunder 3.4.2 Naturområder, herunder de særligt værdifulde naturområder

Af retningslinjen fremgår det, at naturområder på land skal bevares og søges udvidet. I kommuneplantillæggets nordligste afgrænsning er der beskyttet mose efter naturbeskyttelseslovens §3. I kommuneplantillæggets sikres det at tilstanden ikke må ændres på den bevaringsværdig natur. Dermed er lokalplanen i overensstemmelse med denne retningslinje.

3.4.3 Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder

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

3.5.1 Bevaringsværdige landskaber

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

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

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

3.5.2 Større sammenhængende landskaber

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

3.5.1.1 Krav om visualiseringer indenfor kystlandskabet - Haderslev Kommune

Af retningslinjen fremgår det at der ved ansøgninger om større projekter, byggerier og tekniske anlæg indenfor det kystorienterede landskab skal foreligge en visualisering af påvirkningen på kystlandskabet. Da der ikke er tale om et større projekt, byggeri eller teknisk anlæg vurderes det, at der ikke er behov for en visualisering af påvirkningen af kystlandsakbet.

3.5.4 Kystnærhedszonen

Af retningslinjen fremgår det, at de landskabelige interesser skal prioriteres højt indenfor kystnærhedszonen. Derfor skal funktionelt begrundet byggeri (byudvikling og lignende) ske i tilknytning til byerne og eksisterende bygninger. De anlæg, som har behov for nærhed til kysten, skal placeres, så de påvirker kystlandskabet mindst muligt.
Kommuneplantillægget gælder for et eksisterende sommerhusområde, og planen giver ikke mulighed for yderligere udvikling, kun renovering og genopbygning. Skal der ske en genopbygning er der fastsat bestemmelser om størrelse, højde og farve for byggeriet, så bebyggelsen ikke kommer til at skille sig ud fra området. Desuden er sommerhusområdet omkranset af eksisterende sommerhusbebyggelse, og genopbygning ud fra ovenstående bestemmelser vil derfor ikke påvirke kystlandskabet. Derfor vurderes det at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med denne retningslinje.

4.1.4 Sammenhængende turistpolitiske overvejelser – Haderslev Kommune

Retningslinjen sætter rammer for placering af nye ferie- og fritidsanlæg. Da der ikke er tale om nye ferie- og fritidsanlæg er retningslinjen ikke relevant for denne plan.

5.9.2 Sikkerhed omkring forsvarsanlæg - Haderslev Kommune

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

7.1.2 Oversvømmelse og erosion

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

7.1.4 Fokusområder - Haderslev Kommune

Af retningslinjen fremgår det, at der ved ny planlægning i området indtænkes løsninger til håndtering af de klimaudfordringer, der er i området. Ved Kelstup Strand og Hejsager Strand arbejdes det på et kystbeskyttelsesprojekt, der skal sikre området mod de fleste oversvømmelsessituationer. Da dette projekt er undervejs vil der ikke blive arbejdet med selvstændige løsninger for planområdet. Sommerhusejerne i planområdet vil fortsat have de samme muligheder for at sikre sig mod oversvømmelse, som de har inden kommuneplantillæggets vedtagelse. Dermed er kommuneplantillægget i overensstemmelse med denne retningslinje.

Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af miljøvurderingsloven §8 stk 2 pkt 2. I henhold til miljøvurderingslovens §10, er der foretaget en screeningsafgørelse om, hvorvidt lokalplan 22-20, Sommerhusområde ved Hejsager Strandvej og kommuneplantillæg 19-2025, Sommerhusområde Hejsager Strandvej Vest 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.

Screeningen af kommuneplantillægget er foretaget sammen med screening af lokalplan 22-10, sommerhusområde ved Hejsager Strandvej.

Habitatscreening

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

Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-områder. Nærmeste Natura 2000-område er N112 Lillebælt. Der er ca. 1 km. fra planområdet til Natura 2000-området.

Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af levesteder og bestande af danske bilag IV-arter. Det skyldes at kommuneplantillægget omfatter et eksisterende sommerhusområde og planerne ikke giver mulighed for væsentlige fysiske ændringer.

Vandrammedirektivet - screening

Der er foretaget en foreløbig vurdering af kommuneplantillægget i forhold til EU's vandrammedirektiv, jf. bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter (bek. nr. 1669 af 8. december 2025), § 8. Bekendtgørelsen har til formål at sikre, at fastsatte miljømål for overfladevand og grundvand ikke forringes som følge af planlægning eller konkrete projekter.

Det vurderes, at kommuneplantillægget ikke vil medføre en forringelse af tilstanden for vandforekomster. Der er ingen overfladevandforekomster inden for tillæggets område, og kommuneplantillæggets indhold vurderes ikke at påvirke nærliggende vandområder.

Kommuneplantillægget fastlægger alene rammer for eksisterende sommerhusbebyggelse i et allerede udviklet område og medfører ikke nye aktiviteter, der kan indebære øget risiko for forurening eller påvirkning af grundvandsforholdene.

På denne baggrund vurderes kommuneplantillægget ikke at være i strid med målsætningerne i EU's vandrammedirektiv eller bestemmelserne i indsatsbekendtgørelsens § 8.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

22.52.SO.05 - Sommerhusområde Hejsager Strandvej Vest

22.52.SO.01 - Sommerhusområde Hejsager Strandby

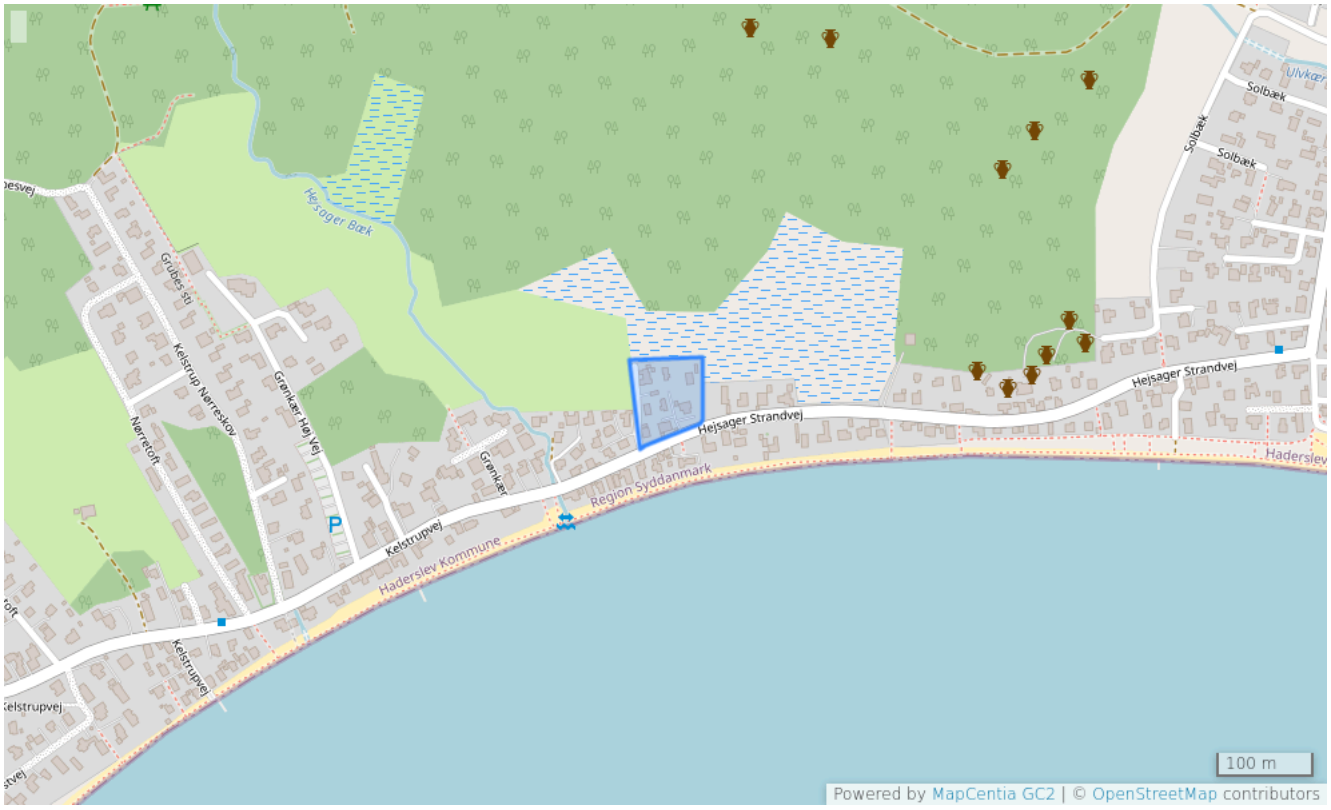
Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

22.52.SO.01 - Sommerhusområde Hejsager Strandby

Rammer

Følgende rammeområder bliver udlagt ved tillæggets endelige vedtagelse:

22.52.SO.05 - Sommerhusområde Hejsager Strandvej Vest

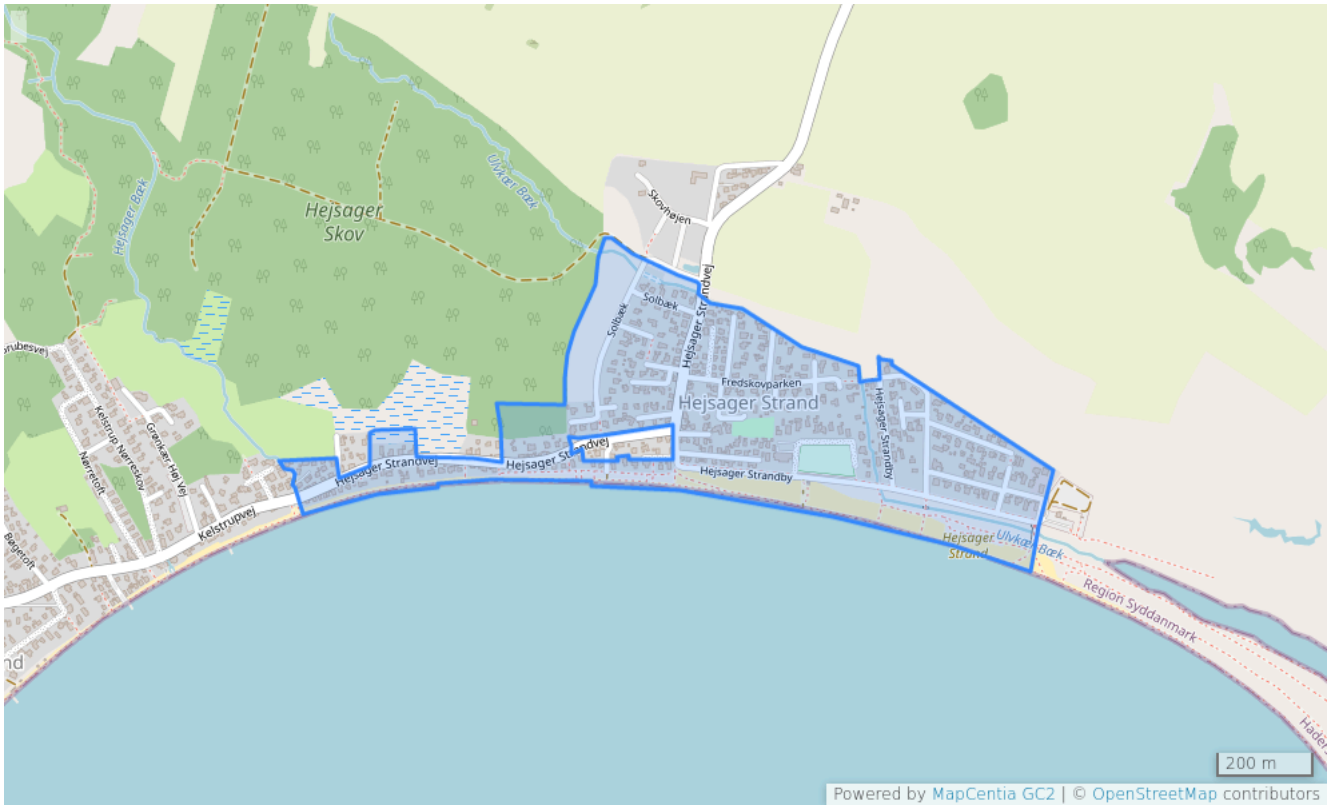


Rammebestemmelser

Plannavn	Sommerhusområde Hejsager Strandvej Vest
Plannummer	22.52.SO.05
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sommerhusbebyggelse. Afstand til skel skal mindst være 2,5 meter. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage, og højere end 3

	meter til tagfod. Bygningshøjden må ikke overstige 5 meter over terræn. Til udvendige bygningssider skal anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er skæmmende og de skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve eller jordfarver.
Opholds- og friarealer	Ved større udstykninger skal der tilvejebringes min. 10% fælles friareal.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1½ p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler.
Særlige bestemmelser	Tilstanden for området med bevaringsværdig natur må ikke ændres.

22.52.SO.01 - Sommerhusområde Hejsager Strandby



Rammebestemmelser

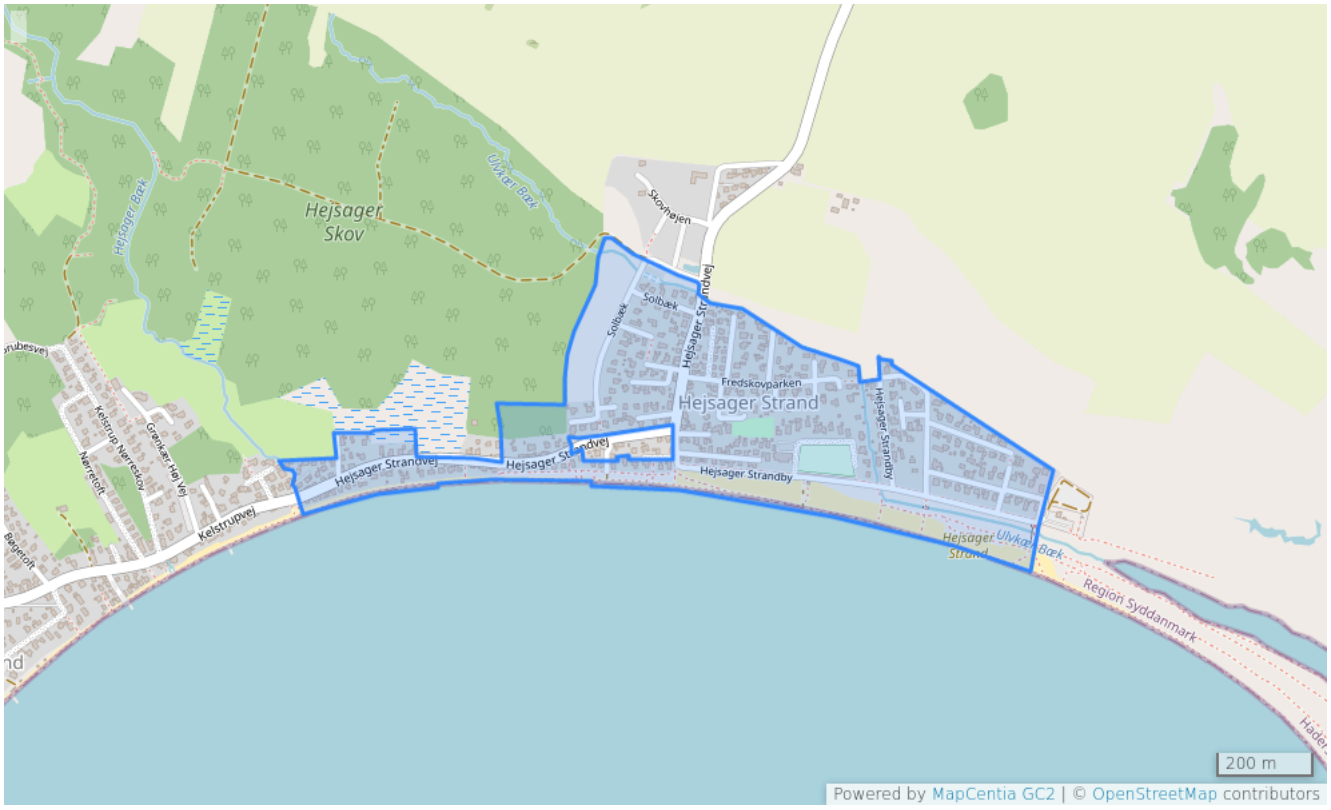
Plannavn	Sommerhusområde Hejsager Strandby
Plannummer	22.52.SO.01
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sommerhusbebyggelse. Afstand til skel skal mindst være 5 meter. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage, og højere end 3

	meter til tagfod. Bygningshøjden må ikke overstige 5 meter over terræn. Til udvendige bygningssider skal anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er skæmmende og de skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve eller jordfarver.
Opholds- og friarealer	Ved større udstykninger skal der tilvejebringes min. 10% fælles friareal.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1½ p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler.
Særlige bestemmelser	I forbindelse med større udstykninger skal der udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

Aflyste rammer

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

22.52.SO.01 - Sommerhusområde Hejsager Strandby



Rammebestemmelser

Plannavn	Sommerhusområde Hejsager Strandby
Plannummer	22.52.SO.01
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sommerhusbebyggelse. Afstand til skel skal mindst være 5 meter. Bebyggelsen må ikke

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