



Haderslev Kommune

9-2025 Erhvervsområde ved Stensbækvej, Arnum

Offentliggørelse af forslag til kommuneplantillæg 9-2025 Erhvervsområde Stensbækvej, Arnum

Teknik og Klimaudvalget godkendte den 1. december 2025 forslag til kommuneplantillæg 9-2025 som hermed sendes i offentlig høring i 4 uger.

Offentlighedsperiode

Forslag til kommuneplantillæg 9-2025 er fremlagt til offentlig høring fra og med den 6. januar 2026 til og med den 3. februar 2026 og kan ses på [Høringer og afgørelser | Haderslev Kommune](#).

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

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

Baggrund og formål

Formålet med dette kommuneplantillæg er at muliggøre en udvidelse af den eksisterende erhvervsramme 19.10.EH.01.

Tillægget er udarbejdet på baggrund af et ønske fra grundejeren om at kunne udvide virksomhedens aktiviteter. Virksomheden har behov for yderligere udendørs opbevaringsplads til materialer og ønsker samtidig at fremtidssikre sine udviklingsmuligheder. I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget omfatter virksomhedens aktiviteter to lokalplanlagte områder samt et rammelagt areal, KPR 19.10.EH.01, uden gældende lokalplan. Dette område anvendes i dag til håndtering af jord, beton og asfalt. Kommuneplantillægget åbner mulighed for at udvide aktiviteterne til den sydlige del af matrikel nr. 1007, Højrup Ejerslav, Højrup. Den nordlige del af samme matrikel er præget af vandlidende forhold og er derfor ikke egnet til oplag. Tillægget indebærer en udvidelse af den eksisterende erhvervsramme 19.10.EH.01, så den også omfatter matrikel 1007. Områdets anvendelse forbliver uændret til lettere industri- og håndværksvirksomhed og samtidigt i overensstemmelse med de gældende bestemmelser.

Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold



Kommuneplantillægget er udarbejdet for at realisere lokalplan 19-1 Erhvervsområde ved Stensbækvej, Arnum. 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. Planområdet er beliggende i den nordvestlige del af Arnum og omfatter tilføjelsen af matrikel nr. 1007, Højrup Ejerlav, Højrup, til den eksisterende kommuneplanramme 19.10.EH.01.

Mod syd afgrænses ramme området af Poppelvej, mod vest af Stensbækvej og Teglværksvej, mens det mod nord og øst grænser op til det åbne land.

Den eksisterende kommuneplanramme rummer i dag både sammenhængende og fritliggende erhvervsbebyggelse samt arealer til oplag. Bebyggelsen består af lagerbygninger, produktionshaller samt bygninger til administration og personalefaciliteter.

Indhold

Tilføjelsen af matrikel nr. 1007, Højrup Ejerlav, Højrup, medfører ændringer i den eksisterende ramme 19.10.EH.01. Kommuneplanrammen udvides fra ca. 11 ha til et samlet areal på ca. 16,5 ha. Med tilførslen af matrikel 1007, som ligger i landzone, overføres ca. 5,5 ha til byzone.

Udvidelsen ændrer rammeområdets geometri, og der er derfor tale om en redigering af den eksisterende ramme. Konkret indebærer det, at rammeområde 19.10.EH.01 ophæves i sin nuværende form og genoprettes med en justeret afgrænsning, der inkluderer matrikel 1007. Alle gældende rammebestemmelser videreføres uændret i den nye ramme. Rammebestemmelser og geometrisk afgrænsning for det omtalte rammeområde fremgår af de følgende sider.

Anden planlægning

Kommuneplan 2025

Kommuneplanen fastlægger de overordnede rammer og retningslinjer for området.

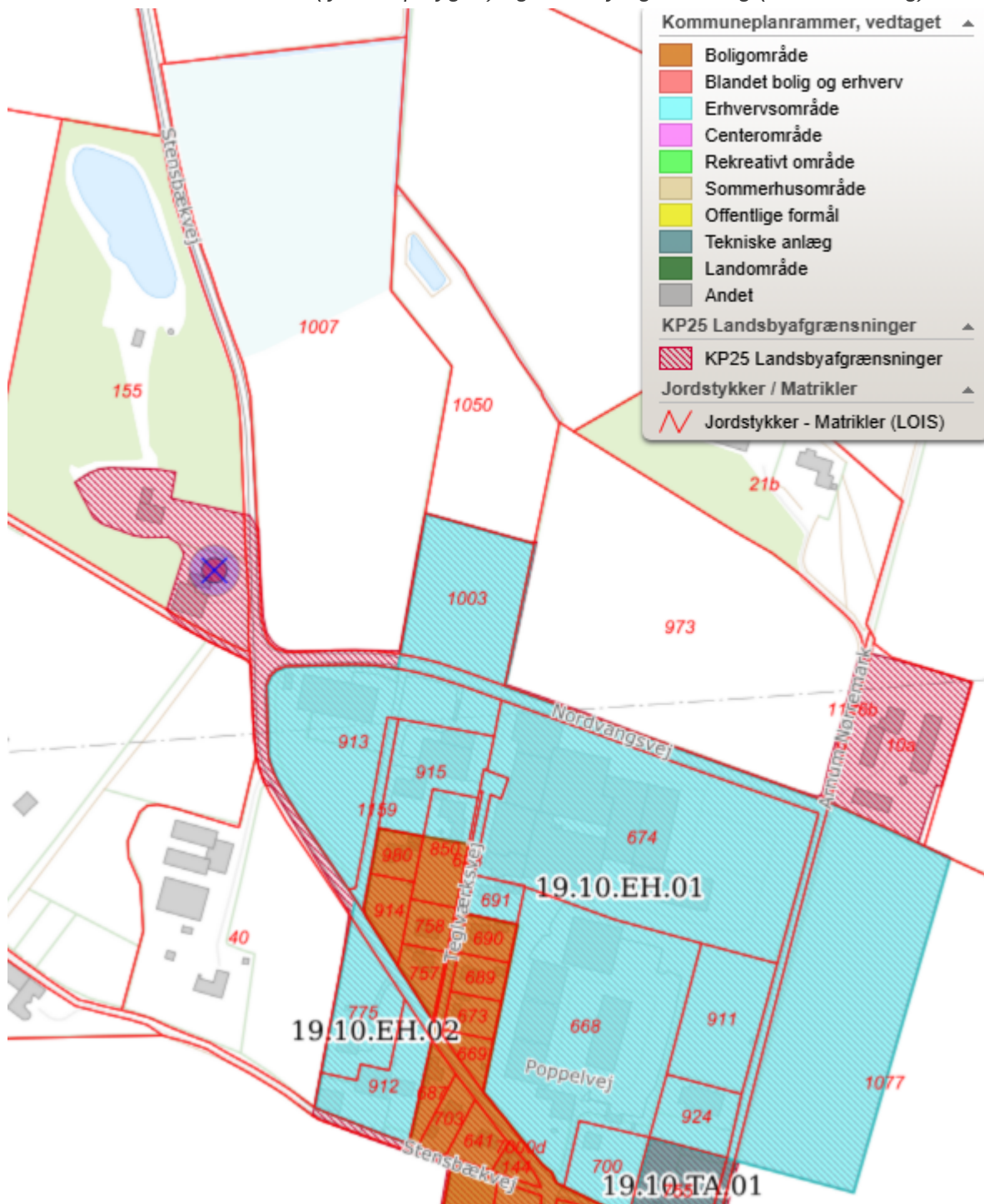
Hovedstruktur og retningslinjer

Området er omfattet af Kommuneplan 2025's retningslinjer vedrørende:

- 2.5 Strategisk planlægning for landsbyer - Landsbyafgrænsning
- 3.1.1 Særligt værdifulde landbrugsområder
- 3.2.1 Ønsket skovrejsningsområde
- 3.4.3 Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder
- 3.5.1 Bevaringsværdige landskaber
- 3.5.2 Større sammenhængende landskaber
- 4.1.4 Sammenhængende turistpolitiske overvejelser - Haderslev Kommune, herunder Gram Slot og hedelandskabet
- 6.1.1 Støjkonsekvenszone Erhvervsområde
- 7.1.2 Oversvømmelse og erosion

Retningslinje 2.5 Strategisk planlægning for landsbyer - Landsbyafgrænsning

Eksisterende rammeområde (lyseblå polygon) og landsbyafgrænsning (lilla skravering)

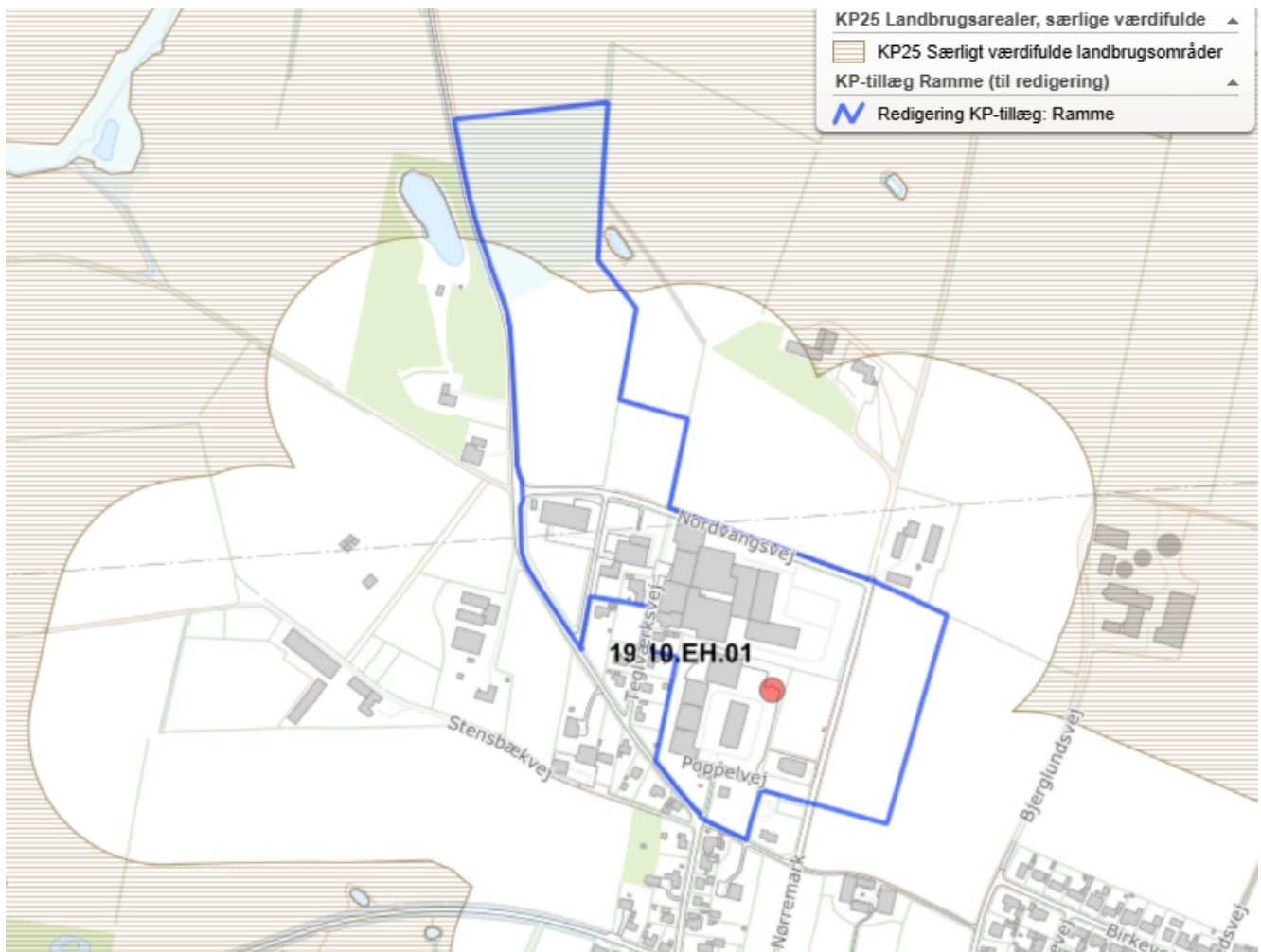


Landsbyerne skal udvikles differentieret med udgangspunkt i den enkelte landsbys stedbundne potentiale.

Haderslev Kommune vil særligt støtte aktive og initiativrige borgergrupper. Deres initiativer prioriteres i forhold til det stedbundne potentiale. Der skal særligt fokuseres på udbygning og formidling af vandre- og cykelstiforbindelser, faciliteter der understøtter det i kommuneplanen udpegede potentiale, oprydning i landsbyerne, bevarelse af kulturarv samt økonomisk understøttelse af forskønnelsestiltag – herunder nedrivninger – ved hjælp af relevante puljer. Der skal arbejdes for, at der etableres mere naturindhold i landsbyerne, og at kvaliteten af allerede eksisterende naturindhold højes.

Retningslinje 3.1.1 Særligt værdifulde landbrugsområder

Nyt rammeområde og særligt værdifulde landbrugsområder



Af retningslinjen fremgår det, at i områder, der er udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser vægtes højt.

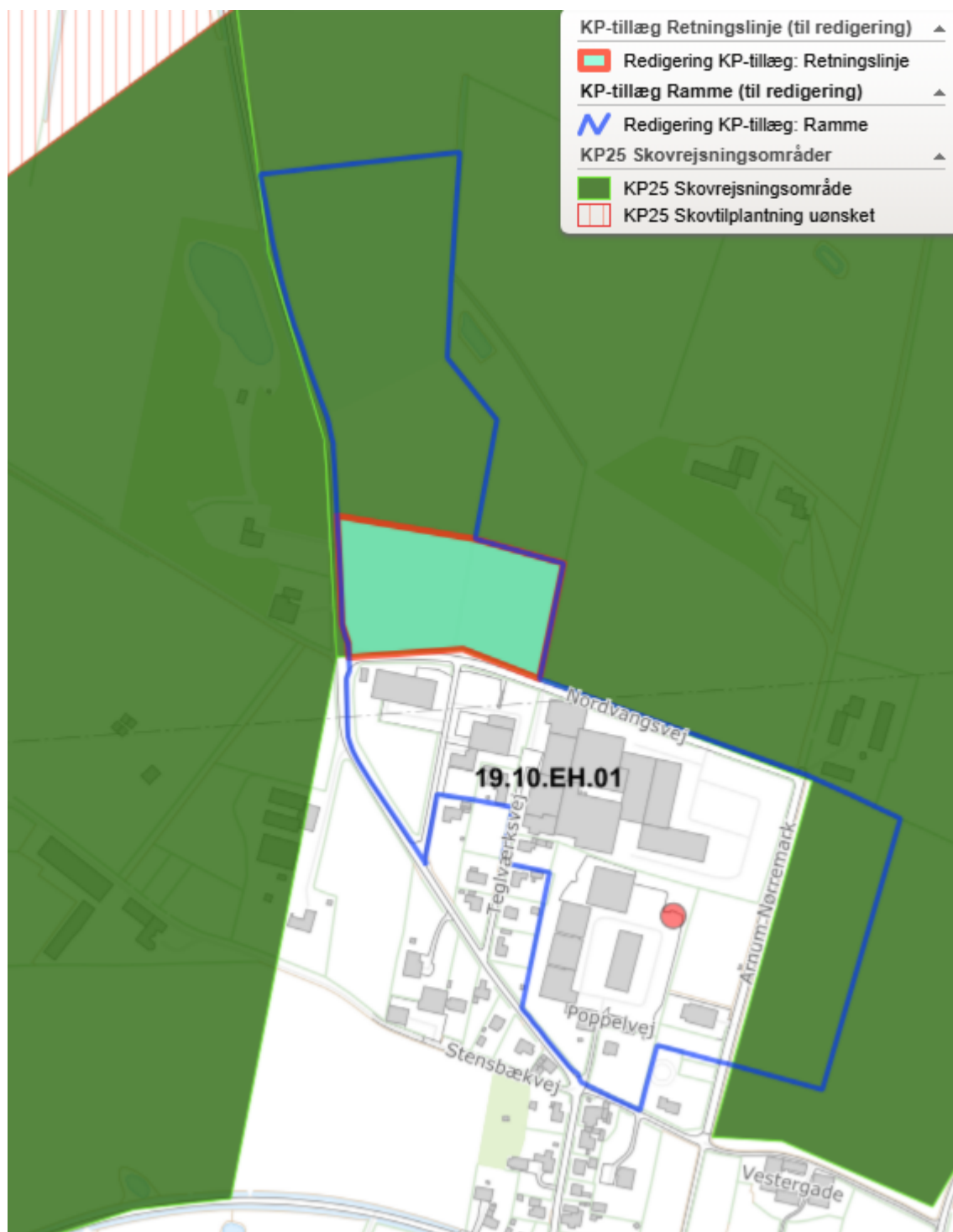
Det overordnede formål med de særligt værdifulde landbrugsområder (SVL) er derfor at udpege arealer, der fastholdes til landbrugsformål for at sikre produktionen af:

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

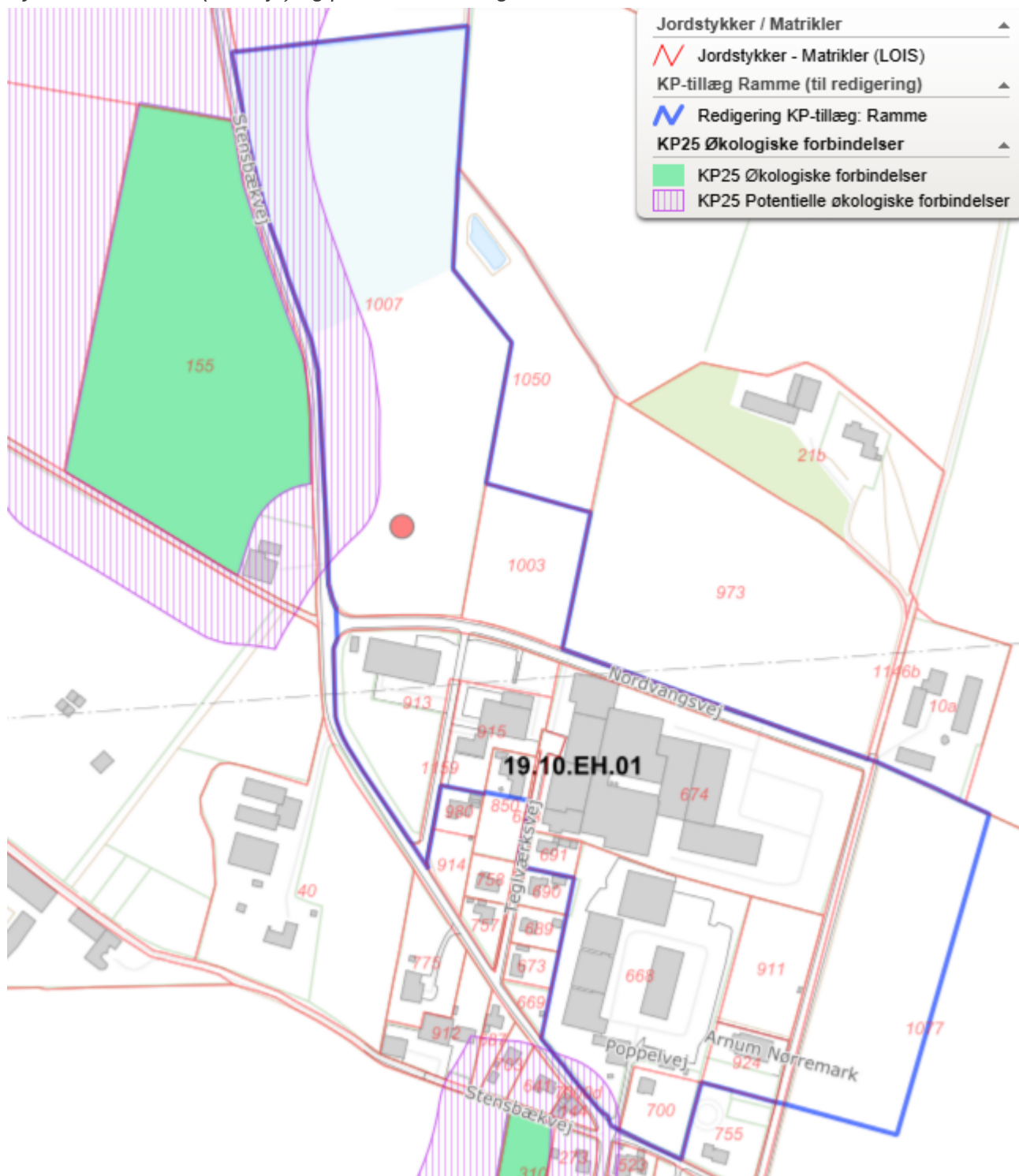
Matrikel nr. 1007 Højrup Ejerlav, Højrup, er det område, som er omfattet af SVL. I dag anvendes kun en del af området til landbrug, idet dele – særligt den nordlige del – er vandlidende og desuden beliggende i udkanten af Arnum landsby. Anvendelsen af området til halbyggeri og regnvandshåndteringsanlæg vurderes ikke at være i strid med kommuneplanens retningslinjer.

Retningslinje 3.2.1 Retningslinje for skovrejsningsområder

Nyt rammeområde (blå linje) og skovrejsningsområde (grøn polygon) (lysegrøn polygon viser område som udgår som område hvor skovrejsning ønskes).



Retningslinje 3.4.3 Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder

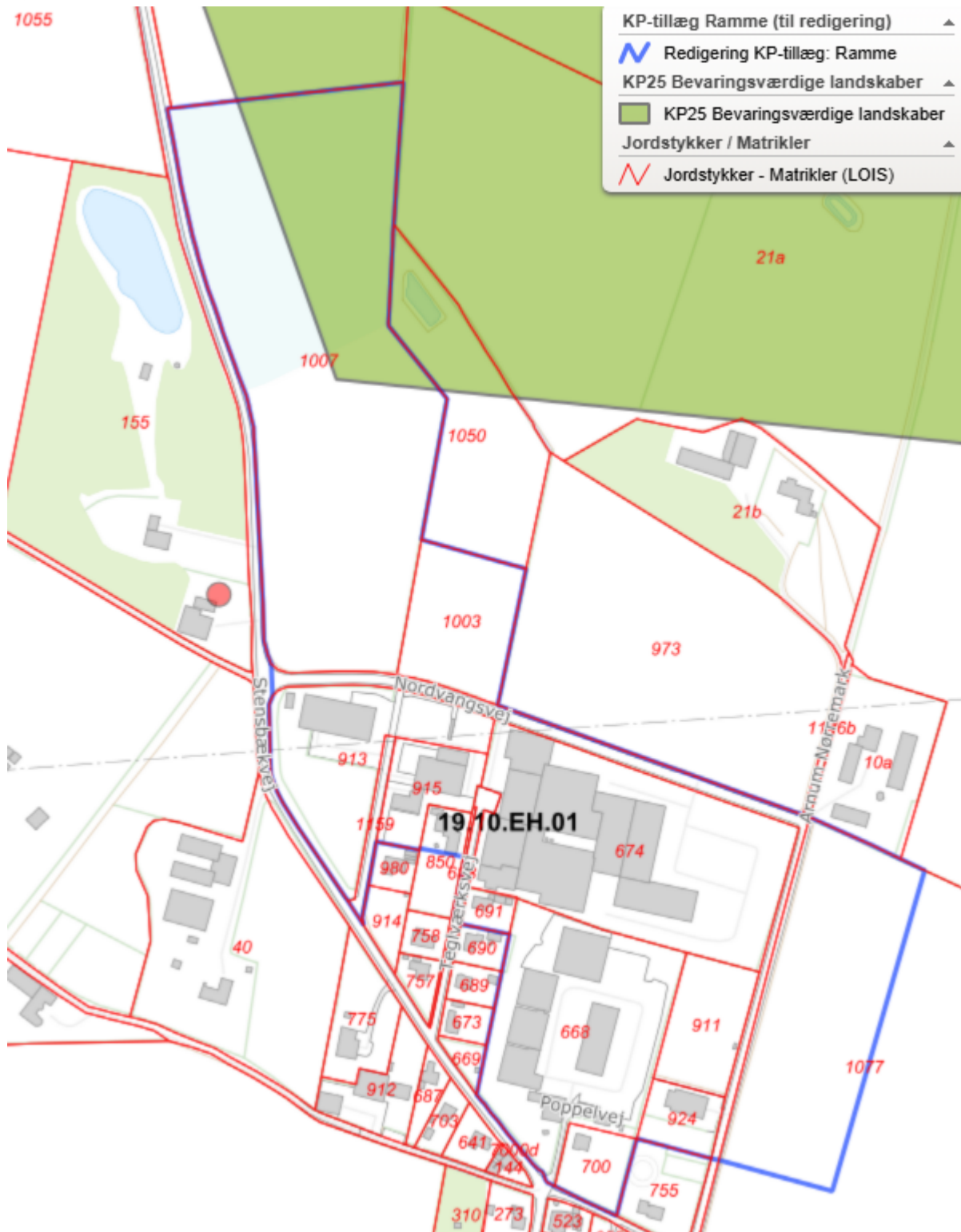


Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser inden for byzone skal understøtte og forbedre de eksisterende naturkvaliteter og forbedre potentialet for at skabe sammenhængende natur og rekreative forbindelser til det omkringliggende åbne.

Den nordvestlige del af rammeområdet er udpeget som potentiel økologisk forbindelse og som en del af Grønt Danmarkskort. Forud for anmodningen om nyt plangrundlag er der etableret en bred randbeplantning langs Stensbækvej. Da realiseringen af plangrundlaget medfører ophør af landbrugsdrift på matr.nr. 1007, vurderes det, at den eksisterende økologiske forbindelse styrkes ved gennemførelse af planen – primært fordi den nordlige del af matrikel 1007 ikke skal anvendes til byggeri, men til regnvandshåndtering og bevoksning. Haderslev Kommune vurderer derfor, at rammeområdet er i overensstemmelse med retningslinje 3.4.3.

Retningslinje 3.5.1 Bevaringsværdige landskaber

Nyt rammeområde og 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 de geologiske, kulturhistoriske, oplevelsesmæssige værdier ikke forringes.

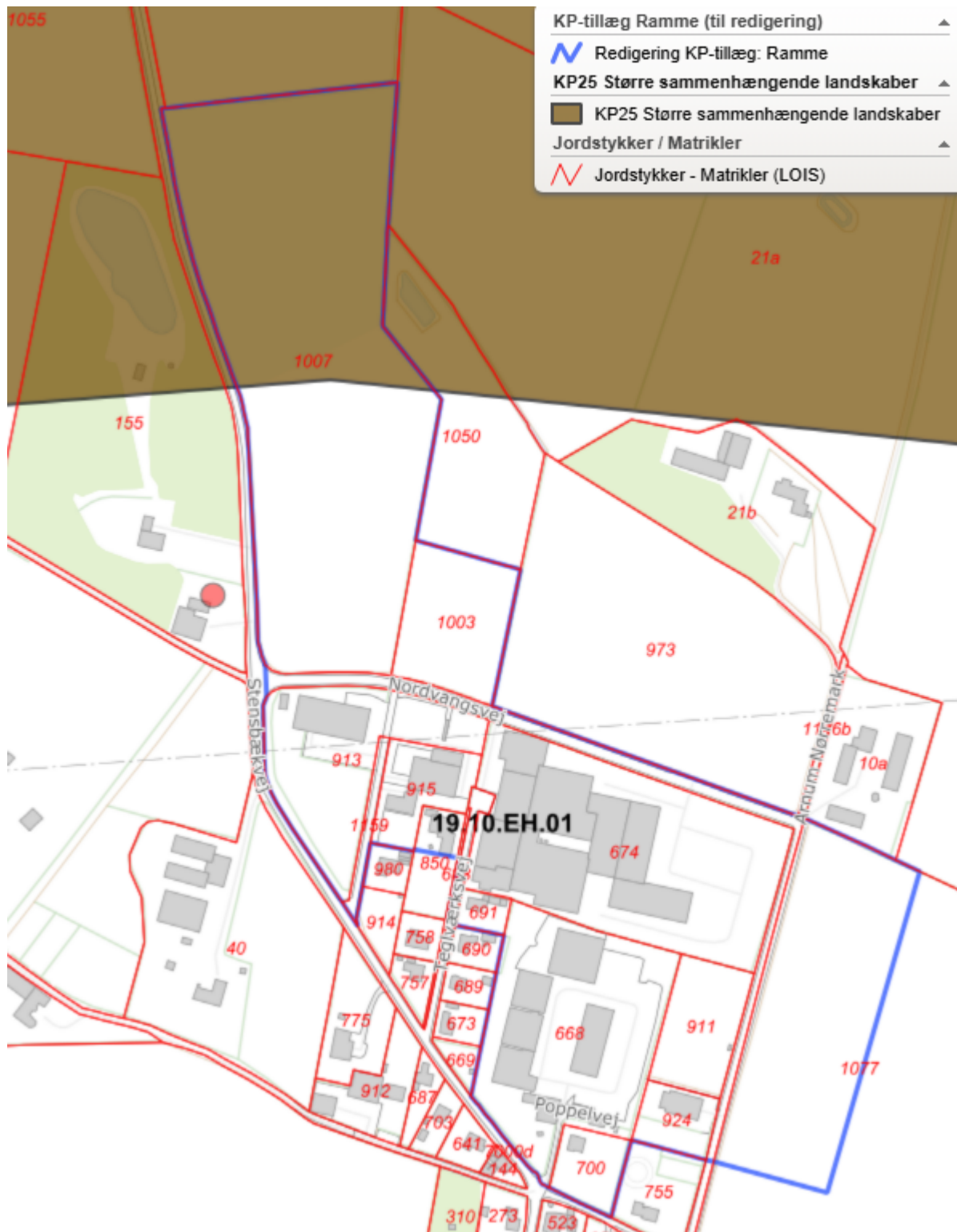
Ændringer i beplantning, terræn og arealanvendelse inden for bevaringsværdige landskaber skal så vidt muligt tilpasses landskabets karakter.

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

Den nordvestligste del af matrikel 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

Nyt rammeområde og 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.

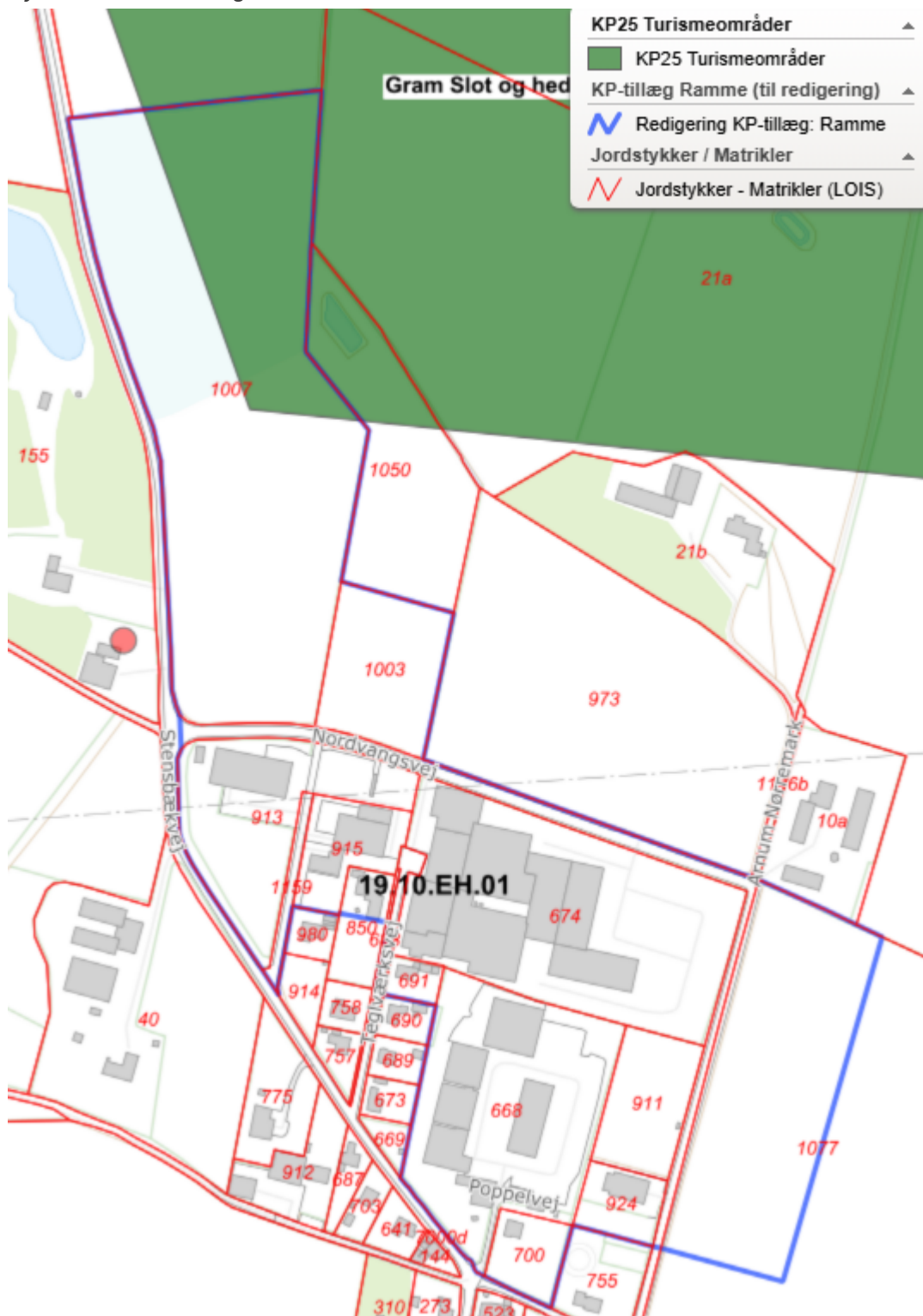
Inden for de større sammenhængende landskaber tillades større byggerier og større tekniske anlæg kun, hvis de ved placering og udformning kan indpasses i landskabet så de ovenstående hensyn

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

Nyt rammeområde og turismeområder



De sammenhængende turismepolitiske overvejelser for Haderslev Kommune medfører:

- At fremtidig udvikling og placering af turismefaciliteter skal tage sit udgangspunkt i Haderslev Kommunes turismepolitiske redegørelse og dermed i en eller flere af de fire prioriterede turismeområder: Lillebælt og Aarø, Hærvejen, Haderslev by, fjord og dam samt Gram Slot og hedelandskabet.

- Nye, større ferie- og fritidsanlæg skal primært placeres i de prioriterede turismeområder, hvor der er kritisk masse og hvor anlægget kan udgøre et kvalitetsfyldt supplement til det eksisterende udbud.
- Mindre ferie- og fritidsanlæg søges etableret med nærhed til rekreative naturkvaliteter, sti- og vandreruter eller mindre byer, hvor de kan understøtte den lokale udvikling.
- For ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen gælder, at etablering skal ske i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse

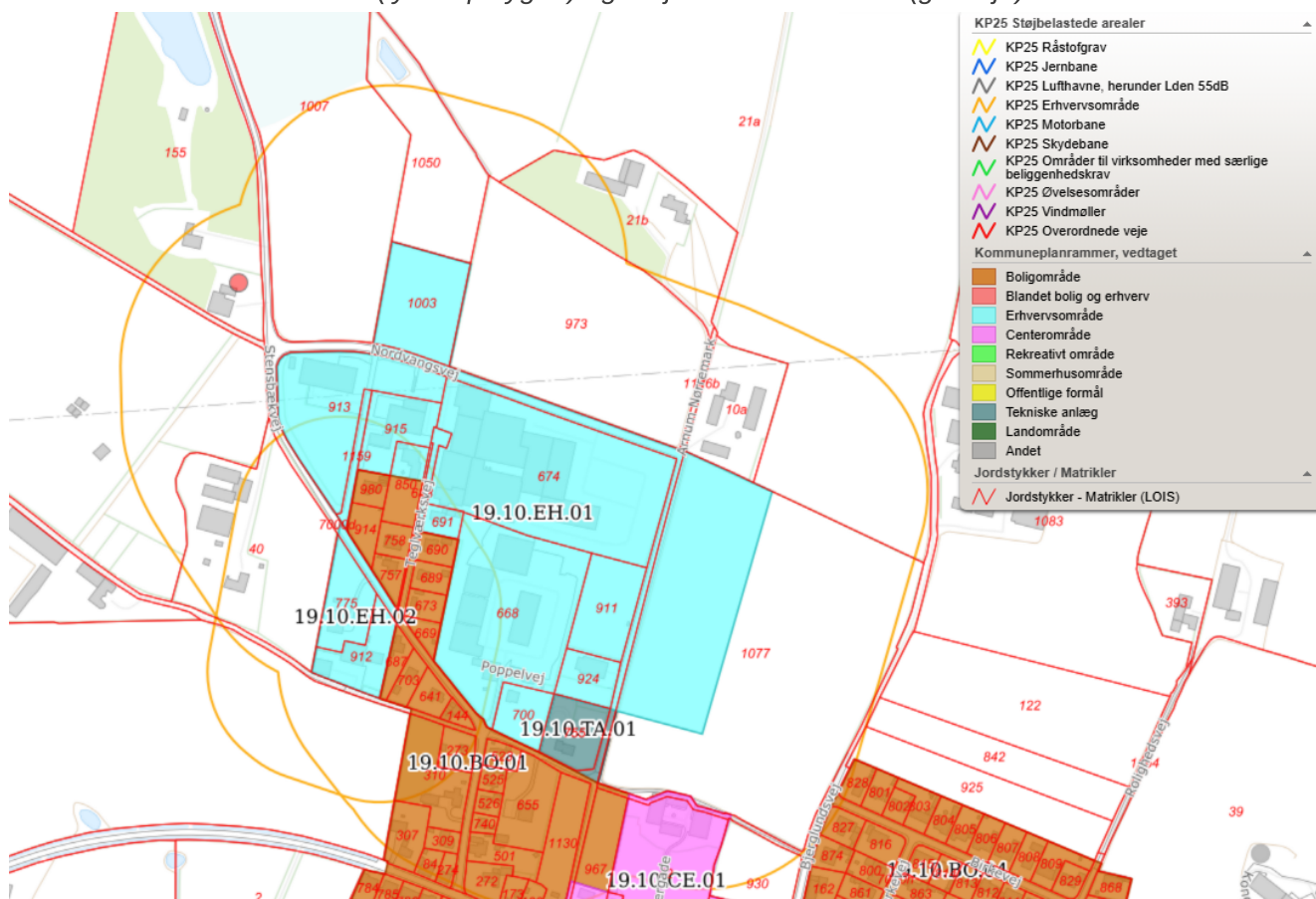
For dette rammeområde gælder retningslinjen for efterfølgende område:

- Gram Slot og hedelandskabet: Hedelandskabets uforstyrrede karakter udgør en særlig oplevelsesværdi, og denne del af området bør så vidt muligt friholdes for ny bebyggelse og anlæg.

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 turistvirksomheder. Rammeområdet vurderes derfor ikke være i strid med disse retningslinjer.

Retningslinje 6.1.1 Støjkonsekvenszone Erhvervsområde

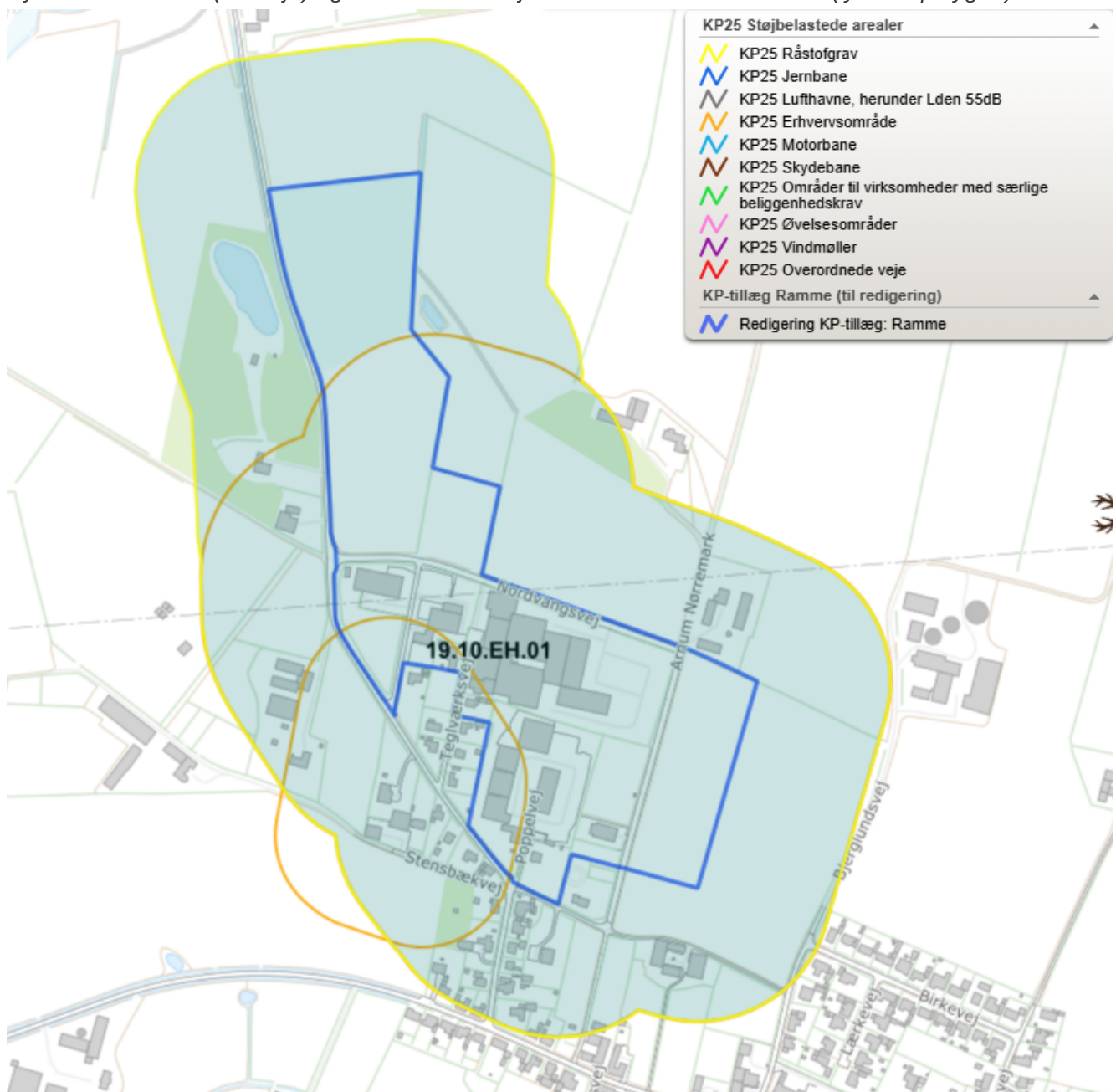
Eksisterende rammeområde (lysblå polygon) og støjkonsekvenszonen (gul linje)



Støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse. Omkring anlæg eller aktiviteter, der kan give væsentlige støjgener for omgivelserne, udlægges støjkonsekvenszoner, hvor der kan forekomme støjniveauer, der overskrider de vejledende grænseværdier. I støjkonsekvenszoner kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Der er udpeget en støjkonsekvenszone omkring erhvervsområdet i Arnum, som udvidelsen af planområdet er omfattet af. Udvidelsen af rammeområdet er udlagt til miljøklasse 2–5, og denne anvendelse fastlægges tilsvarende i det nye rammeområde. Det betyder, at støjkonsekvenszonen er fastlagt til en radius på 150 m fra planområdet. Planområdets anvendelse til erhverv er ikke støjfølsom, og udvidelsen af rammeområdet er dermed i overensstemmelse med retningslinjen. Nærliggende landejendomme vil desuden ikke blive påvirket af udvidelsen af støjkonsekvenszonen, idet de allerede er beliggende inden for den eksisterende støjkonsekvenszone.

Nyt rammeområde (blå linje) og udvidelse af støjkonsekvenszonen om 150m (lyseblå polygon)



Retningslinje 7.1.2 Oversvømmelse og erosion

Nyt rammeområde (blå linje) og oversvømmelse og erosion (blå skraveret polygon)



Planlægning af nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse mv. inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion må kun ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion.

Anlæg af kystbeskyttelse skal begrænses. Der bør kun etableres kystbeskyttelse, hvor det har et væsentligt formål og ikke hindrer den frie adgang langs kysten.

En mindre del af rammeområdet er omfattet af udpegning for oversvømmelse og erosion for enkelte mindre områder. Udvidelsen af den eksisterende ramme giver ikke mulighed for at opføre bebyggelse, men giver mulighed for regnvandshåndteringsanlæg i disse områder, og vurderes derfor værende i overensstemmelse med retningslinjen.

Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af miljøvurderingsloven bilag 2 pkt. 10 b) Anlægsarbejder i byzone. Derudover er den omfattet af §8 stk. 2 nr.1 i henhold til miljøvurderingslovens §10, er der foretaget en screeningsafgørelse om, hvorvidt lokalplan 19-1/kommuneplantillæg 9-2025 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 19-1. Screeningen og screeningsresultat er beskrevet i et notat "SMV-Screeningsafgørelse - Erhvervsområde Stensbækvej, Arnum".

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 fuldvoksnet 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.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

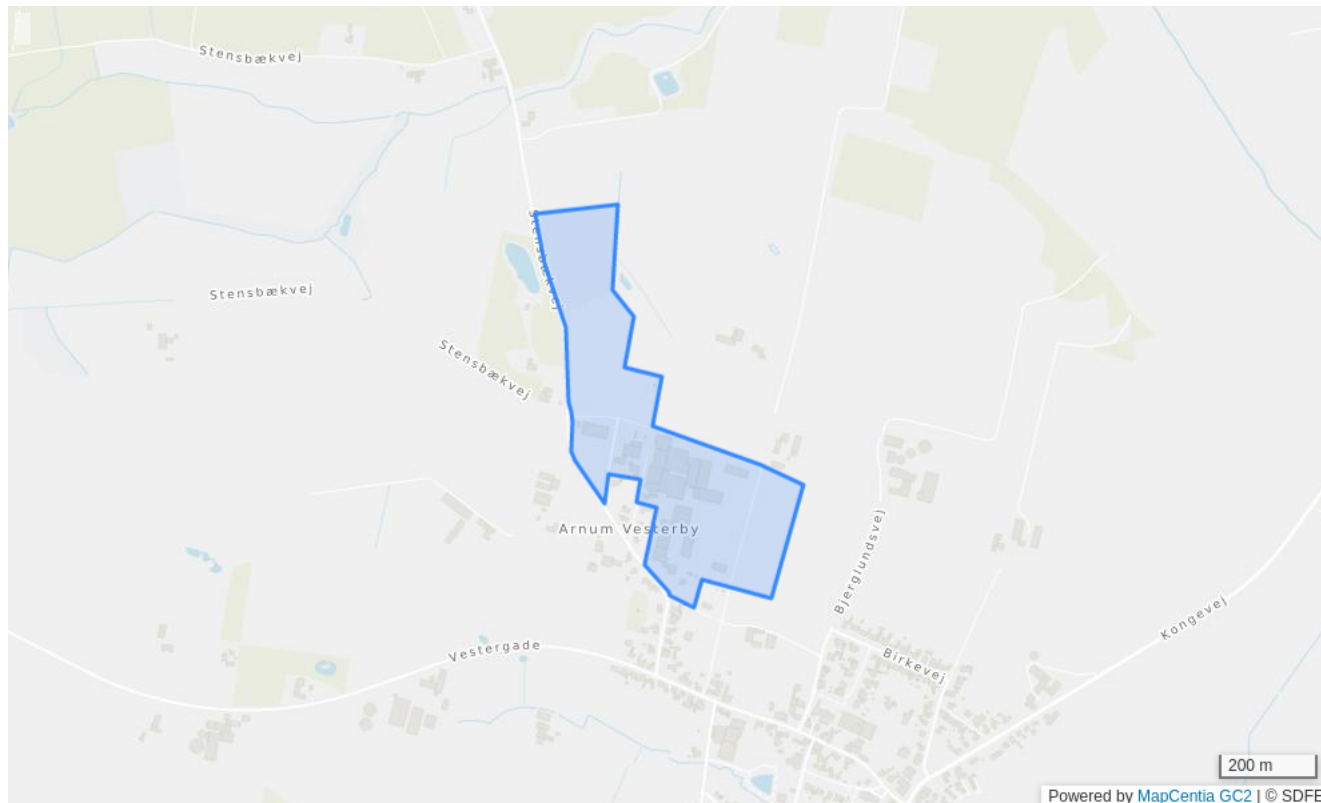
[19.10.EH.01 - Erhvervsområde Nordvangsvej](#)

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

[19.10.EH.01 - Erhvervsområde Nordvangsvej](#)

Rammer

19.10.EH.01 - Erhvervsområde Nordvangsvej

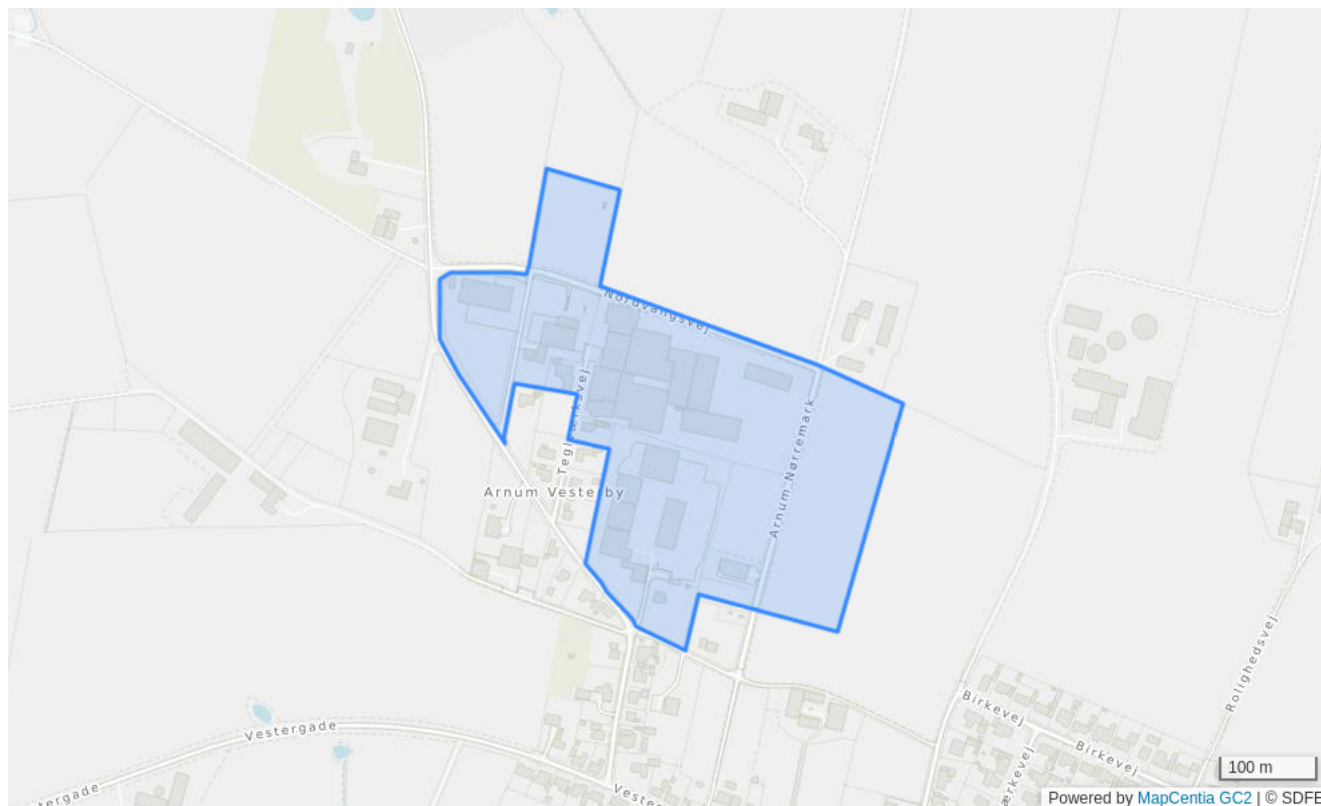


Plannavn	Erhvervsområde Nordvangsvej
Plannummer	19.10.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Lettare industri- og håndværksvirksomhed.

Bebyggelsens omfang og udformning	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 m ² pr. 100 m ² etageareal, dog mindst 15 m ² opholdsareal pr. 100 m ² kontorareal.
Særlige bestemmelser	Ved placering af virksomheder skal der tages hensyn til boligområder.

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

19.10.EH.01 - Erhvervsområde Nordvangsvej



Plannavn	Erhvervsområde Nordvangsvej
Plannummer	19.10.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Lettere industri- og håndværksvirksomhed.

Bebyggelsens omfang og udformning	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 m ² pr. 100 m ² etageareal, dog mindst 15 m ² opholdsareal pr. 100 m ² kontorareal.
Særlige bestemmelser	Ved placering af virksomheder skal der tages hensyn til boligområder.