



# Lokalplan 12-14

## Rekreativt område ved Folevej

Forslag fremlagt i offentlig høring  
d. 5. december - 30. januar 2026  
Vedtaget lokalplan offentliggjort:  
d. 8. april 2026.

# Vedtagelse af lokalplan 12-14 Rekreativt område ved Folevej

Kommunalbestyrelsen godkendte den 26. marts 2026 lokalplan 12-14 Rekreativt område ved Folevej.

## Område

Området er beliggende ved Folevej 11, Fole, Gram i Haderslev Kommune og omfatter en del af matrikel nr. 500 - Fole ejerlav samt en del af matrikel 524 - Fole ejerlav. Området har et areal på ca. 11 ha. Matriklen afgrænses mod nord af Folevej, som er landevejsforbindelse mellem kommunegrænsen til Vejen kommune og Gram. Mod vest afgrænses området af indkørsel til Gram Å samt landbrugsjord. Mod øst afgrænses området ligeledes af landbrugsjord og mod syd af en fredskov.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og forbliver i landzone.

## Indhold

I 2022 overtog bygherre matr. nr. 500 med ønske om at udvikle et nyt overnatningskoncept med fokus på nærhed til naturen, bæredygtighed og aktive oplevelser i den lokale natur. Matriklen er i gældende kommuneplan kun delvist udlagt til rekreativt område. Ligeledes er matriklen kun delvist omfattet af lokalplan 12.40.RE.01. For at muliggøre den ønskede udvidelse og anvendelse skal der udarbejdes et kommuneplantillæg og en lokalplan for området. Med vedtagelsen af denne lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg udvides anvendelsen til rekreativt område til en større del af matrikel 500. Formålet med denne lokalplan er dermed at muliggøre udvidelse af den eksisterende forretning. Planen fastlægger at området må anvendes til beboelse samt rekreativt området til ferie- og fritidsformål i form af campingplads med tilhørende servicebygninger, fællesbygninger, mindre solenergianlæg på terræn, fiskesø, fritidsaktiviteter, restaurant, kiosk og lignende faciliteter.

## Offentlighedsperiode

Forslaget til lokalplan 12-14 Rekreativt område ved Folevej har været fremlagt til offentlig debat fra den 05. december 2025 til og med den 30. januar 2026.

I høringsperioden modtog Haderslev Kommune 0 høringsvar.

## Fremlæggelse af planen

Lokalplan 12-14 Rekreativt område ved Folevej finder du på: [www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser](http://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser)

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

# Klagevejledning til endelig vedtagelse af lokalplan

## 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 der 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 videresendes. 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 12-14 Rekreativt område ved Folevej  
Udarbejdet af Haderslev Kommune, Teknik og Klima  
Offentliggjort d. 8. april 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](mailto:plan@haderslev.dk)

# Indhold

## Indledning

### Redegørelse

Lokalplanområdets beliggenhed	8
Baggrund og formål	9
Eksisterende forhold	10
Lokalplanens indhold	14
Forhold til anden planlægning	20
Miljøvurdering	33
Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder	35

### Lokalplanbestemmelser

1. Lokalplanens formål	37
2. Område og zonestatus	37
3. Områdets anvendelse	39
4. Udstykninger	39
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	40
6. Bebyggelses omfang og placering	41
7. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	42
8. Skiltning	43
9. Ubebyggede arealer	44
10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg	45
11. Bevaring af landskabstræk	46
12. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	47
13. Ophævelse af servitutter	47
14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan	47
Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger	48

### Bilag

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning	49
Kortbilag 2: Delområder	50
Kortbilag 3: Byggefelter	51
Kortbilag 4: Illustrationsplan	52
Kortbilag 5: Bonusvirkning, anlæg	53
Kortbilag 6: Afskærmende beplantning, dige og søer	54

# Indledning

Dette dokument indeholder lokalplan 12-14 Rekreativt område ved Folevej 11. 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.

# Redegørelse

## Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende ved Folevej 11, 6510 Gram og udgør en del af matrikel nr. 500 og en del af matrikel 524 - Fole ejerlav. Lokalplanområdet omfatter et areal på 11,12 ha. og områdets afgrænsning kan ses på kortbilag 1.

Lokalplanområdet ligger ved Folevej mellem Fole og Gram i Haderslev Kommune, tæt på kommunegrænsen til Vejen Kommune. Via Folevej er der ca. 2,9 km til kommunegrænsen til Vejen og ca. 4,0 km til Gram.

Lokalplanområdet afgrænses af Folevej mod nord, mark mod øst, skov mod syd og et ekstensivt drevet område mod vest.

Området vejbetjenes fra Folevej med to vejadgange, en til campingområdet, og en til den private bolig.



Fig. 1. Lokalplanområdets beliggenhed mellem Gram og Fole er markeret med orange prik

## Baggrund og formål

Haderslev Kommune oplever en stigende efterspørgsel på naturnære overnatningsmuligheder, som adskiller sig fra sommerhusudlejning og derfor har Haderslev Kommune udarbejdet en lokalplan efter ønske fra en privat bygherre, på baggrund af en udviklingsplan for HyggeLake APS.

Med vedtagelsen af lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg 6-2025 vil anvendelsen til rekreativt område udvides med 5 hektar og dermed muliggøre udvidelse af overnatningsmuligheder, herunder i alt 71 autocamperpladser og 30 campinghytter, parkering, service- og fællesbygninger, fællesfaciliteter, naturlegeplads, fiskesø, boldbane og mini-zoo.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre udvidelse af aktiviteter og overnatningstilbud. Området skal anvendes til rekreativt område, herunder beboelse og ferie- og fritidsformål.

Hensigten med lokalplanen og det tilknyttede kommuneplantillæg 6-2025 er at give mulighed for udvidelse af den nuværende campingplads med mere ekstensiv arealudnyttelse.

Udvidelsen understøtter Haderslev Kommunes turismepolitiske redegørelse ved at bidrage til udbuddet af naturnære overnatningsmuligheder indenfor udpeget turismeområde 'Gram Slot og hedelandskabet'

Lokalplanen giver mulighed for en ny disponering af området, herunder parkering, udvidelse af autocampladser, etablering hytter, fælles faciliteter, udendørs aktiviteter, solenergianlæg samt vej- og stisystem.

Lokalplanområdet omfatter to mindre søer, som er beskyttet natur. Søerne fungerer som fiskesøer, hvor der udsættes fisk. Søerne anvendes til lystfiskeri i sammenhæng med eksisterende teknikbygninger, som ligger i tilknytning hertil. Lokalplanen muliggør at denne aktivitet kan fortsætte.

Lokalplanen sikrer, at bebyggelse og aktiviteter indpasses i den lokale natur og det omkringliggende landskab, herunder at området afgrænses med afskærmende beplantning.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet har en samlet størrelse på ca. 11 ha. og anvendes som større rekreativt område samt landbrug.

Lokalplanområdet rummer et fritliggende enfamiliehus med garage, som i dag fungerer som bygherres private bolig. Derudover er der to servicebygninger, der indeholder bade- og toiletfaciliteter, en kiosk og faciliteter til fiskehåndtering. Området har også et overdækket læskur til fiskere samt et teknisk anlæg med jordvarmeslanger.

Arealet mod øst, som ikke tidligere har været omfattet af kommuneplanramme- og lokalplan, fremstår som landbrugsjord.

Adgang til området sker via en grusbelagt privat vej fra Folevej. De nordlige arealer anvendes til parkering samt en autocamperplads med plads til 20 køretøjer. Internt i området findes et mindre grusbelagt vejnet og stinet af slået græs.

Området domineres af to store søer, omgivet af græsarealer på hver side. Der er en mindre sandbelagt strand ved den sydlige sø. Terrænet er fladt med et svagt fald mod åen mod syd fra kote 20 mod nord til kote 17 mod syd.

Området fremstår med mange store træer som opdeler indenfor lokalplanområdet og som deler området fra nabomatrikler. Læhegn og bevoksning afskærmer indsyn fra Folevej og understøtter områdets karakter, hvor en hegnsstruktur med mange parallelle nord-syd gående læbælter placerer sig vinkelret på Gram Å.



Fig. 2. Lokalplanområdets afgrænsning markeret med orange streg

Terrænet indenfor lokalplanområdet er let skrånende fra nord ved Folevej mod fredsskoven i syd. Den nordlige del af lokalplanområdet ved Folevej er placeret i cirka kote 20,5 meter, men den sydlige del er placeret i kote 18,0 meter. Området skråner mest ved vejadgangen mod nord ved Folevej og mens resten af lokalplanområdet, foruden søerne, er placeret mellem kote 17,0 meter og kote 18,0.

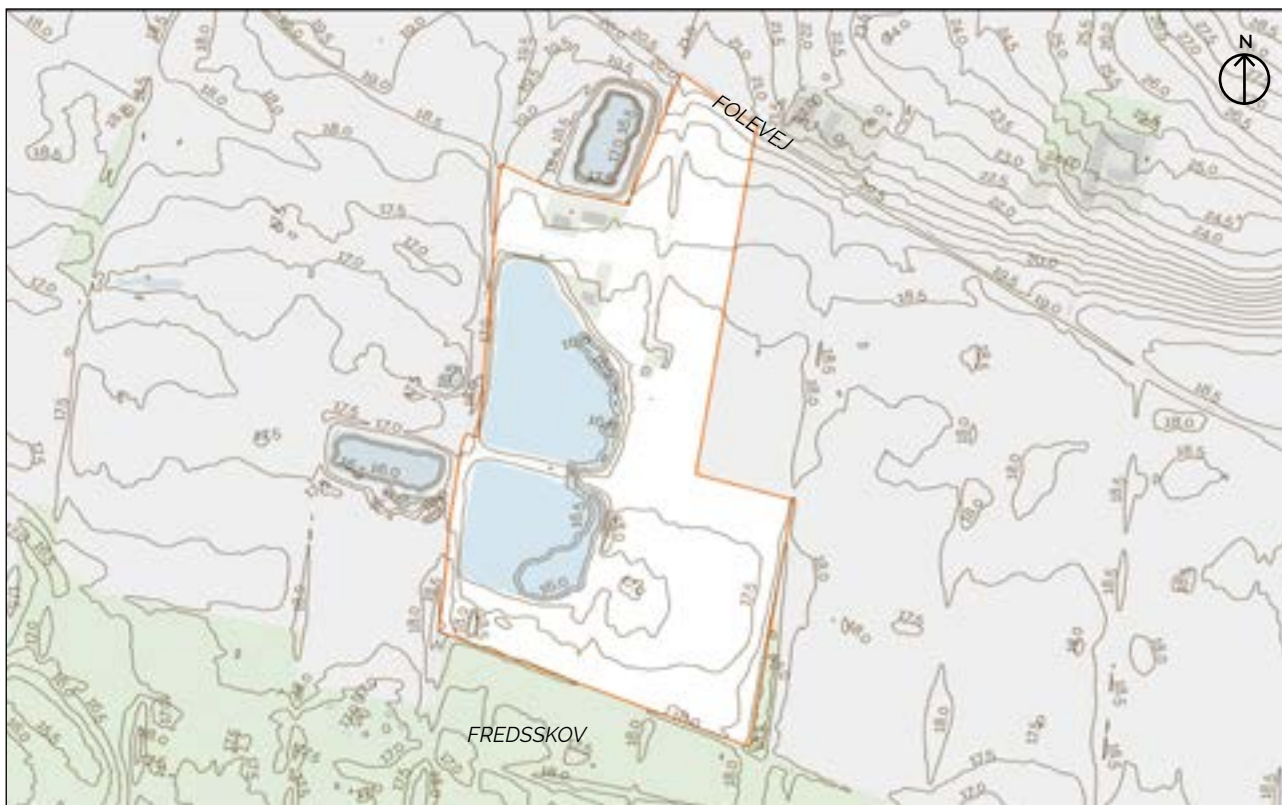


Fig. 3. Terrænkurver indenfor lokalplanområdet med 0,5 m interval.



Fig. 4. Fotos fra planområdet og omgivelserne



Fig. 5. Fotos fra planområdet og omgivelserne

## Lokalplanens indhold

### Områdets afgrænsning og delområder

Lokalplanområdet omfatter del af matrikel nr. 500 og del af matrikel nr. 524 - Fole ejerlav.. Området inddrages i 4 delområder (I, II, III og IV).

### Zonestatus, herunder bonusvirkning

Området er beliggende i landzone og forbliver i landzone med lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanen er tildelt bonusvirkning i henhold til planlovens § 15 stk. 4 til nærmere angivne anvendelser, anlæg og bebyggelser. Det betyder, at der automatisk er meddelt landzonetilladelse hertil, hvis det er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Øvrige anlæg og byggerier forudsætter landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1

### Områdets anvendelse

Området skal anvendes til beboelse samt rekreativt område til ferie og fritidsformål i form af campingplads med tilhørende fællesbygninger, servicebygninger, solenergianlæg på terræn, fiskesø, fritidsaktiviteter, restaurant, kiosk og lignende faciliteter.

Den eksisterende ejendom, indenfor delområde I, fastholdes til beboelse.

Få gange om året vil der foregå arrangementer med et større antal besøgende, hvorfor hele lokalplanområdets arealer kan anvendes til midlertidige events, midlertidig overnatning og midlertidige parkeringspladser.

Indenfor lokalplanområdet tillades ikke-støjende fritidsaktiviteter, hvilket betyder at lokalplanområdet ikke kan benyttes til f.eks. motorsportsaktiviteter, skydebane eller andre støjende aktiviteter, jf. miljøstyrelsens grænseværdier for støj.

### Udstykninger

Udstykning må kun foretages i delområde 1, således at delområde 1 kan udskilles som en selvstændig ejendom. Mindre udstykning til tekniske anlæg er også muligt.

### Vej-, sti og parkeringsforhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via Folevej ad ny og breddere overkørsel, som skal sikre bedre passage af modkørende trafik og er mere velegnet til større køretøjer.

Der udlægges arealer til autocamperpladser, parkeringspladser, stier og veje. På kortbilag 5 er der vist en principiel disponering af parkering, vej- og stiudlæg. Der er således en vis fleksibilitet i forhold til den endelige fastlæggelse af parkering, veje og stier.

Af hensyn til regnvandshåndtering og områdets samlede karakter anlægges veje og parkeringsarealer med permeabel belægning i form af grus eller armeret græs.



Fig. 6. Diagram - principiel disponering af veje og stier

### Bebyggelsens omfang og placering

Af hensyn til områdets landskabelige karaktertræk er lokalplanen begrænsende i forhold til, hvor meget ny bebyggelse, der kan etableres indenfor området. Bebyggelsens omfang og placering er reguleret af højdebestemmelser, byggefelter, etageareal samt tagudformning.



Fig. 7. Principsnit af eksempel på bebyggelse i området

Med lokalplanens bestemmelser fastsættes der retningslinjer, der skal sikre hensigtsmæssig placering af bebyggelse og sikre, at bebyggelsen fortsat spiller sammen med og tager hensyn til det omkringliggende miljø.

For at sikre en hensigtsmæssig placering af bebyggelsen og solenergianlæg, er der udlagt byggefelter, hvor disse skal opføres indenfor.

Indenfor delområde III, er der udlagt ét byggefelter til campinghytter. Campinghytterne placeres i klynger af maksimalt 5 stk. efter princippet på kortbilag 4. Campinghytterne kan således placeres med en vis fleksibilitet indenfor byggefeltet

Indenfor delområde IV er byggefelterne samlet mod nord med hensigt om at danne stedets "hjerter" og fælles samlingspunkt. Dette sikrer også et større ubebygget areal, ved fredskoven mod syd, til rekreativ anvendelse samt hensyntagen til områdets naturmæssige kvaliteter.



Fig. 8. Principtegning af placering af klynge af hytter á 5 stk.

### Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

Indenfor lokalplanområdet er der tilstræbt en begrænset regulering af bebyggelsens ydre fremtræden, der skal sikre en sammenhæng mellem bebyggelsen og indpasning i naturen, herunder tagudformning, farvesætning og materialevalg - samtidig med, at der er en vis frihed til at bygninger kan fremstå forskellige og med deres egen identitet.

Hensigten med bebyggelse og øvrige anlæg i lokalplanområdet er at de arkitektonisk og materialemæssigt udformes, så de dels afspejler områdets rekreative og naturmæssige funktioner, og dels har et indbyrdes slægtskab mht. form og materialer.

Farvesætning skal udføres indenfor den klassiske jordfarveskala og/eller signaturfarver for HyggeLake ApS, idet lokalplanen skal sikre en farvesætning indenfor området som harmonerer med landskabet og det naturlige miljø.



NCS 6020-B90

NCS 1505-Y10.

Fig. 9.1. signaturfarver for HyggeLake ApS

*DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter*



Fig. 9.2 den klassiske jordfarveskala - Center for Bygningsbevaring i Raadvad

### Skiltning

Lokalplanområdets landskabelige og naturmæssige placering gør at skiltning reguleres i lokalplanen, både ved ankomsten til området og internt i området.

Lokalplanen sikrer, at der kun kan opsættes ét henvisningsskilt ved indkørslen fra Folevej af en størrelse på maks. 2 x 2 meter.

Henvisningsskilte internt i området reguleres med lokalplanen ift. højde, materiale samt belysning, med hensigt om ikke at skæmme i og udenfor lokalplanområdet, herunder påvirkning af landskabets samlede udtryk.

Lokalplanen giver ikke mulighed for skiltning udenfor lokalplanområdet.



Fig. 10. Eksempler på skiltning i området

### Ubebyggede arealer

#### Terrænregulering

Af landskabsmæssige hensyn lægges vægt på at begrænse terrænregulering i området mest muligt. Der tillades derfor kun regulering svarende til +/- 0,5 m, bortset fra nødvendig regulering ifm. fordybninger til regnvandshåndtering samt tumlebakker indenfor delområde III,



Fig. 11. Eksempel på tumlebakke/jordvold



Fig. 12. Eksempel på fordybning til regnvandshåndtering

### Beplantning

Lokalplanområdet skal fremstå som en naturlig forlængelse af det lokale landskab med vinkelrette læbælter og en variation mellem åbne marker og områder med træ- og buskbeplantning. Lokalplanen fastsætter derfor, at der langs lokalplanområdets vinkelrette afgrænsning etableres afskærmende beplantningsbælter, og at beplantning skal ske med hjemmehørende arter.

Lokalplanen sikrer endvidere, at arealer inden for lokalplanområdet, som ikke bebygges eller anvendes til f.eks. fælles aktiviteter, dyrehold, stier eller parkering, enten beplantes med hjemmehørende arter eller udlægges som åbne græsarealer.

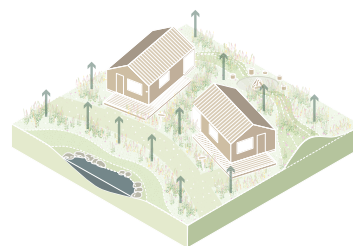


Fig. 13. Principtegning af beplantning mellem bebyggelse og stier.



Fig. 14. Visualisering af lokalplanområde set fra Folevej

### Hegn og afskærmning af oplag

For at området indpasses i naturen og de eksisterende omgivelser, sikrer lokalplanen at udendørs oplag afskærmes med træbeklædning eller med tæt beplantning. Af hensyn til områdets oprindelige karakter samt indpasning i den lokale natur, sikrer lokalplanen at hegn, foruden indhegning af dyr, etableres som levende hegn.

### *Regnvandshåndtering*

Af hensyn til den lokale håndtering af overfladevand er der i lokalplanen fastlagt begrænsninger for belægningstyper ved parkering, veje og stier, herunder grus eller armeret græs. Lokalplanen begrænser således, at det ikke er muligt at anvende impermeabel fast belægning i form af asfalt indenfor lokalplanområdet.

Regn – og overfladevand skal håndteres, nedsives eller opsamles på egen grund. Dette kan ske ved etablering af regnvandsbede, grøfter og faskiner

### **Tekniske anlæg**

#### *Belysning*

For at undgå blændingsgener og at belysningen bliver for dominerende i området, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at vej- og stibelysning udføres med nedadrettet og afskærmet lyskilde og en lyspunkthøjde på 1,10 m over terræn. Bestemmelserne sikrer også minimal lyspåvirkning af hensyn til flagermus. Der må dog opsættes stemningsskabende belysning uden farvetoner, f.eks lysguirlander, som ikke er til gene for omgivelserne.



Fig. 15. Eksempler på stemningsskabende belysning.

#### *Antenner*

Antenner og paraboler må ikke være synlige fra omgivelserne af hensyn til områdets oprindelige karakter.

Jf. §15 i Campingreglementet (BEK nr 319 af 28/03/2019) må der indenfor de enkelte enhedspladser ikke opstilles fritstående antenner.

#### *Solenergianlæg*

Lokalplanen muliggør solceller på tag samt solenergianlæg på terræn.

### **Bevaring af landskabstræk**

Søerne må ikke tilstandsændres i det de er beskyttet af naturbeskyttelsesloven § 3. Søerne fungerer som fiskesøer, hvor der udsættes fisk og anvendes til lystfiskeri.

### **Forudsætning for ibrugtagning**

Af hensyn til områdets karakter og for at bevare områdets landskabstræk sikrer lokalplanen, at der forinden ibrugtagning af ny bebyggelse skal etableres afskærmende beplantning langs området afgrænsning.

## Forhold til anden planlægning

### Kommuneplan 2025-2037

Kommuneplanen fastlægger de overordnede rammer og retningslinjer for lokalplanlægningen

#### Hovedstruktur og retningslinjer

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

##### 3.1.1 Særligt værdifulde landbrugsområder

Af retningslinjen fremgår det, at den værdifulde landbrugsjord i videst muligt omfang skal sikres, herunder at de arealer, der i dag bruges til landbrugsformål er værdifuld. Af retningslinjen fremgår det dog også og at andre arealinteresser bevirker, at landbrugets interesser ikke altid kan vægtes højest.

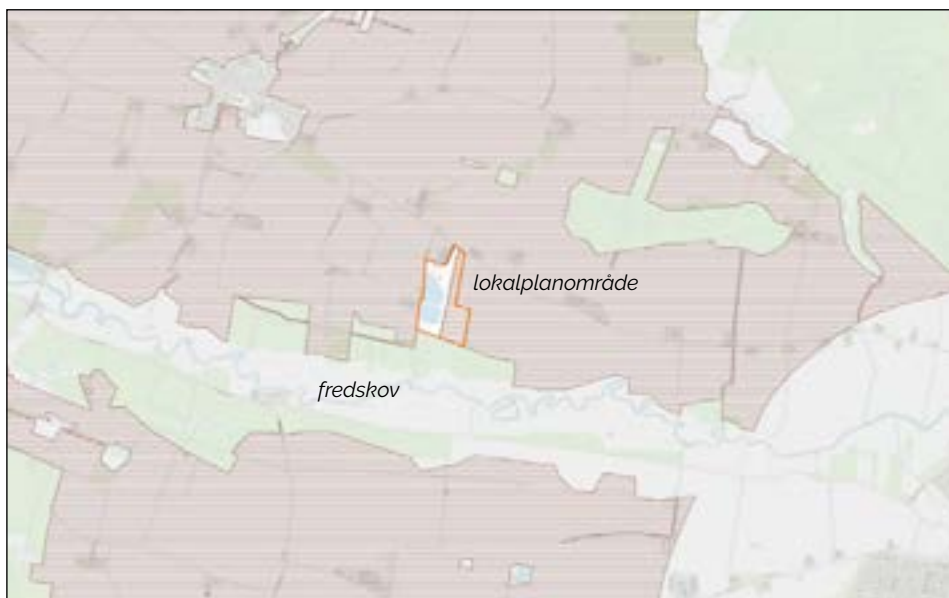


Fig. 16. Udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder i og omkring lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er kun delvist omfattet af retningslinjen og er placeret i kanten af udpegningen. Arealet indgår ikke i produktion af afgrøder og/eller husdyr og er placeret i tilknytning til rekreativt areal samt fredskov, hvorfor udvikling af rekreative interesser må vægtes i interesseafvejningen.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 3.1.1

##### 3.2 Skovrejsningsområder

Af retningslinjen fremgår områder, hvor skovrejsning er uønsket, da skovrejsning er uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn, herunder bevaringsværdigt landskab. Lokalplanen fremmer ikke skovrejsning og er således i overensstemmelse med denne retningslinje.

### 3.4.2 Naturområder

Det fremgår af retningslinjen at naturområderne skal sikres et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv og at byggeri eller arealanvendelse ikke må forringe et naturområde.

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinjen, herunder søerne i området.

Byggeri eller arealanvendelse, i og omkring området, vurderes ikke at forringe eller påvirke naturområdet, grundet omfang, placering og anvendelse. Planen vurderes, på denne baggrund, at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 3.4.2

### 3.4.3 Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser

Af retningslinjen fremgår det at nye større byggerier og anlæg ikke i væsentlig grad må forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Den sydlige del samt søerne i lokalplanområdet er udpeget til økologisk forbindelse. Idet det er begrænset, hvor megen ny bebyggelse der kan etableres i henhold til planen i dette område, vurderes det, at lokalplanen ikke giver anledning til at forbindelsen afskæres og/eller påvirker dyr og planter spredningsmuligheder væsentligt

På baggrund af ovenstående vurderes det, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 3.4.3

### 3.5.1 Bevaringsværdige landskaber og 3.5.2 Større sammenhængende landskaber

Af retningslinje, 3.5.1 Bevaringsværdigt landskab fremgår, at byggeri og anlæg kan tillades såfremt, at det sikres at landskabets karakter, herunder de geologiske, kulturhistoriske, oplevelsesmæssige værdier ikke forringes.

Af retningslinje 3.5.2 Større sammenhængende landskaber fremgår, at landskabet skal friholdes fra større byggeri og teknisk anlæg, som slører de visuelle og landskabelige sammenhænge, påvirke landskaberne uforstyrrede karakter og som har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne.

Kommuneplanramme 12.40.RE.01 er placeret indenfor landskabstypen stordriftsflade, hvor fladerne giver en visuel rolig oplevelse med de vide udsigter over landskabet og de forholdsvis få og store landbrug. Området er omfattet af Gram Å Hedeslette og er placeret på den nordlige side af Gram Å. Det kendetegnes ved et svagt bølget terræn og en hegnsstruktur af læbælter vinkelret på Gram Å. Markerne afgrænses af læhegn i rette linjer og anden bevoksning og udgør en inddeling af større rum i landskabet. Lokalt ved rammeområdet er landskabet dog præget af store områder med skovbevoksning i forbindelse med åen. Samlet set udgøres værdierne i dette landskab af de langstrakte udsyn mod åen, og de rette læhegn, der rumopdeler landskabet.

På grund af læhegn og den lokale skovbevoksning fremstår rammeområdet som en del af den bagvedliggende skov. Bebyggelse og søerne i rammeområdet ses derfor ikke fra Folevej.

Værdierne i det bevaringsværdige og større sammenhængende landskab sikres ved at afgrænsningen af rammeområdet er trukket med rette linjer/rette læbælter, så der opretholdes langstrakte udsyn i retning af ådalen fra Folevej. Derudover ved, at der med kommuneplantillægget sikres, at der etableres tætte og afskærmende beplantninger langs afgrænsningen mod omgivelserne i overensstemmelse med

de mange rette læhegn, og det lokale skovpræg. På denne vis udvides og tilpasses planområdet i overensstemmelse med de rette linjer i det lokale landskab, og det lokale skovpræg. Herved vurderes planen at være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer 3.5.1 og 3.5.2, idet værdierne i landskabet bevares og styrkes.

#### 4.1.4 Sammenhængende turistpolitiske overvejelser

Af retningslinjen fremgår, at udvikling og placering skal tage udgangspunkt i en eller flere af de prioriterede turismeområder. Lokalplanområdet er omfattet af 'Gram Slot og hedelandskab'. For Gram slot og hedelandskabet bør planlægning for ferie- og fritidsanlæg generelt tage de nødvendige hensyn til særlige natur- og landskabsinteresser. Lokalplanen fastsætter bestemmelser som understøtter hensyntagen til naturen og landskabet, herunder afskærmende beplantningstruktur som allerede eksisterer i landskabet.

I de udpegede turismeområder i Haderslev Kommune er der sat særlig planlægningsmæssig fokus på at udnytte eksisterende turisme anlæg. Eksisterende turistvirksomheder skal have mulighed for at tilpasse virksomhedens størrelse til efterspørgslen.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 4.1.4

#### **Rammer for lokalplanlægning**

Lokalplanområdet er i Haderslev Kommuneplan 2025-2037 omfattet af kommuneplanramme 12.40.RE.01 - Rekreativt område Folevej, hvori området er udlagt til rekreativt område, herunder større rekreativt område.

Kommuneplanrammen stiller krav om maks. 1% bebyggelse, beregnet ud fra den enkelte ejendom, og maks. 1,0 etagers bebyggelse. Bebyggelsens omfang og udformning skal ske som fritliggende bebyggelse og kommunalbestyrelsen skal i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til endelig udformning for opnår størst mulig harmoni i området. Derudover er der særlige bestemmelser om bevaring af karakteristisk beplantning.

Planområdet udvides, og er derfor ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2025-2037 for Haderslev Kommune, hvorfor kommuneplantillæg 6-2025 er udarbejdet, hvor rammeområdet udvides i overensstemmelse med lokalplanområdet.

### Kommuneplantillæg

Udvidelse af campingpladsens areal kræver en udvidelse af kommuneplanramme 12.40.RE.01.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 6-2025 til Kommuneplan 2025 for Haderslev Kommune. Kommuneplantillægget er offentliggjort samtidig med lokalplanen og kan ses på kommunens hjemmeside og [www.plandata.dk](http://www.plandata.dk).

Med tillægget arealudvides områdets anvendelse som rekreativt område og maksimalt tilladte bebyggelsesprocent ændres fra 1 % til 10%.

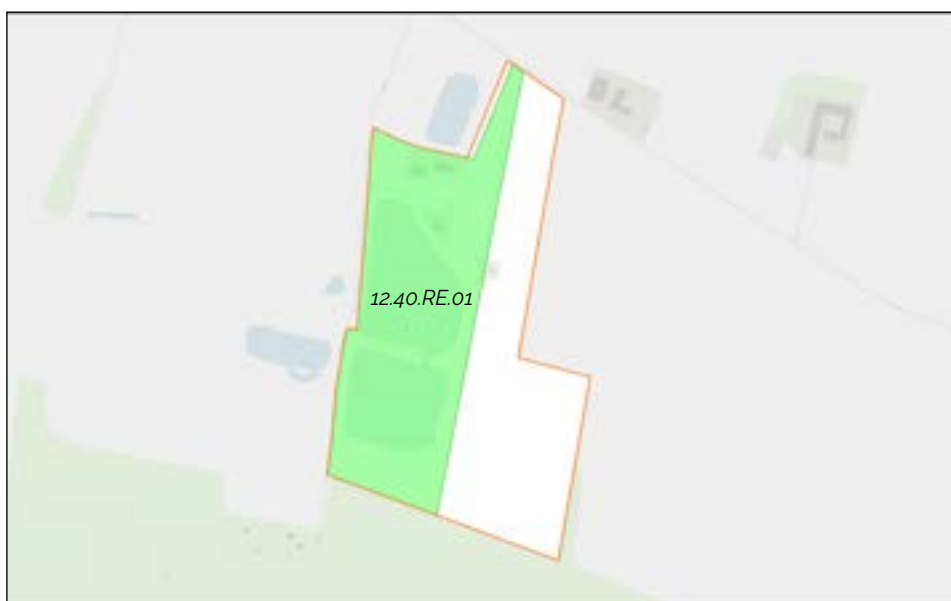


Fig. 17. Gældende kommuneplanrammer (12.40.RE.01) i og omkring lokalplanområdet.

### Lokalplan og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 4F-1, der fastlægger bestemmelser om områdets anvendelse, bebyggelsens omfang og udformning, bebyggelsens ydre fremtræden samt friarealer.

Lokalplan 4F-1 ophæves i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

## Servitutter

Det er ejere og bygherrens eget ansvar at sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst.

Private tilstandsservitutter, der er i strid med lokalplanen ved lokalplanens endelige vedtagelse, aflyses. Inden for planområdet er der tinglyst en række servitutter. Haderslev Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke har ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen udarbejdet en servitutredagørelse af tinglyste servitutter inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er omfattet af følgende servitutter med relevans for lokalplanen:

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

Følgende 5 servitutter er oplyst indenfor lokalplanområdet:

Dato/løbenummer: 30.09.2024-1016055071  
Omhandler: servitut med lovbestemt prioritet, vilkår om etablering og vedligeholdelse af levende hegn.  
Påtalebetinget: Haderslev Kommune - Cvr-nr.: 29189757

Dato/løbenummer: 24.04.1980-922194-42  
Omhandler: forsynings-/afløbsledninger

Dato/løbenummer: 27.09.2001-8166-42  
Omhandler: Kabler, vilkår om kabler, herunder etablering og adgang  
Påtalebetinget: Tele Danmark A/S

Dato/løbenummer: 25.02.2002-2776-42  
Omhandler: Landzonalokalplan  
Påtalebetinget: Haderslev Kommune - Cvr-nr.: 29189757

Dato/løbenummer: 01.04.2005-4978-42  
Omhandler: Kabelanlæg, vilkår om rør, kablering og transformerstationer, herunder etablering og adgang  
Påtalebetinget: Sydvest Energi Net A/S

Følgende servitutter er i strid med nærværende lokalplan og aflyses i forbindelse med endelig vedtagelse:

Dato/løbenummer: 30.09.2024-1016055071  
Omhandler: servitut med lovbestemt prioritet, vilkår om etablering og vedligeholdelse af levende hegn.  
Påtalebetinget: Haderslev Kommune - Cvr-nr.: 29189757

Dato/løbenummer: 25.02.2002-2776-42  
Omhandler: Landzonalokalplan  
Påtalebetinget: Haderslev Kommune - Cvr-nr.: 29189757

## Erhvervsudvikling - turismeerhverv

Den planlægningsmæssige begrundelse for tilvejebringelse af nærværende lokalplan er, at planområdet er i overensstemmelse med relevante retningslinjer vedrørende erhvervsudvikling og turismeerhverv i Kommuneplanen 2025-2037

Af retningslinjen for erhvervslokalisering fremgår det, at beskæftigelsesmulighederne i landområderne er relevante for, at områderne fortsat kan være attraktive for bosætning og investering. Der skal arbejdes for erhverv i mindre omfang i tilknytning til landsbyerne og i det åbne land. Udviklingen i det åbne land skal ske i samspil med de eksisterende kvaliteter og ressourcer, herunder de naturmæssige værdier. Arbejdspladser skal være i form af f.eks. ikke-forurenende servicevirksomhed.

Lokalplanområdet omfatter et mindre turismeerhverv i det åbne land, herunder campingplads. Planen sikrer, at udviklingen sker i sammenhæng med områdets kvaliteter og eksisterende karakter, herunder hensyntagen til naturen og landskabet.

Se også afsnittet *4.1.4 Sammenhængende turistpolitiske overvejelser* under forhold til anden planlægning, som redegør for lokalplanrådets overensstemmelse med de sammenhængende turistpolitiske overvejelser for Haderslev Kommune.

## Naturforhold

### Internationale naturbeskyttelsesområder

Internationale naturbeskyttelsesområder omfatter EU-fuglebeskyttelsesområder, EU-habitatområder og Ramsarområder.

Hvis lokalplanen enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, skal der, under hensyn til bevaringsmålsætningen for området, indgå en vurdering af forslagetets virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde, herunder på områdets naturtyper og levesteder samt de arter, området er udpeget for at bevare.

Såfremt vurderingen viser, at planen vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, at planen vil indebære forringelse af områdets naturtyper eller levesteder for arterne, eller at planen kan medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for de arter, området er udpeget for, kan planen ikke gennemføres.

### EU-fuglebeskyttelsesområder og EU-habitatområder

Det vurderes, at planen ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-områder. Nærmeste Natura 2000-område er Habitatområde 'Vadehavet', som ligger ca. 2 km fra lokalplanområdet. Nærmeste Natura 2000-område, som omfatter både Habitatområde og Fuglebeskyttelsesområde er 'Stensbæk Plantage og Heder', som ligger cirka 3,3 km fra lokalplanområdet. På baggrund af afstanden, planens karakter og lokalplanens nuværende anvendelse, vurderes planen ikke at have nogen væsentlig indirekte påvirkning af Natura 2000-området.

### Ramsarområder

Samtlige danske Ramsar-områder på listen over vådområder af international betydning er omfattet af eller sammenfaldende med EF-fuglebeskyttelsesområder og dermed undergivet den samme beskyttelse som disse områder. Se derfor afsnit om EU-fuglebeskyttelsesområder og EU-habitatområder.

### Beskyttede arter

Haderslev Kommune har ikke kendskab til Bilag IV arter på stedet, ligesom der ikke er registreringer i Naturdata.

Området indeholder nogle mindre søer samt levende hegn, som skal bevares bedst muligt idet der er potentiale for, at der raster/ungler flere paddearter og, at der raster/fouragerer flere arter af flagermus i forbindelse med søerne og de levende hegn/skovarealerne.

Der er gennemført en Bilag IV-screening i området, jf. afsnittet 'Habitatscreening'. Det er Haderslev Kommunes vurdering, at realisering af planerne ikke vil have nogen negative påvirkninger af Natura 2000-området og Bilag IV-arters yngle- og rasteområder.

### Natura 2000 planer

Nærmeste Natura 2000 område - Vadehavet - ligger ca. 2000 m vest for planområdet og udgør et habitatområde. Der er i forbindelse med miljøscreening lavet en vurdering af

udvidelsens påvirkning af tættest liggende Natura 2000områder. Grundet afstanden og projektets karakter, vurderes planerne ikke at give anledning til påvirkning af Natura 2000 områderne.

### Beskyttede naturområder

En del af planområdet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 i form af søer. Søerne er beskyttede grundet deres areal over 100 m<sup>2</sup>. Bebyggelse ved søen vurderes ikke, at påvirke søens størrelse eller beskadige plante- og dyreliv.

### Beskyttelseslinjer

#### Skovbyggelinje

Store dele af lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17, skovbyggelinjen. Selvom dele af lokalplanen tildeles bonusvirkning i planens bestemmelse §2.4, som automatisk meddeler landzonetilladelse, til anvendelse angivet bebyggelse og anlæg, der er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, kræves der stadig en dispensation fra naturbeskyttelsesloven eller en ansøgning om reduktion af skovbyggelinjen. Dette gælder dog ikke, hvis der er meddelt landzonetilladelse, i henhold til planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).

I forbindelse med lokalplanforslagets offentliggørelse, fremsendes en ansøgning om reduktion af skovbyggelinjen til Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø. Dette er gjort af hensyn til en administrativ lettelse og for at undgå en række dispensationer ved realisering af lokalplanen.

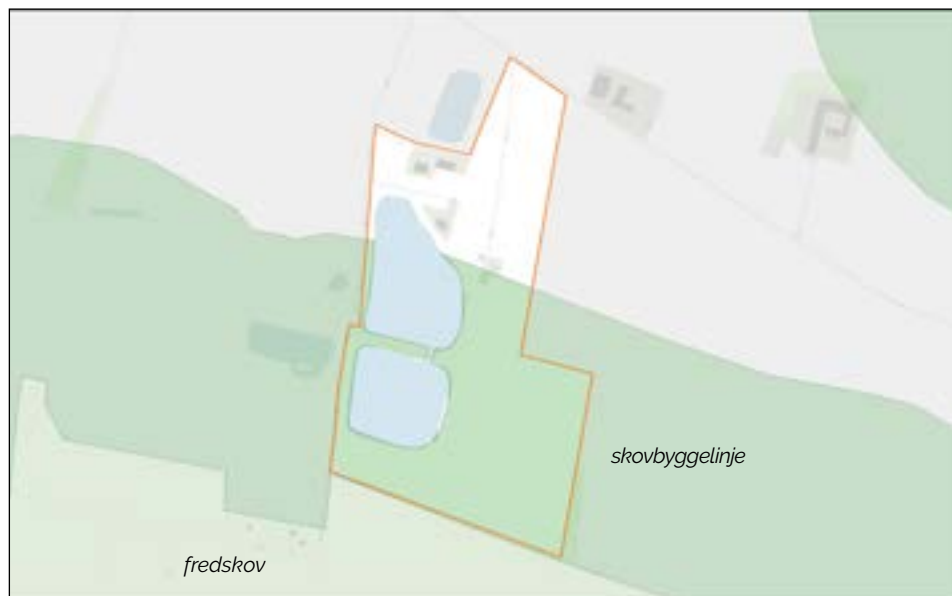


Fig. 18. Gældende skovbyggelinje i og omkring lokalplanområdet.

### Biologiske korridorer

Den sydlige del samt søerne i lokalplanområdet er udpeget til økologisk forbindelse. Idet det er begrænset, hvor megen ny bebyggelse der kan etableres i henhold til planen i dette område, vurderes det, at lokalplanen ikke vil påvirke dyr og planter spredningsmuligheder væsentligt.

### Landskabelige bevaringsværdier

Lokalplanområdet er placeret inden for landskabstypen stordriftsflade, hvor fladerne giver en visuel rolig oplevelse med de vide udsigter over landskabet og de forholdsvis få og store landbrug. Området er omfattet af Gram Å hedeslette og er placeret på den nordlige side af Gram Å. Det kendetegnes ved et svagt bølget terræn og en hegnstruktur af læbælter vinkelret på Gram Å.

Lokalplanen sikrer at byggeri og anlæg tilpasses det konkrete landskab, herunder placering, skala, orientering, farvevalg og arkitektur. Endvidere sikrer planen at området skærmes med beplantning, herunder type og struktur og terrænregulering som er tilpasset landskabets karakter. Se også fig. 14. Visualisering af lokalplanområde set fra Folevej

### Grundvand, søer og vandløb mv.

Lokalplanen ligger i området for generelle drikkevandsinteresser, men vil ikke udgøre en risiko for drikkevandsressourcen.

Kote for øverste grundvandsspejl er 15-20 m. Ved planområdets sydvestlige hjørne forekommer terrænnære grundvandsforekomster.

Planområdet er berørt af vandløb ved lokalplanafgrænsningen samt søer i lokalplanområdet. Søerne er §3 beskyttet natur og lokalplanen giver ikke anledning til tilstandsændring.

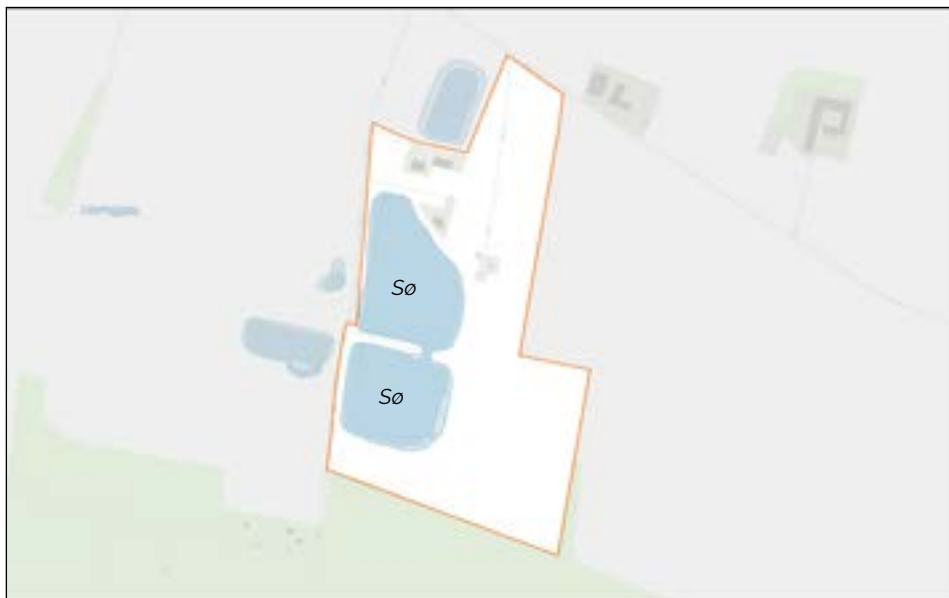


Fig. 20. Beskyttede naturtyper i lokalplanområdet, herunder søerne.

## Kulturværdier

Haderslev Kommune skal gennem sin lokalplanlægning i henhold til Planloven sikre kulturhistoriske bevaringsværdier udpeget af staten, det tidligere Sønderjyllands Amt eller kommunen i henhold til Museumsloven, Bygningsfredningsloven og Naturbeskyttelsesloven.

Der er indenfor lokalplanområdet registreret kulturhistoriske bevaringsværdier, som lokalplanen skal beskytte i henhold til Museumslovens, Bygningsfredningslovens og Naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

## Fortidsminder

Museum Sønderjylland - Arkæologi har, i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen, modtaget høringsmateriale og har foretaget arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af planområdet.

Museet skal gøre opmærksom på, at der ifølge den vejledende udpegning inden for eller tæt ved planområdets nordvestlige grænse findes flere beskyttede diger, som er omfattet af Museumslovens §29a.

Ifølge museumslovens § 29a må der ikke foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende. Det skal her understreges, at der er tale om en vejledende udpegning. Museet opfordrer derfor bygherre til at kontakte Haderslev Kommune for en udførlig liste over beskyttede diger indenfor planområdet, da det er Haderslev Kommune, som er myndighed på dette område.

Der er registreret fortidsminder inden for det aktuelle område i form af fund af 3 flintøkser (sb. 72 Fole Sogn). Ifølge ældre luftfotos fra 1989 og 1993 fremstår dele af planområdet som afgravet i forbindelse med grusindvinding. Yderligere indikerer terrænkort, at den østlige del af matr. 500 ligeledes er afgravet.

På baggrund af ovenstående vurderer Museet, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig.

Bygherre gøres opmærksom på, at hvis der under bygge- og anlægsarbejde påtræffes yderligere jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang det berører fortidsmindet, og Museum Sønderjylland skal adviseres herom. Der oplyses om, at bygherre i givet fald ikke skal udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

### Sten- og jorddiger

Der er indenfor lokalplanområdet registreret et jord- og stendige, der er beskyttet gennem museumsloven. Der henvises til afsnittet om forhold til anden lovgivning.

Lokalplanen respekterer disse beskyttede jord- og stendiger som væsentlige vidnesbyrd om områdets historie. Haderslev Kommune kan i særlige tilfælde dispensere til gennembrydning af digerne, hvis særlige forhold gør sig gældende.



Fig. 21. Beskyttet sten- og jorddige i lokalplanområdet

### Kulturværdier i øvrigt

Lokalplanområdet er placeret indenfor landskabstypen stordriftsflade, hvor fladerne giver en visuel rolig oplevelse med de vide udsigter over landskabet og de forholdsvis få og store landbrug. Området er omfattet af Gram Å hedeslette og er placeret på den nordlige side af Gram Å. Det kendetegnes ved et svagt bølget terræn og en hegnsstruktur med mange parallelle nord-syd gående læbælter vinkelret på Gram Å.

Området fremstår med mange store træer som deler området fra nabomatrikler, herunder fredskoven mod syd samt underdeler indenfor området. Læhegn og bevoksning afskærmer indsyn fra Folevej og understøtter områdets karakter, hvor en hegnsstruktur med mange parallelle nord-syd gående læbælter placerer sig vinkelret på Gram Å.

Af landskabsmæssige hensyn lægges vægt på at begrænse terrænregulering i området mest muligt. Der tillades derfor kun regulering svarende til +/- 0,5 m, bortset fra nødvendig regulering ifm. fordybninger til regnvandshåndtering samt tumblebækker og jordvolde indenfor delområde III, jf. § 9.1.

Lokalplanområdet skal primært fremstå som en del af det eksisterende landskab med vinkelrette læbælter og variation mellem åbne marker og områder med bevoksning af træer og buske. For at sikre, at nye beplantninger bedst muligt harmonerer med det eksisterende miljø omkring lokalplanområdet, skal al beplantning udføres med hjemmehørende arter. Lokalplanen sikrer at der etableres afskærmende plantebælter langs lokalplanområdet jf. §9.3.

Endvidere sikrer lokalplanen at byggeri og anlæg tilpasses det konkrete landskab, herunder placering, skala, orientering, farvevalg og arkitektur jf. bestemmelser i §7.

## Miljø

### Jordforurening

Der er ikke dokumenteret forurenede jord indenfor lokalplanområdet.

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

### Trafikstøj

Lokalplanområdet grænser op til Folevej. På grund af bebyggelsens afstand til Folevej vurderes det at trafikstøj ikke påvirker lokalplanområdet.

Det forventes ikke at den udvidelsen af campingpladsen vil føre til øget trafikstøj for områdets naboer.

### Dyrehold

Indenfor lokalplanområdet tillades en mini-zoo til ikke-erhvervsmæssig dyrehold. Ved et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold forstås et dyrehold, der ikke overskrider flere dyr end:

1. 30 høns inkl. kyllinger og
2. 4 voksne hunde med hvalpe under 18 uger samt
3. Et dyrehold med enten:
  - 2 malkekøer eller ammekøer med tilhørende kalve (op til 6 måneder)
  - 4 stykker kvæg, der ikke er omfattet af litra a
  - 4 heste med tilhørende føl (op til 12 måneder)
  - 2 søer med tilhørende smågrise (op til 40 kg)
  - 15 producerede slagtesvin
  - 10 moderfår med lam (op til 12 måneder)
  - 10 modergeder med kid (op til 12 måneder)

Ovenstående dyrehold er ikke omfattet af reglerne husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen, og dermed kræves ingen tilladelse af Haderslev Kommunen.

Det pågældende dyrehold betegnes som værende ikke-erhvervsmæssigt ifølge miljøtilsynsbekendtgørelsen. Det betyder i praksis, at der ikke føres miljøtilsyn på dyreholdet. Der er stadigvæk mulighed for at håndhæve evt. gener fra dyreholdet ifølge miljøaktivitetsbekendtgørelsen.

## Tekniske sektorplaner

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmforsyningsplanen for Haderslev Kommune, og det er beliggende i varmeplanområde 'Åben land og landsbyer', der er udlagt til forsyning med individuel naturgasforsyning.

Ny bebyggelse må dog ikke tilsluttes naturgas. Opvarmning af ny bebyggelse kan ske ved individuelle anlæg som f.eks. varmepumpe, 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 Fole Vandværk.

### Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2021-2042 for Haderslev Kommune. Der er i forbindelse med planlægningen udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen. Med tillægget til spildevandsplanen tilsluttes lokalplanområdet den offentligt kloak.

Der kan gives tilladelse til, at regnvand afledes til nedsivning på egen grund.

Spildevandet afledes til det offentlige spildevandssystem og føres til Gram Renseanlæg

### Affald

Indenfor lokalplanområdet skal affald, i forbindelse med boligen indenfor delområde I håndteres i henhold til kommunens regulativ for husholdningsaffald. Øvrigt affald inden for lokalplanområdet skal håndteres i henhold til regulativ for erhvervsaffald

#### *Delområde I (bolig)*

Delområde I er omfattet af affaldsregulativet for husholdningsaffald for Haderslev Kommune.

#### *Delområde II, III og IV (erhverv)*

Delområderne er omfattet af affaldsregulativet for erhvervsaffald for Haderslev Kommune. Ved udendørs affaldshåndtering skal affaldscontainere og oplag integreres i bygningerne eller afskærmes. Afskærmningen skal udføres som træbeklædning i sin naturlige farve eller olieret farve jf. §7.4 om farvesætning og/eller beplantning.

I forbindelse med tømning skal det være muligt for renovationsbilen enten at kunne køre igennem området, eller der skal være en vendeplads.

## Vej-, sti og parkeringsforhold

### Vejbetjening

Området vejbetjenes via kommunevejen Folevej.

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

Der henvises til 'Parkeringsnorm for Haderslev Kommune' (23. september 2013), hvor der stilles krav til, at der ved feriecentre anlægges 1 parkeringsplads pr. lejlighed/værelse (campinghytte)

### Trafiksikkerhed

Lokalplanen sikrer de nødvendig oversigtsforhold ved adgangsvejen til Folevej ved at regulere beplantningen jf. §5.3

### Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet trafikbetjenes kollektivt via buslinje 627, der kører i og omkring Gram, herunder strækningen mellem Gram og Fole. Ruten har stoppestedet 'Folevej v. Skakkenborgvej' som ligger 125 meter fra lokalplanområdets vejadgang, Gram trafikbetjenes af buslinje 135 via Haderslev - Vojens - Gram - Ribe.

Planen forudsætter ikke ændringer af den kollektive trafikbetjening.

## Miljøvurdering

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

I dette afsnit sammenfattes screeningens hovedresultater kortfattet

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

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

Lokalplanen 12-14 er ikke omfattet af pkt. 1 og 2.

Planen er heller ikke omfattet af pkt. 3, idet det er vurderet, at planen ikke i øvrigt

fastlægger rammer for projekter, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Vurderingen af planen i henhold til pkt. 3 er foretaget på baggrund af en screening af planen. Screeningen er beskrevet i et notat: "Miljøvurdering af lokalplan nr. 12-14, - Rekreativt område ved Folevej - Screeningsrapport,"

### Screeningsresultat

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

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

- Bevaringsværdig landskab: Lokalplanområdet er omfattet af bevaringsværdigt landskab. Lokalplanen sikrer at byggeri og anlæg tilpasses det konkrete landskab, herunder placering, skala, orientering, farvevalg og arkitektur. Endvidere sikrer planen at området skærmes med beplantning, herunder type og struktur og terrænregulering som er tilpasset landskabets karakter.
- Beskyttede naturområder: En del af planområdet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 i form af søer. Lokalplanen sikrer at søerne ikke tilstandsændres
- Særligt værdifulde landbrugsområder: Lokalplanområdet er kun delvist omfattet af retningslinjen og er placeret i kanten af udpegningen. Arealet indgår ikke i produktion af afgrøder og/eller husdyr og er placeret i tilknytning til rekreativt areal samt fredskov, hvorfor udvikling af rekreative interesser må vægtes i interesseafvejningen.
- Skovbyggelinje: Store dele af lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17, skovbyggelinjen. I forbindelse med lokalplanforslagets offentliggørelse, fremsendes en ansøgning om reduktion af skovbyggelinjen til Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø.

Der er på den baggrund vurderet, at det projekt, som lokalplanen fastlægger rammer for, ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Haderslev Kommunalbestyrelse har derfor besluttet jf. §10, at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplan 12-14. Beslutningen er offentliggjort den 01. december 2025

## Habitatscreening

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

Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-områder. Nærmeste Natura 2000-område ligger 2 km fra planområdet, og der er ingen væsentlig inddirekte påvirkning fra aktiviteter, der medføres af lokalplanens realisering.

På baggrund af rapport nr. 635/2007 fra Danmarks Miljøundersøgelser, nr. 520/2023 og 603/2024 fra DCE 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.

Der er ikke kendskab til nogle artsobservationer i lokalplanområdet.

Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af levesteder og bestande af danske bilag IV-arter. Idet der ikke sker ændringer i arealanvendelsen, etableres anlæg, eller forekommer udledninger, som kan antages at ville få sandsynlig væsentlig negativ indflydelse, der yderligere vil påvirke de beskyttede arter

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

### Tilladelse efter landbrugsloven

Lokalplanområdet omfatter del af matr. nr. 500 - Fole Ejerlav, som er beliggende i landzone og underlagt bestemmelser om landbrugspligt. Lokalplanens virkeliggørelse forudsætter, at landbrugspligten ophæves.

I henhold til landbrugslovens §7, stk. 2 kan landbrugspligten ophæves efter ansøgning, når særlige forhold taler for det. Kommissionen kan i den forbindelse stille betingelser i medfør §7, stk. 5.

### Tilladelse efter naturbeskyttelsesloven

#### *Skovbyggelinje*

En del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje, hvilket betyder at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for linjen.

Byggeri mm. indenfor skovbyggelinjen forudsætter derfor, at der søges dispensation fra naturbeskyttelseslovens §17. Det er Haderslev Kommune, som administrerer denne bygge- og beskyttelseslinje.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø kan træffe afgørelse om reduktion af skovbyggelinjen efter ansøgning. En reduktion vil gælde for et nærmere bestemt område og kan i øvrigt kun ske, hvis reduktionen ikke vil være i strid med enten de landskabelige

interesser eller andre naturbeskyttelsesinteresser, som skovbyggelinjen har til formål at beskytte.

Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø's afgørelser om reduktion af bygge- og beskyttelseslinjer kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Kommunen skal før ansøgning om reduktion af skovbyggelinjen foretage en høring af den pågældende skovejer. I sager, der omhandler udarbejdelse af en lokalplan, kan høring ske i forbindelse med offentliggørelse af lokalplanforslaget.

## 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.

## Tilladelse efter campingreglementet

Campingreglementets formål er at tilvejebringe en alternativ og anderledes ferieform. Campingreglementet skal sikre, at campingpladser har en tilfredsstillende standard og ikke udvikler sig til områder med helårsbeboelse eller sommerhuslignende forhold. Dertil skal campingreglementet skabe rammer for camping erhvervet under hensyn til planlægnings-, natur- og landskabsinteresser.

Planområdet er delvist udpeget til bevaringsværdigt landskab, hvilket gør, at der iht. bekendtgørelsen nr. 319 af 28. marts 2019 ikke kan gives mulighed for vintercamping for Hygge Lake. Det vil sige, at Hygge Lake skal være lukket mellem 1. november til 28. februar.

Campingreglementet regulerer således udlejning, indretning og anvendelse af campingpladser. Ifølge campingreglementet er en campingplads et areal, der erhvervsmæssigt eller længere end seks uger årligt udlejes eller fremlejes til dag- og natophold i campingenheder. For at en sådan udlejning som campingplads er lovlig, kræves udlejningstilladelse fra kommunen, som er den myndighed, der administrerer campingreglementet. Der skal søges om en fornyet tilladelse efter campingreglementet ved ændring af udlejningstilladelsen, f.eks. ved ændring af antallet af campingenheder.

Tilladelser efter campingreglementet er personlige og skal fornyes ved ejerskifte. Udlejning af nyetablerede campingenheder, herunder campinghytter for Hygge Lake kræver derfor udlejningstilladelse fra Haderslev Kommune.

# Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 12-14

Rekreativt område ved Folevej

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 fastlægge områdets anvendelse til beboelse samt rekreativt område til ferie- og fritidsformål og sikre, at der kan opføres bebyggelse med tilknytning til campingplads og ferie- og fritidsformål i øvrigt

at sikre værdierne i landskabet ikke forringes

at sikre at planområdet, herunder beplantning, fremstår indpasset i det omkringliggende landskab.

at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens omfang, placering, højder og materialer.

at sikre vejadgang via Folevej

## 2. Område, zonestatus og bonusvirkning

2.1 *Afgrænsning*

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1

Området omfatter følgende matrikler:

Ejerlav: Fole ejerlav

Matr. nr.: del af matrikel 500 samt en del af matrikel 524

2.2 *Delområder*

Lokalplanområdet opdeles i delområder som vist på bilag 2.

Delområde I omfatter det private område med beboelse og tilknyttede udhuse.

Delområde II omfatter autocamperpladsen og parkeringsarealer.

Delområde III omfatter campinghytteparken.

Delområde IV omfatter fællesbygninger, fællesaktiviteter, fiskesøer og solenergianlæg.

2.3 *Zonestatus*

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive landzone.

#### 2.4 *Bonusvirkning*

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

1) Ændret anvendelse af området til beboelse samt campingplads med tilhørende anlæg og aktiviteter, jf. § 3.1

2) Anlæg af veje, stier, autocamperpladser og parkeringspladser i hele lokalplanområdet med placering og omfang som vist på kortbilag 5. Anlæg af regnvandvands håndtering, og tumlebakker, jf. § 9.1 med placering og omfang som princippet vist på kortbilag 5.

3) Etablering af bebyggelse i form af campinghytter indenfor delområde III og servicebygning indenfor delområde II, jf. bestemmelser i §6 og §7 og med placering som vist i princippet på kortbilag 4.

Øvrige anlæg og byggerier forudsætter landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.

### 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til beboelse samt rekreativt område til ferie- og fritidsformål, i form af campingplads med tilhørende servicebygninger, fællesbygninger, solenergianlæg, fiskesø, fritidsaktiviteter, restaurant, kiosk og lignende faciliteter.

Lokalplanområdet må desuden anvendes til events, herunder bryllupsfejring, konferencer, messer, udstillinger, undervisning og lign.

- 3.2 Delområde I: Området må kun anvendes til beboelse, sekundær bebyggelse samt husstandsvindmølle.
- 3.3 Delområde II: Området må anvendes til parkering og autocamperplads, servicebygning og affaldsstation.
- 3.4 Delområde III: Området må kun anvendes til etablering af campinghytter, terrasser, parkering og funktioner, der er nødvendige for campinghytternes drift.
- 3.5 Delområde IV: Området må kun anvendes til fællesbygninger, solenergianlæg på terræn, fiskesø og friarealer til ikke støjende fritidsaktiviteter for områdets gæster. herunder f.eks. events, naturlegeplads, mini-zoo med tilhørende læskure, boldspil og kajakroning,

**Note til §3.5**

*Med støjende fritidsaktiviteter menes f.eks. motorsportsaktiviteter, skydebane eller andre støjende aktiviteter, jf. miljøstyrelsens grænseværdier for støj.*

### 4. Udstykninger

- 4.1 Planområdet må kun udstykkes indenfor delområde 1. Der må ud over § 4.1 kun foretages mindre skelreguleringer og udstykninger til vej, sti og tekniske anlæg.

## 5. Vej- sti og parkeringsforhold

### *Vej*

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Folevej
- 5.2 Der skal anlægges en ankomstgivende vej, vinkelret på Folevej, som er velegnet til større køretøjer. Vejen skal anlægges med en bredde på 5,5 m. Udvidelsen af vejbredde skal sikre bedre passage af modkørende trafik.
- 5.3 Der må ikke etableres beplantning som forhindrer oversigtarealer, nærmere vejen end 10 meter ved den adgangsgivende vej ved Folevej.
- 5.4 Øvrige køreveje og stier skal anlægges som princippet vist på kortbilag 5.
- 5.5 Køreveje skal etableres med permabel belægning i form af grus eller armeret græs.
- 5.6 Stier skal anlægges med flis, træ, board walks (træ), græs eller grus.

### *Autocamperpladser og parkering*

- 5.7 Autocamperpladser og parkeringspladser skal anlægges som princippet vist på kortbilag 5.
- 5.8 Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. campinghytte.
- 5.9 Autocamperpladser og parkeringspladser anlægges med permeabel belægning i form af grus, græs eller armeret græs.
- 5.10 Langtidsparkering af lastbiler, både og ikke indregistrerede køretøjer og lignende må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.
- 5.11 Vinteropbevaring jf. §10 i Campingreglementet (BEK nr 319 af 28/03/2019) må i perioden 1. november til 28. februar ikke finde sted:

## 6. Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på kortbilag 3 viste byggefelter.

### *Byggefelter*

- 6.2 Indenfor byggefelt 1 må (privat beboelse og sekundær bebyggelse):
- 1) Bygningshøjden ikke overstige 8,5 meter.
  - 2) Etageantallet må ikke overstige 1,5 etage
  - 3) Etagearealet må ikke overstige 450 m<sup>2</sup>
  - 4) Der må opstilles 1 husstandsvindmølle
- 6.3 Indenfor byggefelt 2 må (servicebygning):
- 1) Bygningshøjden ikke overstige 5 meter
  - 2) Etageantallet må ikke overstige 1 etage
  - 3) Etagearealet må ikke overstige 100 m<sup>2</sup>
- 6.4 Indenfor byggefelt 3 må (restaurant):
- 1) Bygningshøjden ikke overstige 6 meter
  - 2) Etageantallet må ikke overstige 1 etage
  - 3) Etagearealet må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>
- 6.5 Indenfor byggefelt 4 må (wellness område, fællesbygning og orangeri):
- 1) Bygningshøjden ikke overstige 6 meter
  - 2) Etageantallet må ikke overstige 1 etage
  - 3) Etagearealet må ikke overstige 900 m<sup>2</sup>
- 6.6 Indenfor byggefelt 5 må:
- 1) bygningshøjde ikke overstige 5 meter
  - 2) etageantallet ikke overstige 1 etage
  - 3) samlet etageareal ikke overstige 1,350 m<sup>2</sup>
  - 4) etableres op til 30 fritliggende campinghytter á maks. 45 m<sup>2</sup> som vist principielt på kortbilag 4.
  - 5) campinghytter skal placeres i klynger á max. 5 stk med en afstand på 5-6 meter mellem hytterne.
  - 6) etableres træterrasser på op til 30 m<sup>2</sup> pr. campinghytte.
- 6.7 Indenfor byggefelt 6 må:
- 1) etableres op til 2000 m<sup>2</sup> solenergianlæg med en maks. højde på 3,5 meter
- 6.8 Udenfor byggefelter må etableres afskærmede områder til affaldshåndtering.

## 7. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

### *Materialer og farvesætning*

- 7.1 Ny bebyggelse i delområde I og IV skal opføres med facader i træ eller metalplader, dog ikke zink. Facaderne må opføres delvist i tegl med op til 30 %. Facaderne skal fremstå som træ i sin naturlige eller olierede farve, blank mur og/eller pudset overflade jf. §7.4 om farvesætning
- 7.2 Indenfor byggefelt 4 må opføres et orangeri med facader udført overvejende eller helt i glas.
- 7.3 Ny bebyggelse i delområde II og III skal opføres med facader i træ i dets naturlige farve eller olieret farve jf. §7.4.
- 7.4 Farvesætning indenfor hele lokalplanområdet skal iht. den klassiske jordfarveskala, og/eller farvekoderne: NCS 6020-B90 og NCS 1505-Y10.
- 7.5 Terrasser i delområde III skal etableres som træterrasser.
- 7.6 Tage skal udføres i tagpap, grønne tage eller metal, dog ikke zink. Tage må ikke være reflekterende.
- 7.7 Der må ikke anvendes imiterede materialer, f.eks. imiteret træ
- 7.8 Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 20 (halvmat). Ovenlysvinduer, glaspartier, orangeri solfangere og solceller er undtaget.
- ### *Tage*
- 7.9 Campinghytter skal opføres med tage med ensidig taghældning mellem 15 ° og 25 ° eller som symmetriske saddeltage med hældning mellem 25 ° og 35 °. Fællesbygninger samt servicebygning skal opføres med symmetriske saddeltage med hældning mellem 25 ° og 35 °. Bebyggelse inden for byggefelt 3 må tilmed opføres med ensidig taghældning.
- ### *Tekniske anlæg*
- 7.10 Solpaneler, solceller og lignende anlæg til aktiv solenergi på tage, skal indgå som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk. Det betyder, at anlægget skal følge tagets hældning og farve, så det fremstår som en naturlig og harmonisk del af bygningen. Alle synlige dele herunder lister, beslag m.m. skal have samme farve som taget.
- 7.11 Tekniske anlæg og installationer på den enkelte bygning (f.eks. varmepumper, ventilationsanlæg og lign.) skal inddækkes med listebeklædning eller nævnte facadematerialer.

## 8. Skiltning

- 8.1 Ved den adgangsgivende vej, må der kun opsættes 1 reklame- og henvisningsskilt med en flade på maks. 2 x 2 meter.
- 8.2 Skilte inden for planområdet må maksimalt have en højde over terræn på 2 meter
- 8.3 Der må opføres de nødvendige informations- og henvisningsskilte inden for planområdet i træ eller metal.
- 8.4 Skilte må ikke bevæge sig, blinke, lyse eller belyses særskilt.
- 8.5 Der må indenfor lokalplanområdet ikke opsættes flagstænger til reklame.

## 9. Ubebyggede arealer

### *Terrænregulering*

- 9.1 Der må udføres terrænreguleringer på maksimalt +/- 0,50 meter fra det naturlige terræn. Undtaget er anlæggelse af fordybninger til regnvandshåndtering samt mindre tumlebakker indenfor delområde III, hvor der må terrænreguleres maksimalt +/- 1,50 meter.

### *Beplantning*

- 9.2 Ubebyggede arealer samt arealer som ikke anvendes til aktiviteter, parkering, veje og sti skal fremstå som åbne græsarealer eller beplantede områder, med hjemmehørende arter.
- 9.3 Lokalplanområdet skal visuelt afskærmes mod omgivelserne med et tæt plantebælte. Beplantningen skal udføres som et tæt plantebælte i min. 5 rækker af hjemmehørende arter, med en placering som vist i princippet på kortbilag 6.

### *Hegn og afskærmning*

- 9.4 Interne hegn må kun etableres med levende beplantning. Undtagen er trådhegn i forbindelse med dyrehold.
- 9.5 Indenfor delområde II, III og IV skal udendørs oplag, affaldscontainere og lignende afskærmes enten bag en afskærmning af træbeklædning, eller bag tæt beplantning.

### *Regnvandshåndtering*

- 9.6 Der må etableres regnvandshåndtering, herunder regnbede og som vist på kortbilag 5 samt brug af permeable belægning, grøfter og faskiner.
- 9.7 Tag - og overfladevand fra bygninger og øvrige befæstede arealer skal håndteres indenfor planområdet.

## 10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg

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

### *Belysning*

- 10.2 Vej- og stibelysning skal udføres med nedadrettet og afskærmet lyskilde og have en maksimal lyspunkthøjde på 1,10 m over terræn. Lyskilden må ikke belyse arealer uden for lokalplanområdet eller i øvrigt være til gene for omgivelserne eller landskabet.
- 10.3 Der må opsættes stemningsskabende belysning uden farvetoner, f.eks. lysguirlander. Lyskilden må ikke belyse arealer uden for lokalplanområdet eller i øvrigt være til gene for omgivelserne eller landskabet.
- 10.5 Antenner og paraboler må ikke være synlige fra omkringliggende veje, stier og grønne områder.
- 10.6 Solceller på tage må placeres med omfang og udseende jf. §7.10  
Solenergianlæg på terræn må placeres med omfang og placering jf. § 6.7.

## **11. Bevaring af landskabstræk**

- 11.1 Eksisterende beskyttede søer indenfor planområdet jf. kortbilag 6 må ikke tilstandsændres.
- 11.2 Eksisterende beskyttet sten- og jorddige indenfor planområdet jf. kortbilag 6 må ikke tilstandsændres.

## 12. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før end at afskærmende beplantning langs lokalplanområdets afgrænsning, som vist i princippet på kortbilag 6, er etableret.
- 12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med spildevandstillæg til Spildevandsplan for Haderslev Kommune.
- 12.3 Nye campingenheder må ikke tages i brug før der er meddelt udlejningstilladelse i henhold til campingreglementet.

## 13. Ophævelse af servitutter

- 13.1 Følgende servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:

Dato/løbenummer: 30.09.2024-1016055071  
Omhandler: servitut med lovbestemt prioritet, vilkår om etablering og vedligeholdelse af levende hegn.

Dato/løbenummer: 25.02.2002-2776-42  
Omhandler: Landzonalokalplan

## 14. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan

- 14.1 Lokalplan 4F-1 vedtaget af kommunalbestyrelsen for Gram Kommune den 28. januar 2002 ophæves.

## Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

2. Haderslev Kommunalbestyrelse kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

3. 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.

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

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

## Vedtagelsespåtegning

Lokalplan 12-14 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 8. april 2026

# Bilag

## Kortbilag 1: Lokalplanområde



Kortbilag 1: Lokalplanområde

 Lokalplanområde

0 50 100 m

 Matrikel

Dato: 13/11/2025

### Kortbilag 2: Delområder



Kortbilag 2: Delområde

0 50 100 m



- Delområde (I-IV)
- Lokalplanområde
- Matrikel

Dato: 13/11/2025

### Kortbilag 3: Byggefelter



Kortbilag 3: Byggefelter

0 50 100 m



-  Delområde (I-IV)
-  Byggefelt (1-5)
-  Lokalplanområde
-  Matrikel

Dato: 25/11/2025

### Kortbilag 4: Illustrationsplan



### Kortbilag 5: Bonusvirkning, anlæg

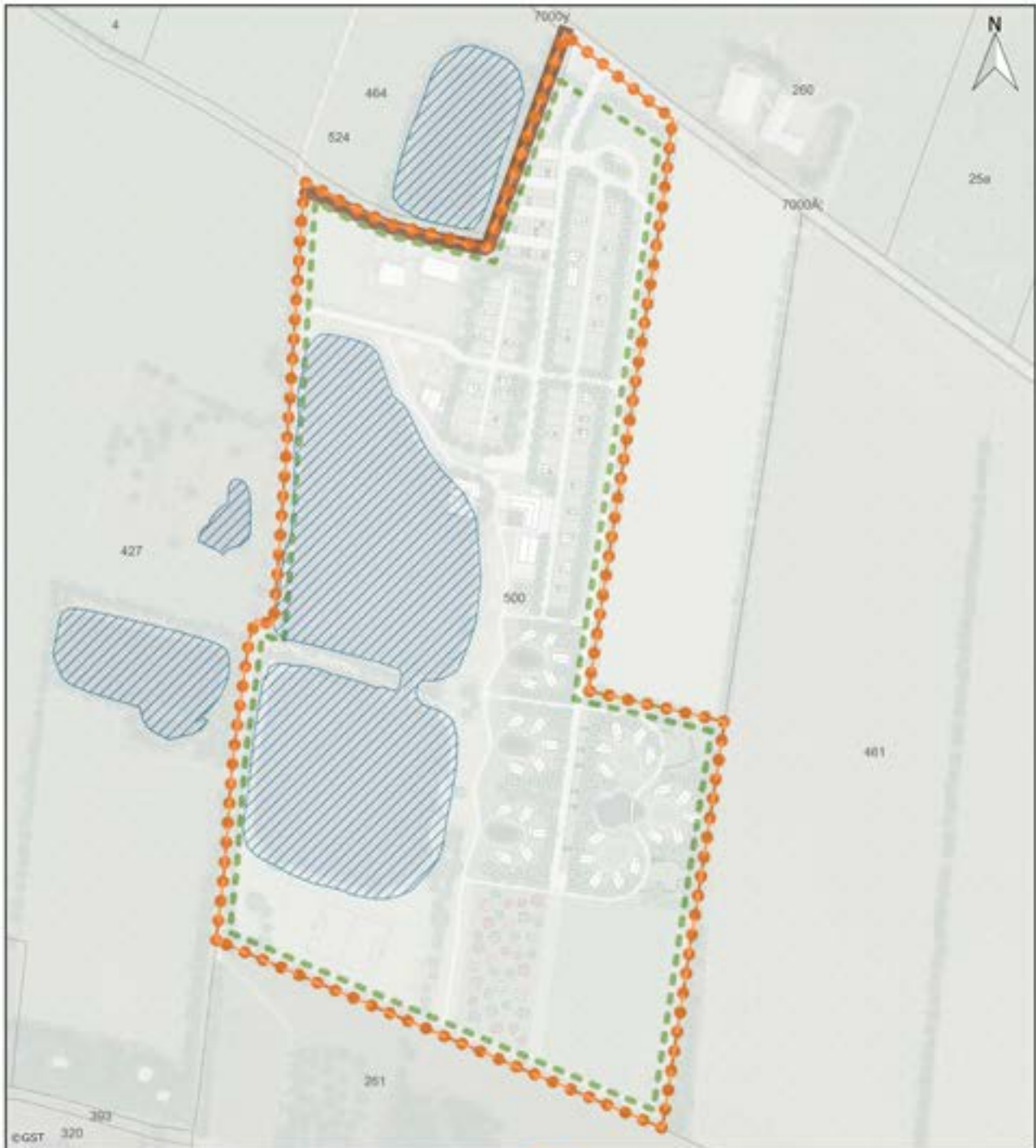


Kortbilag 5: Bonusvirkning, anlæg

0 50 100 m  
Dato: 13/11/2025

- Lokalplanområde
- Matrikel
- Veje
- Stier
- Parkering
- Adgangsvej
- Turmlebakker
- Fordybning til regnvand
- Autocamperpladser

### Kortbilag 6: Afskærmende beplantning, dige og søer



Kortbilag 6: Afskærmende beplantning, dige og søer

0 50 100 m

Dato: 07/11/2025

-  Lokalplanområde
-  Matrikel
-  Afskærmende beplantning
-  Beskyttede sten og jorddiger (DAI)
-  Beskyttede naturtyper - Sø

## 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](http://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**