



Haderslev Kommune

3-2025 Boligområde Søndre Tværevej

Offentliggørelse af forslag til kommuneplantillæg 3-2025 Boligområde Søndre Tværevej

Haderslev Kommunalbestyrelse godkendte den 26. august. 2025 forslag til kommuneplantillæg 3-2025 Boligområde Søndre Tværevej, som hermed sendes i offentlig høring i 8 uger.

Offentlighedsperiode

Forslag til kommuneplantillæg 3-2025 Boligområde Søndre Tværevej er fremlagt til offentlig høring fra og med den 01. september 2025 til og med den 27. oktober 2025 og kan ses på Haderslev Kommunes høringsportal [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 kalde miljøvurderingsloven.

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

Haderslev Kommunes afgørelse kan påklages efter miljøvurderingsloven § 48 stk. 1, jf. planlovens § 58, stk 1, nr. 3. Hvis du vil klage over afgørelsen, om at der ikke udarbejdes en miljøvurdering følges nedenstående klagevejledning.

Din mulighed

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

Spørgsmål

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

Klagevejledning til afgørelse om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over retlige forhold i forbindelse med denne afgørelse truffet af Haderslev Kommune, jf. miljøvurderingsloven (VVM) § 48 stk. 1, kan du klage til Planklagenævnet via Klageportalen som kan tilgås via dette link: <https://naevneneshus.dk>. 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 national parker.
- 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.

Baggrund og formål

Ejeren af planområdet har søgt om udarbejdelse af en lokalplan for området. Der er fremsendt et skitseprojekt, som rummer udstykninger til parcelhuse, samt en hestepension med tilhørende funktioner, herunder ridebane. Området er udlagt til værdifuldt landbrugsjord i Kommuneplan for Haderslev Kommune 2025, men indeholder et parcelhus og er udlagt til landbrugsjord. Ønsket er, at det eksisterende parcelhus, samt de parcelhuse der muliggøres med dette tillæg, skal indgå i et fællesskab om stalden og relaterede anlæg. Tanken med projektet er, at gøre det mere overskueligt for beboerne at holde hest, at bo på landet, og stadig bo i et parcelhus. For at kunne realisere projektet, kræver det en udvidelse af Ørsteds landsbyafgrænsning mod vest.

Formålet med kommuneplantillægget er at muliggøre opførelse af parcelhuse og hestepension med de dertil knyttede funktioner.

Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet er beliggende i midten af det sydlige Jylland, med et areal på ca. 40.000 m². Området er beliggende mellem Jels og Sommersted; syd for Sommerstedvej og vest for Ørsted.

Der har tidligere stået et husmandssted med tilhørende stald på ejendommen. Der er givet landzonetilladelse til et parcelhus på matriklen samt en stald. Huset er i skrivende stund opført. Matriklen består overordnet af mark, omgivet af diger mod nord, syd og vest. De omkringliggende matrikler er også udlagt til marker. Markerne benyttes til dyrkning af afgrøder.

En 80 bar gasledning er placeret vest for planområdet, men gasledningens bufferzone på 200 m overlapper med den vestlige del af planområdet. Bufferzonen har haft stor indflydelse på placeringen af funktioner på området.

Området vejbetjenes fra Søndre Tværvvej fra nord, der i skrivende stund er en grusvej.

Planområdet er ikke omfattet af en kommuneplanramme, men er i Kommuneplan for Haderslev Kommune 2025 udlagt til værdifuld landbrugsjord.

Indhold

Kommuneplantillæg 3-2025 Boligområde Søndre Tværvvej omfatter:

- udvidelse af Ørstedes landsbyafgrænsning mod vest
- ændring af anvendelse fra landbrugsområde til boligområde

Planområdet har ikke tidligere været omfattet af hverken en lokalplan eller en kommuneplanramme. Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde med nummer 14.26.BO.01. Den nye kommuneplanramme 14.26.BO.01 udgør et areal på ca. 4,3 hektar, som udlægges til at boligområde, med mulighed for en hestepension indenfor rammen. Rammebestemmelser og geometrisk afgrænsning for de omtalte rammeområder fremgår af de følgende sider.

Anden planlægning

Planområdet er beliggende i landzone og vil forblive i denne efter vedtagelse af lokalplan 14-05 Boligområde Søndre Tværvvej; der udarbejdes sideløbende med dette kommuneplantillæg. Lokalplanen er en landzone lokalplan med bonusvirkning. Landskabet i området er kendetegnet ved stordriftsflade.

Planområdet er i Kommuneplan for Haderslev Kommune 2025 omfattet af retningslinjerne:

3.1.1 Særligt værdifulde landbrugsområder

2.5 Strategisk planlægning for landsbyer - Haderslev Kommune

Særligt værdifuldt landbrugsjord og stordriftsflade

Over halvdelen af al landbrugsjord i Haderslev Kommune er indeholdt i bruttoarealet for 'Særligt Værdifuld Landbrugsjord'. Se Baggrundsnotet 'Jordbrug og biogasanlæg' fra december 2013 under Særlig Værdifuld Landbrugsjord i Kommuneplan 2025 for Haderslev Kommune. Kategorien har bl.a. til formål at beskytte landmændenes interesser.

I det umiddelbare nærområde af planområdet, er der mange mindre matrikler, hvor markerne er omkransede af fredede diger, veje og åer, eller søer Disse egner sig ikke til det moderne landbrugs

stordrift. Selve planområdet er omkranset af beskyttede diger, en å og hovedvej.

Hovedvejen i området er Sommerstedvej, der er kendetegnet ved mange små spredte husmandssteder med tilhørende staldbygninger, der kan ses fra vejen; indimellem landsbyerne. Udlægning af boliger med tilhørende staldfunktioner i området, giver oplevelsen af en mellemting mellem de spredte husmandsteder med stalde og parcelhusområder i landbyerne og er med til at danne overgangen mellem det åbne land og Ørsted landsby.

Strategisk planlægning for landsbyer - Haderslev Kommune

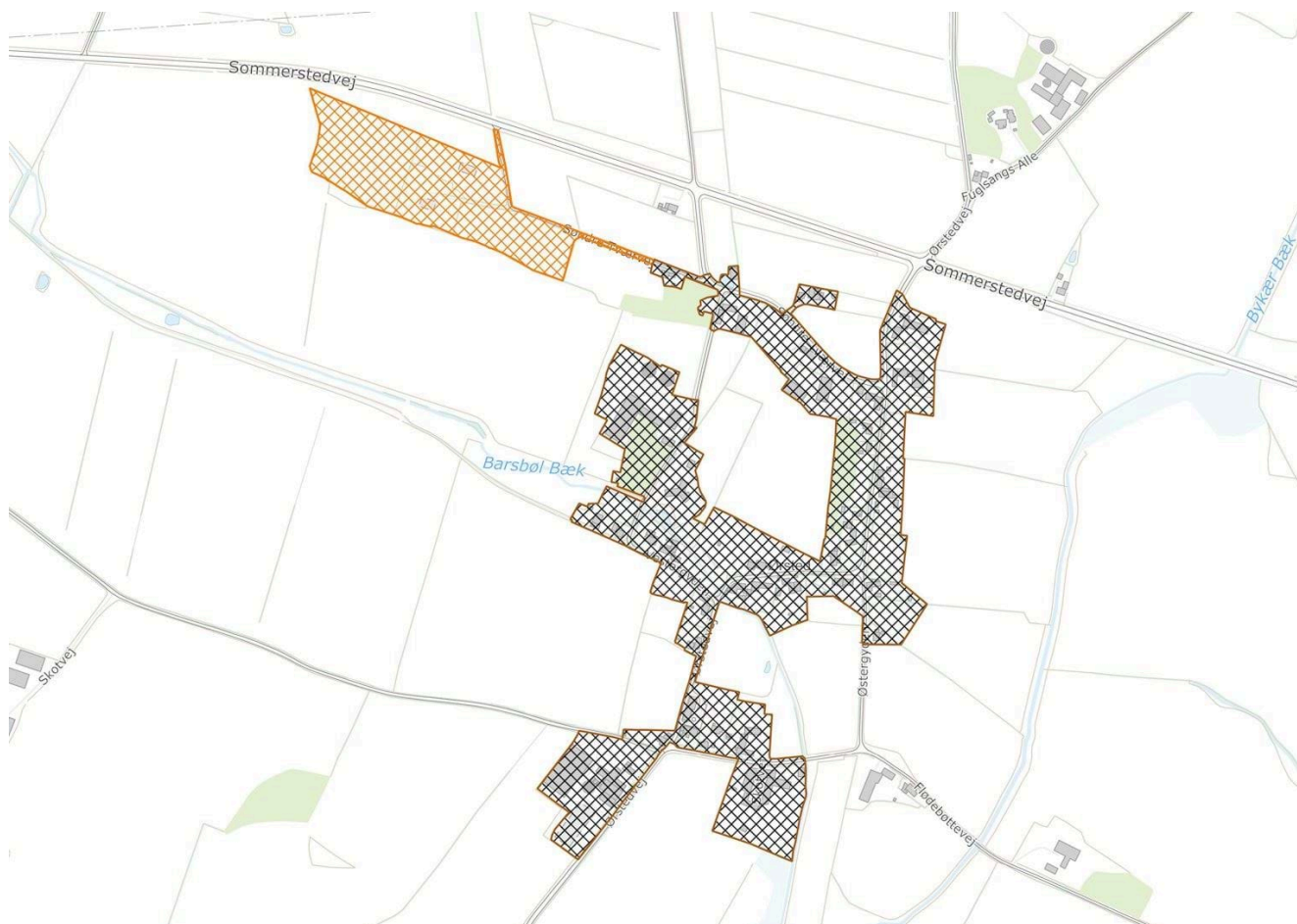
Med rammeområde 14.26.BO.01 gives mulighed for at udvide landsbyafgrænsningen for Ørsted mod vest, på den anden side af gasledningen. Hele Ørsted landsby har landzonestatus, hvorfor planområdet også vil få landzonestatus selvom det vil blive omfattet af landsbyafgrænsningen for Ørsted.

I den seneste årrække er infrastrukturen gennem Jylland forstærket, og der er planer om at lægge flere, herunder brint-kabler ned gennem Jylland. Alle kablerne har bufferzoner. Klassifikationen af kablerne er med til at bestemme hvad der kan placeres indenfor bufferzonerne. I dette tilfælde er der en 200 m bufferzone på gas-kablerne der delvis dækker planområdet. Dette har haft indflydelse på placeringen af funktioner i området, hvor der bl.a. ikke kan placeres boliger, jf. Sikkerhedsstyrelsen. Derimod er der ønske om nærhed til en landsby i Planloven når landsbyafgrænsningen udvides. I dette tilfælde trækker de forskellige lovgivninger i hver sin retning.

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

Udover udpegningerne i Kommuneplan 2025, som beskrevet ovenfor, er der beplantede diger på området. Både træerne og digerne er beskyttet af Museumsloven og digebekendtgørelsen. Disse regler omfatter forbud mod at beskadige, fjerne eller ændre digernes tilstand. Træerne på digerne og digerne beskyttes derfor ikke yderligere i denne kommuneplanramme.

Efter vedtagelse af dette kommuneplantillæg vil landsbyafgrænsningen se således ud:



Landsbyafgrænsningen for Ørsted er markeret med sort skravering, udvidelsen af landsbyafgrænsningen med orange skravering.

Miljøvurdering

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. Planer, som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2 (§8, stk. 1, nr.1)
2. Planer, som medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyntagen til områdets bevaringsmålsætninger (§8, stk. 1, nr. 2)
3. Planer, 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)

Kommuneplantillæg 3-2025 - Boligområde Søndre Tværvej er ikke omfattet af pkt. 1 og 2. Planen er heller ikke omfattet af pkt. 3, idet det er vurderet, at planen ikke i øvrigt fastlægger rammer for projekter, som kan få væsentlig indvirkning på miljøet

Vurderingen af planen i henhold til pkt. 3 er foretaget på baggrund af en screening af planen.

Screeningen er beskrevet i et notat:

“Screening for miljøvurdering af forslag til kommuneplantillæg 3-2025 og lokalplan 14-05 Boligområde Søndre Tværvej”.

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.

Konklusion

I henhold til screeningsskemaet, vurderes planen ikke at have væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsskemaet er vedhæftet som bilag.

Habitatscreening

Der er foretaget en foreløbig vurdering i henhold til EF-habitatdirektivet og til bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bek. 1383 af 26. nov 2016). Ifølge EF-habitatdirektivet er en række dyre- og plantearter strengt beskyttede, og en plan kan ikke vedtages, hvis der sker væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-områder eller arter på habitatdirektivets bilag IV.

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

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

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

Ca. 200 meter nord for planområdet er der registreret stor vandsalamander og løvfrø. Disse registreringer er lavet i 2002. Registreringerne er lavet ved en sø placeret i markskel, med et læhegn på vestsiden. Søen og læhegnet vurderes til at kunne bruges af de to arter. Mellem søen og planområdet, er der en dyrket mark samt en større vej. Haderslev Kommune vurderer, at der ikke er en oplagt sprednings mulighed fra søen til planområdet. Ca. 400 meter sydøst for planområdet er der registreret løvfrø. Denne registrering af senest lavet i 2012. Registreringen er lavet ved et læhegn. Mellem læhegnet og planområdet, er der placeret bebyggelse, samt marker og læhegn.

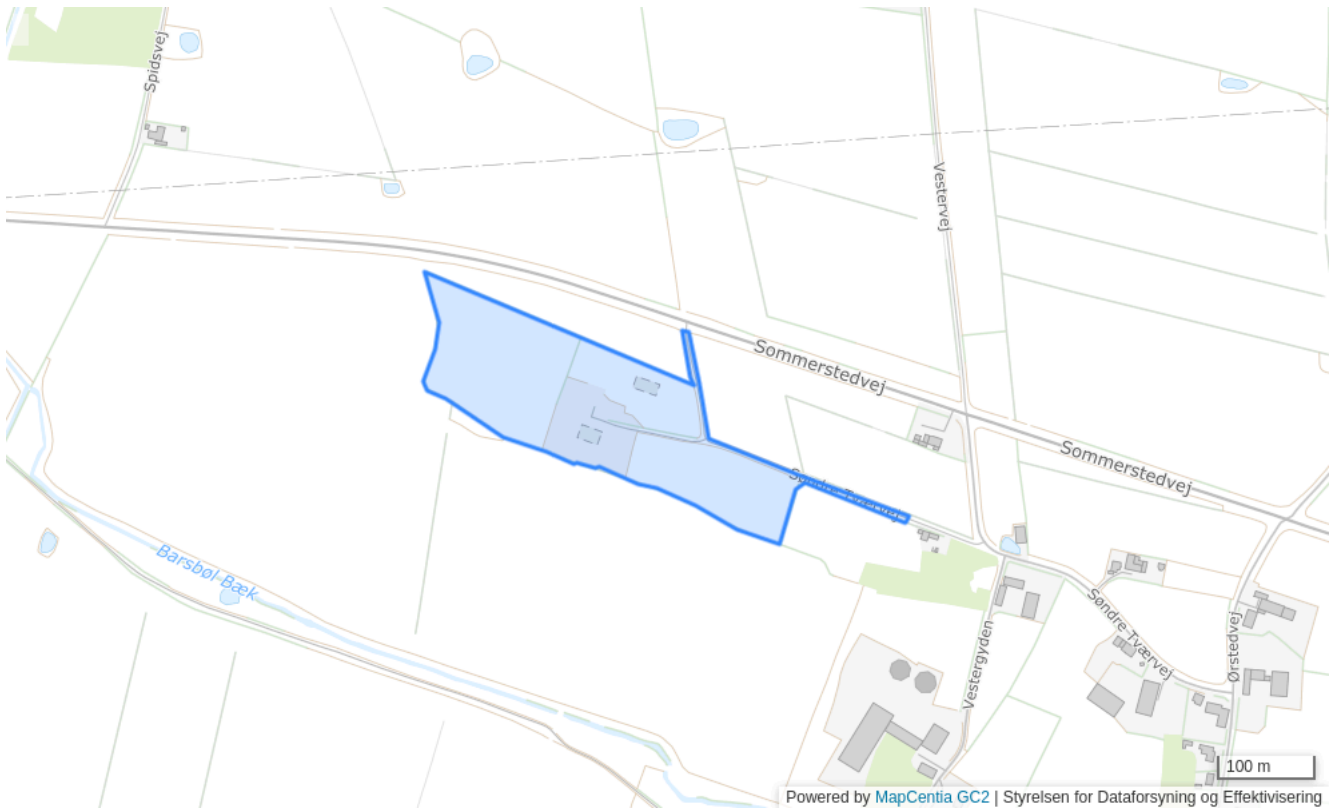
Planområdet indeholder ikke oplagte yngle- og rasteområder for de to arter, der er blevet registreret i området, og Haderslev Kommune vurderer derfor at planen ikke vil stride mod Habitatdirektivets artikel 12.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[14.26.BO.01 - Boligområde Søndre Tværvej](#)

Rammer

14.26.BO.01 - Boligområde Søndre Tværvej



Plannavn	Boligområde Søndre Tværvej										
Plannummer	14.26.BO.01										
Anvendelse generelt	Ingen										
Specifik anvendelse	Boligområde <table> <tr> <td>Bebyggelsesprocent</td><td>20% beregnet ud fra den enkelte ejendom</td></tr> <tr> <td>Max. bygningshøjde</td><td>8.5 m</td></tr> <tr> <td>Max. antal etager</td><td>1.5</td></tr> <tr> <td>Højeste andel af grundarealet, der må bebygges</td><td>20%</td></tr> <tr> <td>Minimums udstykningsstørrelse</td><td>700 m²</td></tr> </table>	Bebyggelsesprocent	20% beregnet ud fra den enkelte ejendom	Max. bygningshøjde	8.5 m	Max. antal etager	1.5	Højeste andel af grundarealet, der må bebygges	20%	Minimums udstykningsstørrelse	700 m ²
Bebyggelsesprocent	20% beregnet ud fra den enkelte ejendom										
Max. bygningshøjde	8.5 m										
Max. antal etager	1.5										
Højeste andel af grundarealet, der må bebygges	20%										
Minimums udstykningsstørrelse	700 m ²										

Åben-lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent	20% beregnet ud fra den enkelte grund
Max. bygningshøjde	8.5 m
Max. antal etager	1.5
Højeste andel af grundarealet, der må bebygges	20%
Minimums udstykningsstørrelse	700 m ²

Sports- og idrætsanlæg

Max. bygningshøjde	8.5 m
--------------------	-------

Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Boligområde til åben lav bebyggelse Stald med tilhørende funktioner
Bebyggelsens omfang og udformning	Parcelhuse Stald med tilhørende funktioner såsom ridebane, maskinhus etc.
Rammetekst zonenotat	Landzone
Særlige bestemmelser	Området er delvist dækket af en bufferzone fra en gasledning, hvilket har indflydelse på placering af funktioner indenfor sikkerhedszonen.

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse: