



# Lokalplanforslag

## **Lokalplan 12-13**

### **Boligområde ved Sønderbyvej 16a, Gram**

Fremlagt i offentlig høring i perioden  
d. 15. august 2025 - 12. september 2025



# Offentliggørelse af forslag til lokalplan 12-13 Boligområde ved Sønderbyvej 16a, Gram

Udvalget for Teknik og Klima godkendte den 5. maj 2025 forslag til lokalplan 12-13 Boligområde ved Sønderbyvej 16a, Gram som hermed sendes i offentlig høring i 4 uger.

## Område

Lokalplanområdet omfatter en del af matrikel 223 - Gram Ejerlav, Gram. Områdets ejerskab er registreret under selskabet SØREN INGVERTSEN HOLDING ApS.

Området omfatter et areal på 2482 m<sup>2</sup>.

Området er i gældende lokalplan udlagt til erhvervsområde.

Området er i dag en del af et større erhvervsområde der tidligere har været Grams savværk sidenhen Gramtømmerforretning og i dag Gram murerforretning. Inden for det nye lokalplanområde har der været en erhvervsjendom, som har huset GUMF - Gram Ungdomsmusik forening i en årrække. Bygningen er revet ned i 2024.

Mod vest afgrænses området af en skrænt på 3-4 meter, på toppen ligger spejder hytten i forholdsvis tæt beplantning.

Der er inden for området sparsomme opholds- og friarealer, i form af et mindre grønt område mod Sønderbyvej, hvor der er en mindre trægruppe og et egetræ.

## Indhold

Denne lokalplan er udarbejdet for at sikre en god ændring af anvendelsen. En del af et større erhvervsareal ændres til boligformål. Lokalplanen har derfor også til formål at sikre en god sameksistens mellem erhvervsområdet og boligområdet.

Ændre anvendelse fra erhvervsområde til boligområde, i forbindelse med planlægningen af området skal den tilbage blivende del af erhvervsområdet sikres så driften kan fortsætte.

## Offentlighedsperiode

Forslag til Lokalplan 12-13 Boligområde ved Sønderbyvej 16a, Gram er fremlagt til offentlig høring fra og med den 15. august 2025 til og med den 12. september 2025 og kan ses på Haderslev Kommunes høringsportal <https://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser>

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

## Miljøvurdering

Planforslaget har været miljøscreenet og der er truffet afgørelse efter Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), også kaldet miljøvurderingsloven.

Samlet set vurderes planforslagene 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. planloven § 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 <https://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser> 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](mailto: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, kan du klage til Planklagenævnet via Klageportalen som kan tilgås via dette link: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/plan-klagenaevnet/>. Du skal bruge MitID for at logge på.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen (se afsnittet om "Fritagelse fra at bruge Klageportalen" nedenfor).

Klagen sendes via Klageportalen til Haderslev Kommune.

På hjemmesiden af Nævnenes hus om planklagenævnet via dette link: <https://naevneneshus.dk/> finder du også en klagevejledning.

## Klagefrist og gebyr

En klage skal være indgivet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag forlænges fristen til den følgende hverdag. Dette følger af bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017 § 2 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, mv.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. (for privatpersoner) eller 1800 kr. (for virksomheder eller organisationer). Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Et indbetalt gebyr tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i klagen, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Når kommunen har modtaget klagen via Klageportalen, vurderer den om sagen skal genbehandles eller 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.



## 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 videregiver 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.

Forslag til Lokalplan 12-13 Boligområde ved Sønderbyvej  
16a, Gram

Udarbejdet af Haderslev Kommune, Teknik og Klima  
Offentliggjort d. 15. august 2025

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           | 8 |
| Lokalplanbestemmelser | 8 |
| Bilag                 | 8 |
| Offentlighedsperiode  | 8 |

## Redegørelse

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| Lokalplanområdets beliggenhed                       | 9  |
| Baggrund og formål                                  | 10 |
| Eksisterende forhold                                | 11 |
| Lokalplanens indhold                                | 12 |
| Forhold til anden planlægning                       | 14 |
| Miljøvurdering                                      | 20 |
| Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder | 22 |

## Lokalplanbestemmelser

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| 1. Lokalplanens formål                              | 23 |
| 2. Områdets anvendelse                              | 24 |
| 3. Udstykninger                                     | 24 |
| 4. Vej- sti og parkeringsforhold                    | 24 |
| 5. Bebyggelsens omfang og placering                 | 25 |
| 6. Affaldsbeholder opstilles ved den enkelte bolig. | 25 |
| 7. Bebyggelsens ydre fremtræden                     | 25 |
| 8. Skiltning                                        | 26 |
| 9. Ubebyggede arealer                               | 26 |
| 10. Ledningsanlæg og tekniske anlæg                 | 27 |
| 11. Bevaring af bebyggelse og beplantning           | 27 |
| 12. Grundejerforening                               | 28 |
| 13. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse  | 28 |
| 14. Ophævelse af servitutter                        | 28 |
| 15. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan      | 29 |
| Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger     | 30 |
| Lokalplanforslagets retsvirkninger                  | 31 |
| Vedtagelsespåtegning                                | 32 |

## BILAG

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Kortbilag 1 - Lokalplanområdet               | 33 |
| Kortbilag 2 - Delområde                      | 34 |
| Kortbilag 3 - Byggefelt                      | 35 |
| Kortbilag 4 - Bebyggelsesplan                | 36 |
| Kortbilag 5 - Bevaringsværdig beplantning    | 37 |
| Kortbilag 6 - Principskitse terrænregulering | 38 |
| Kortbilag 7 - Principskitse vejprofil        | 38 |

# Indledning

Dette dokument indeholder lokalplan 12-13 Boligområde ved Sønderbyvej 16a, Gram.

Planen er opdelt i følgende hovedafsnit.

## Redegørelse

Indledes med en beskrivelse af lokalplanområdets beliggenhed, lokalplanens baggrund og formål, lokalplanområdets eksisterende forhold og lokalplanens indhold. Herefter følger en redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning, en miljøvurdering/screening af planen og en opsummering af de tilladelser og dispensationer, der er påkrævet fra andre myndigheder.

## Lokalplanbestemmelser

Omfatter bestemmelser om lokalplanens formål, områdets fremtidige anvendelse, ny bebyggelses omfang, placering og ydre fremtræden samt bestemmelser for de øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Afsnittet afsluttes med lokalplanens retning for ejere og brugere.

## Bilag

Kortbilag, hvortil der henvises i lokalplanbestemmelserne, viser lokalplanområdets afgrænsning, områdets disponering og andre forhold, der kan visualiseres. Andre bilag kan f.eks. være visualisering og bevaringsvejledning.

## Offentlighedsperiode

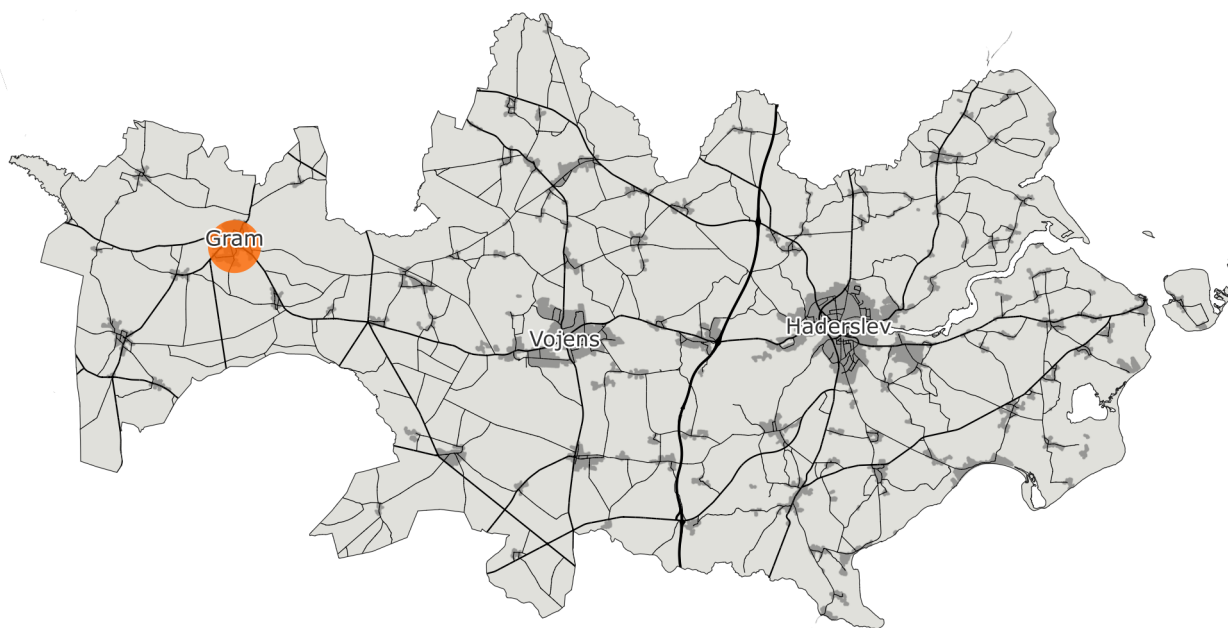
Forslaget til lokalplan 12-13 Boligområde ved Sønderbyvej 16a, Gram er offentliggjort den 11. maj 2025 og er i offentlig høring i 4 uger. Indsigelser, ændringsforslag og eventuelle bemærkninger bedes fremsendt via kommunens høringsportal [www.blivhoert-haderslev.dk](http://www.blivhoert-haderslev.dk) senest den 9. juni 2025.

# Redegørelse

## Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende ved Sønderbyvej 16a i Gram og omfatter en del af matrikel 223, Gram Ejerlav, Gram. Området dækker et areal på 2482 m<sup>2</sup>, og afgrænsningen kan ses på side 15.

Gram ligger vest i Haderslev Kommune, tæt på kommunegrænsen til Vejen, Esbjerg og Tønder. Lokalplanområdet er lokaliseret i forlængelse af en af indkørselsvejene til bymidten. Sønderbyvej 16a ligger 350 meter fra nærmeste dagligvarebutik, 450 meter fra Gram Skole og børnehave samt 750 meter fra læge og tandlæge.



*Lokalplanområdets beliggenhed i Gram markeret med orange prik*

## Baggrund og formål

På grund af den stigende interesse og efterspørgsel efter mindre lejeboliger i Gram har Haderslev Kommune besluttet at udarbejde en lokalplan i samarbejde med bygherre. Lokalplanen vil omfatte en del af Sønderbyvej 16a, 6150 Gram, som er beliggende bynært.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af nye boliger på en del af matrikel nr. 223, Gram Ejerslev. Området skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. I kommuneplanen er området udlagt til både bolig- og erhvervsformål.

Lokalplanen skal sikre, at der opføres tæt-lav boligbebyggelse, som tilpasser sig de eksisterende omgivelser i højde og bygningsvolumen, samt sikre en god overgang til den del af matriklen, der fortsætter som erhvervsområde. Desuden skal lokalplanen sikre bevarelsen af et bevaringsværdigt egetræ, som vil blive en central del af områdets opholdsarealer.

Med vedtagelsen af lokalplanen vil anvendelsen af matrikel nr. 223, Gram Ejerslev, ændres til boligformål, hvilket muliggør opførelsen af nye boliger.

Lokalplanen bidrager positivt til Haderslev Kommunes Klimaplan byfortætning er bæredygtigt da det bidrager til en effektiv arealudnyttelse, reducerede transportbehov, energieffektivitet, bedre infrastrukturudnyttelse samt øget livskvalitet.

Effektiv arealudnyttelse: Ved at bygge tættere kan man reducere behovet for at inddrage nye arealer til byudvikling, hvilket beskytter landbrugsjord og naturområder

Reduceret transportbehov: Tættere byer betyder kortere afstande mellem boliger, arbejdspladser og servicefaciliteter. Dette kan reducere behovet for biltransport og dermed mindske CO<sub>2</sub>-udledningen

Energieffektivitet: Bygninger i tættere byområder kan dele vægge og tage, hvilket reducerer varmetab og gør opvarmning og køling mere energieffektivt.

Bedre infrastrukturudnyttelse: Tættere byer kan udnytte eksisterende infrastruktur som veje, kloakker og elnet mere effektivt, hvilket reducerer behovet for nye investeringer

Øget livskvalitet: Tættere byer kan skabe mere levende og dynamiske bymiljøer med flere muligheder for handel, kultur og sociale aktiviteter.

## Eksisterende forhold

Området er i dag en del af et større erhvervsområde, der tidligere har været Gram Savværk, senere Gram Tømrerforretning og i dag Gram Murerforretning. Inden for det nye lokalplanområde har der været en erhvervsejendom, som i en årrække har huset GUMF - Gram Ungdomsmusikforening. Bygningen blev revet ned i 2024.

Området vejbetjenes fra Sønderbyvej via to overkørsler: en overkørsel mod nord og en overkørsel i det nye områdes sydligste del. Hele områdets østlige del var befæstet og blev anvendt til parkering. Før nedrivningen af bygningen i 2024 var der en øst-vestgående trampesti gennem området, som forbandt det med spejderhytten, der er områdets nabo mod vest.

Mod vest afgrænses området af en skrænt på 3-4 meter, på toppen af hvilken spejderhytten ligger i forholdsvis tæt beplantning.

Inden for området er der sparsomme opholds- og friarealer i form af et mindre grønt område mod Sønderbyvej, hvor der er en mindre trægruppe og et egetræ.



Lokalplanområdets afgrænsning markeret med orange streg.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger struktur i området, dets vej og stiforhold, principper for bebyggelsens udformning, placering samt retningslinjer for de grønne fællesarealer jf. Bilag 1,3,4 og 5

### Områdets afgrænsning og zonestatus

Lokalplanområdet omfatter i sin helhed en del af matr.nr. 223 - Gram Ejerlav, og har adressen Sønderbyvej 16a, 65a0 Gram. Området er afgrænset af eksisterende bymæssig bebyggelse, samt indfaldsvejen Sønderbyvej.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone.

### Områdets anvendelse

Området skal anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse samt tilhørende veje, parkering, opholdsarealer og eventuelle øvrige fællesanlæg. Boligerne skal etableres som tæt-lav bebyggelse, enten som dobbelt- og rækkehuse eller ved opdeling af den enkelte bebyggelse i lodret skel.

### Udstykninger

Lokalplanområdet må udstykkes. I tilfælde af udstykning skal de enkelte grunde have en minimumsstørrelse på 350 m<sup>2</sup> eksklusiv andel af fællesarealer. Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse må maksimalt være 40 %.

### Vej, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal fortsat ske fra Sønderbyvej.

Der etableres parkering på egen grund samt fællesparkering til gæster. Der afsættes minimum 1,5 parkeringsplads pr. boligenhed i henhold til Haderslev Kommunes parkeringsnorm, samt det nødvendige antal handicapparkeringspladser. Gæsteparkering etableres med permeabel belægning, f.eks. græsarmeringssten, for at sikre mulighed for nedsivning.

Der anlægges en relativt smal vej med status af opholds- og lejezone. Der skal udlægges et areal på 5 meter hertil.

### Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen muliggør opførelse af tæt-lav boligbebyggelse inden for det på Kortbilag 3 viste byggefelt. Lokalplanbestemmelserne sikrer, at bebyggelsen tilpasses det eksisterende bymæssige og bebyggede miljø, og at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelserne i øvrigt undgås. Det tillades derfor, at bebyggelsen maksimalt opføres i 1 etager og med en maksimal højde på 8,5 meter.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 40 % for den enkelte grund. Mulig bebyggelse kan ses på Kortbilag 4.

Der må opføres fællesfaciliteter i form af f.eks. miljøstationer, redskabsbygninger o.lign. i lokalplanområdet. Sekundære bygninger kan placeres frit i området, dog under hensyntagen til områdets overordnede disponering som vist på Kortbilag 4.

**Bebyggelsens udformning og ydre fremtreden**

Lokalplanen stiller krav til materialevalg og farveholdning for ny bebyggelse, så der inden for lokalplanområdet skabes et samlet helhedsindtryk. Der prioriteres naturlige farver og kendte materialer til facader, tage, vinduer og døre for at skabe et harmonisk og roligt udtryk, der er tilpasset den omkringliggende bebyggelse. Facader skal fremstå i ensartet materiale for at give bebyggelsen et roligt og afdæmpet præg.

**Ubebyggede arealer og beplantning**

Der udlægges friareal til bynatur og opholdsarealer. Det er ønskeligt med frodig og varierende beplantning for at styrke områdets kvalitet. Det grønne friareal med beplantning mod vejen skal fremstå med græs og/eller planter, så området som helhed fremstår sammenhængende. Opholds- og friarealer i tilknytning til boligerne skal have et grønt præg. Den eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang bevares og integreres i det nye boligområde.

Det bevaringsværdige træ må ikke fældes eller på anden måde ændres, dog er normal pleje og beskæring af træet tilladt. Der skal i anlægsarbejdet tages hensyn til træet, og der udpeges derfor en rodbeskyttelseszone, hvor der ikke må køres med tunge maskiner i anlægs- og byggefasen, oplagres materiale samt graves eller laves gangfast befæstelse.

**Regvand/ spildevandshåndtering**

Området separatkloakeres af Haderslev Spildevand A/S og udlægges med en samlet befæstelsesgrad på 50 % for hele området. Spildevandsafledning reguleres i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan.

**Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de fastsatte veje, parkeringspladser og støjforanstaltninger er etableret. Derudover skal bebyggelsen være tilkøbt det offentlige kloaksystem, inden ibrugtagelse kan forekomme.

**Grundejerforening**

Ved en eventuel udstykning af grunde skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal etableres, når 50 % af grundene er solgt.

## Forhold til anden planlægning

### Kommuneplan 2021

Kommuneplanen fastlægger de overordnede rammer og retningslinjer for lokalplanlægningen.

#### Hovedstruktur og retningslinjer

Lokalplanområdet er i Haderslev Kommuneplan 2021-2033 omfattet af følgende retningslinjer:

2.1.3 Byudvikling og overordnede veje

3.5.3 Særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder

6.1.2 Arealer til støjfølsom anvendelse

**Retningslinje 2.1.3** fastslår, at nye områder til byudvikling skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til det eksisterende og planlagte overordnede vejnet. Byudvikling bør som hovedregel kun foregå på den bynære side af disse veje. Der skal sikres plads til fremtidens kollektive trafik, såsom busser, tog og letbane. Bebyggelse i de nære landskaber til motorveje og fjerntrafikveje skal ske ud fra en kvalitativ helhedstækning, og åbne landskaber langs motorvejene mellem byerne skal bevares.

Lokalplanområdet er placeret på den bynære side af eksisterende og planlagte overordnede veje. Dette sikrer at byudviklingen sker på en måde, der er hensigtsmæssig i forhold til det eksisterende og planlagte vejnet, samt god fremkommelighed mellem bydele.

**Retningslinje 3.5.3** fastslår, at landskabstræk og deres sammenhæng i særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder ikke må sløres eller ødelægges af aktiviteter som gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring. Ved meddelelse af råstoftilladelse og godkendelse af indvindings- og efterbehandlingsplan skal det vurderes, om der er behov og mulighed for at bevare geologiske profiler i råstofgraven.

Det vurderes, at terrænet inden for området allerede er så ombygget, at yderligere terrænregulering på lokalt niveau ikke vil påvirke det geologiske beskyttelsesområde negativt. En sådan regulering vil derfor ikke sløre eller ødelægge de eksisterende landskabstræk.

**Retningslinje 6.1.2** fastslår, at nye områder til støjfølsom anvendelse (som boliger og rekreative områder) skal placeres med tilstrækkelig afstand til eksisterende eller planlagte støjende anlæg (som erhvervsområder). Hvis de vejledende støjgrænser ikke kan overholdes ved hjælp af afstand, skal der ved planlægning af konkrete projekter tages højde for etablering af støjbegrænsende foranstaltninger.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om etablering af støjbegrænsende foranstaltninger i form af en støjskærm, som fremgår af bestemmelserne 11.2, 11.3, 11.4 & 10.3

### Rammer for lokalplanlægning

Planen for området "Blandet bolig- og erhvervsområde Sønderbyvej Vest" med plannummer 12.10.BE.05 fastlægger, at området kan anvendes til både bolig og erhverv. Specifikt omfatter det åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, erhvervsområder og butikker. Området har byzone status, og bebyggelsesprocenten er fastsat til 50%, beregnet ud fra den enkelte ejendom. Bygningerne må maksimalt have én etage og en bygningshøjde på 8,5 meter.

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet, hvilket giver fleksibilitet i udviklingen af området. Området kan rumme 2-4 detailhandelsbutikker, varegård, personalefaciliteter og andre nødvendige anlæg til butikkernes drift. Bebyggelsen skal være fritliggende, med en bebyggelsesprocent på maksimalt 30% for åben-lav bebyggelse, 40% for tæt-lav bebyggelse og 50% for anden bebyggelse. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må maksimalt være 3.500 m<sup>2</sup>, og for den enkelte udvalgswarebutik maksimalt 2.000 m<sup>2</sup>.

Der skal etableres skærmende beplantning mellem området og de tilgrænsende boligområder for at sikre en harmonisk integration med de omkringliggende boligområder.

For området gælder også generelle rammer herunder:

Haderslev Kommunes parkeringsnorm der stiller krav om 1½ parkeringsplads pr. bolig.

### Lokalplan og byplanvedtægter

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan: 1D4.12/000, Haderslev, Boliger og detailhandel på savværksgrunden, der fastlægger bestemmelser om områdets anvendelse, lokalplanområdet er i den ovennævnte plan en del af område B der er udlagt til erhvervsområde med plads til detailhandels butikker.

Lokalplan: 1D4.12/000, Haderslev, Boliger og detailhandel på savværksgrunden ophæves i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan for så vidt angår det område, der er omfattet af lokalplanen.

### Servitutter

I forbindelse med udarbejdelsen skal lokalplanområdet renses for tilstandsservitutter, der kan aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen udfærdiget en servitutredigørelse. Det vurderes, at følgende servitutter ikke er uforenelige med lokalplanen:

### Byggelinie- og sneservitut mv

|                 |                                                                                                                                |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Akt:            | 42_GRA_104                                                                                                                     |
| Datoløbenummer: | 25.01.1972-915879-42                                                                                                           |
| Omhandlende:    | Sneservitut: Hegn mv er ikke tilladt 20 m fra plenumskant.<br>Byggelinieservitut: Bebyggelse ikke tilladt 12,5 m fra vejmidte. |

er uforenelige med denne lokalplans formål, og som dermed aflyses i henhold til planlovens §15, stk. 2, nr. 21.

Dog er der tinglyst følgende 2 servitutter, som skal respekteres:

#### **Dok om forsynings-/afløbsledninger mv**

Akt: 42\_GRA\_223  
Dato: 07.09.1966-915876-42  
Omhandlende: Spildevands ledning kloakering af Winthersvej m.v.  
*"Uden forud indhentet tilladelse hos kommunalbestyrelsen er det forbudt indenfor en afstand af 2,0 m. fra ledningens midte (målt vandret) at opføre bygninger, foretage plantning af træer eller buske med dybtgående rødder eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder for adgangen til ledningsanlægget eller for dets beståen'eller til-hinder eller skade for vedligeholdelses- og renholdelsesarbejder."*

#### **Dok om forsynings-/afløbsledninger mv**

Akt: 42\_GRA\_223  
Dato: 10.12.1970-915878-42  
Omhandlende: Rørlagt vandløb(Gramby bæk)  
*"Uden forud indhentet tilladelse hos kommunalbestyrelsen er det forbudt inden for en afstand af 2,0 m fra ledningens midte, målt vandret, at opføre bygninger, foretage plantning af træer eller buske med dybtgående rødder eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder for adgangen til ledningsanlægget eller for dets beståen eller til hinder eller skade for vedligeholdelses- eller renholdelsesarbejder."*

## **Naturforhold**

### **Internationale naturbeskyttelsesområder**

Ifølge Bekendtgørelse nr. 188 af 26.februar 2016 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, kan et planforslag ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen kan betyde:

- at planen skader Natura 2000-områder,
- at yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) kan blive beskadiget eller ødelagt, eller
- at de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier, kan blive ødelagt.

Da arealet ligger i bymæssig bebyggelse og tidligere har været bebygget vurderes det, at lokalplanen ikke påvirker de internationale naturbeskyttelsesområder og Natura 2000.

### **Beskyttede arter**

Der er ikke registreret beskyttede Bilag IV arter indenfor lokalplanområdet, og Haderslev Kommune har ikke kendskab til Bilag IV arter på stedet. Dog skal man ved fældning af større træer være opmærksom på eventuelle ynglesteder. Da arealet ligger i bymæssig bebyggelse og tidligere har været bebygget forventes der ikke at der forekommer bilag IV arter, jf. afsnittet "Habitatscreening"

### **Vandløb**

På matriklen findes et rørlagt offentligt vandløb, Gramby Bæk. Ifølge kommunens kort er vandløbets placering ikke nøjagtig og bør derfor kun betragtes som vejledende. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget en opmåling, hvor ledningen er kortlagt ved måling mellem dæksler. Haderslev Kommune har ansvaret for vedligeholdelsen af vandløbet.

For at sikre adgang til vandløbet/rørledningen i tilfælde af reparation eller udskiftning af rør, må der ikke opføres bygninger over vandløbet. Der skal opretholdes en passende afstand til bygninger, således at der på mindst én side af rørledningen holdes en afstand på 5 meter til nærmeste ledning. Da det vurderes som usandsynligt, at vandløbet skal fritlægges, kan der på den ene side af vandløbet accepteres en afstand på 2 meter fra vandløbet/rørledningen til nærmeste bygning.

For at undgå, at rødder vokser ned i vandløbet, må der ifølge vandløbsregulativet ikke foretages nyplantning inden for 5 meter fra rørledningens midte.

### **Landskab og geologiske bevaringsværdier**

Landskabet er i tidligere lokalplanlægning udpeget som bevaringsværdigt, med bestemmelser om at karakteren af landskabet skulle bevares. Det vurderes dog, at landskabet i dag er så ombygget, og at hensynet til den tidligere planlægning ikke er fulgt med henblik på bevaring af de bevaringsværdige landskabstræk. Det er derfor vurderingen, at der ikke er noget tilbage af det tidligere bevaringsværdige landskab. Der stilles derfor ikke væsentlige krav til den landskabelige bearbejdning.

For at få mere plads til udendørs opholdsarealer kan området terrænreguleres, så skrænten rettes op med en støttemur.

### **Grundvand, søer og vandløb mv.**

Der kan være højtstående grundvand inden for en del af lokalplanområdet. Det anbefales, at der udføres geotekniske undersøgelser for at tage højde for højtstående grundvand ved projektering af bygningernes fundamenter. Dette omfatter vurdering af fundamentets dybde, materialer og konstruktionsteknikker for at sikre stabilitet og modstandsdygtighed mod vandindtrængning. Disse forhold kan ikke reguleres med bestemmelser i lokalplanen, da der ikke kan optages bestemmelser herom i henhold til planlovens § 15, stk. 2.

### **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 eller i direkte tilknytning til området ikke registreret kulturhistoriske bevaringsværdier.

Der er ikke registreret fortidsminder inden for det aktuelle område, der desuden stort set er destrueret i forbindelse med etablering af den nuværende bebyggelse på arealet.

Museum Sønderjylland vurderer på baggrund af ovenstående, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig. Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes 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 - Arkæologi Haderslev adviseres.

Det kan endvidere oplyses, at bygherre i givet fald ikke skal udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse

## Miljø

### Jordforurening

Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven. Da ejendommen planlægges overført fra erhverv til bolig, kræver det en tilladelse efter Jordforureningslovens § 8. Ansøgningen skal udarbejdes af en miljørådgiver og indsendes til [jordgrundvand@haderslev.dk](mailto:jordgrundvand@haderslev.dk)

### Støj og luftforurening fra virksomheder

Den nye bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke stille den eksisterende virksomhed dårligere i fremtiden. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om støjbegrænsende foranstaltninger i form af en støjskærm.

### Trafikstøj

Den trafikale støj har ingen indvirkning på lokalplanområdet.

## Tekniske sektorplaner

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet er omfattet af varmforsyningsplanen for Haderslev Kommune, og det er beliggende i varmeplanområde Gram, der er udlagt til forsyning med fjernvarme.

Bebyggelsen kan derfor tilsluttes varmforsyningen. 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 Gram Vandværk.

### Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2021-2042 for Haderslev Kommune, og spildevandsafledning reguleres i henhold til den til enhver tid gældende

spildevandsplan. Området separatkloakeres, hvilket betyder, at regnvand og spildevand skal afledes til to separate kloaksystemer. Området udlægges med en samlet maksimal befæstelsesgrad på 50 % for hele området. Spildevandet afledes til Gram renseanlæg.

### **Affald**

Lokalplanområdet er omfattet af affaldsregulativet for husholdningsaffald for Haderslev Kommune. Lokalplan giver mulighed for både husstandsindsamling og et fælles affaldssystem i området. Der skal være afskærmning af det fælles affaldssystem.

Afskærmningen skal udføres i træ i materialets naturfarve.

For at undgå tung trafik på vejen bør renovationsbilen parkere på Sønderbyvej, der må derfor ikke være mere en 30 meter mellem Sønderbyvej og affaldsbeholdere.

## **Vej-, sti og parkeringsforhold**

### **Vejbetjening**

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Sønderbyvej med en privat fællesvej, hvorfra der sikres adgang til rækkehusbebyggelse. Der skal sikres oversigtsforhold ved udkørslen til Storegade, og udkørslen skal foregå vinkelret på Sønderbyvej.

Det er en forudsætning at vejprojektet kan godkendes af Vejmyndigheden.

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

### **Trafiksikkerhed**

For at opnå gode udkørsels- og oversigtsforhold skal overkørslen ske vinkelret på Sønderbyvej. Den private fællesvej får status som opholds- og legeområde.

### **Kollektiv trafikbetjening**

Lokalplanområdet ligger i gåafstand til Gram Busstation, der er lokaliseret 500 meter fra Sønderbyvej 16a, med følgende busruter:

- Rute 135 Haderslev - Ribe
- Rute 278 Gram - Toftlund

Og lokalbuserne:

- Rute 626 Gram - Enderupskov - Vesterlindet - Marbæk - Gram
- Rute 627 Gram - Fole - Vester Lindet - Birk - Gram

## 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 12-13 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 12-13 - Boligområde ved Sønderbyvej 16a, Gram -  
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.

Indsæt i punktform og suppleres med kortfattet vurdering af indvirkningernes omfang og mulighederne for at afhjælpe den.

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 12-13 Boligområde ved Sønderbyvej 16a, Gram  
Beslutningen er offentliggjort den 12. maj 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 4,8 km fra projektet, og der er ingen væsentlig inddirekte 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.

Der er registreret flagermus 800 meter fra planområdet. Planen påvirker ikke potentielle levesteder, hvis egetræet i øst bevares. Nærmeste beskyttet natur ligger 500 meter fra planområdet. Det vurderes at planen ikke påvirker arealernes nuværende tilstand.

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.

Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

## Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

### Tilladelse efter museumsloven

Findes der i forbindelse med anlægsarbejde spor af fortidsminder, f.eks. stensamlinger eller mørke spor i undergrunden, skal der den del af arbejdet, der berører fortidsmindet, straks indstilles og Haderslev Museum kontaktes. Efter indstilling fra museet vurderer Slots- og Kulturstyrelsen, hvorvidt der skal foretages en arkæologisk undersøgelse, eller om byggeriet kan fortsætte. Udgiften til denne undersøgelse afholdes af bygherre. Udgifterne afholdes dog af Slots- og Kulturstyrelsen, hvis det lokale museum i en forud for projektet bestilt udtalelse har meddelt, at der ikke var fortidsminder af væsentlig interesse på arealet.

I særlige tilfælde kan Slots- og Kulturstyrelsen yde tilskud til privates udgifter til større forundersøgelser og arkæologiske udgravninger.

Meromkostninger i forbindelse med anlægsforsinkelser, som de arkæologiske undersøgelser kan påføre bygherre, dækkes ikke af museumslovens bestemmelser.

# Lokalplanbestemmelser

Lokalplan 12-13 Boligområde ved Sønderbyvej 16a, Gram

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 området udlægges til boligformål

at sikre en visuel og æstetisk sammenhæng mellem erhvervsområde og boligområde gennempassende beplantning, hegn og/eller arkitektoniske elementer.

at minimere støj- og trafikgener fra erhvervsområdet, ved etablering af støjbegrænsende foranstaltninger.

## 2. Område og zonestatus

2.1. Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1

Området omfatter en del af matrikel:

Ejerlav: Gram

Matr. nr.: 223

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 12. april 2025 udstykkes fra nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

### 3. Områdets anvendelse

- 3.1. Lokalplanen må kun anvendes til helårsbeboelse.
- 3.2. Der må drives liberalt erhverv, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder på betingelse af,
- at virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom.
- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af beboelsesområde ikke brydes.
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende.
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom, jf. bestemmelse 5.7

### 4. Udstykninger

- 4.1. Udstykning kan kun ske indenfor delområde 1&2 jf. Kortbilag 2.
- 4.2. Der må ikke udstykkes parceller med et mindre grundareal end 350 m<sup>2</sup>.
- 4.3. Der må ikke udstykkes parceller med en facadelængde, der er mindre end 7 m.

### 5. Vej- sti og parkeringsforhold

- 5.1. Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Sønderbyvej, med en privatfællesvej, som vist på principskitse for bebyggelsesplan i Kortbilag 4.
- 5.2. Boligvejen gennem området skal udlægges som et opholds- og legeområde med et befæstet kørebaneareal med en bredde på minimum 5 meter. Se principsnit af vejprofil på Kortbilag 7.
- 5.3. Alle stier og veje skal være offentligt tilgængelige.
- 5.4. Der må kun etableres én vejadgang (indkørsel) til hver bolig. Vejadgangen må ikke anlægges i en bredde, der overstiger 5 meter.
- 5.5. Kørearealer skal være indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- 5.6. De dele af vejudlæggene, der ikke befæstes, skal etableres som græs/grusrabat.

Der kan etableres græsarmerede parkeringspladser i rabatarealer til lejlighedsvis gæsteparkering. Der må etableres maksimal 2 sammenhængende parkeringspladser i en længde på i alt 12 meter ad gangen.

- 5.7. I området skal der etableres parkeringspladser jf. parkeringsregulativ.
- 5.8. Campingvogne må i sommerhalvåret fra 1. april til 30. september parkerings kortvarigt på egen grund, men ikke på fællesarealer.

I vinterhalvåret fra 1. oktober til 31. marts må campingvogne ikke parkeres i området.

## **6. Bebyggelsens omfang og placering**

- 6.1. Ny bebyggelse må kun opføres som tæt-lav bebyggelse.
- 6.2. Bebyggelsen for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 6.3. Der må kun opføres bebyggelse inden for byggefelt.
- 6.4. Der må opføres bebyggelse i 1 etage med en makshøjde på 8,5 meter.
- 6.5. Tage skal fremstå ensartede indenfor lokalplanområdet.
- 6.6. Sekundær bebyggelse må have en maks højde på 2,7 meter

## **7. Affaldsbeholder opstilles ved den enkelte bolig.**

- 7.1. Der må ikke opføres bebyggelse nærmere det rørlagt vandløb.

## **8. Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 8.1. Facader må udføres som blankt, pudset eller vandskuret murværk, samt naturskiffer eller facadetegl. Pudsede facader skal fremstå i den klassiske jordfarve skala.
- 8.2. Tage skal udføres med tagsten eller tagpap, i sorte, grå eller rødlige nuancer.
- 8.3. Tag og facade materialer må ikke være reflekterende eller blændende og må højest have et glansstrin 30. Solceller er undtaget.
- 8.4. Der må ikke opsættes mikro- og minivindmøller i området.
- 8.5. Uanset bestemmelsen om tagmaterialernes glansværdi må der opsættes

solpaneler, solceller og lignende anlæg til aktiv solenergi på en bygning på betingelse af:

- at anlægget udføres som en integreret del af bygningens arkitektoniske udtryk.
- at anlæg på tage kun opsættes på tage med grå eller sort tagbeklædning.
- at anlæg på tage med hældning opsættes med samme hældning som tagbeklædningen.

8.6. Antenner og paraboler må ikke opsættes i lokalplanområdet.

## **9. Skiltning**

- 9.1. Skiltning og reklamering må, bortset fra almindelig navne- og nummerskiltning, ikke finde sted.
- 9.2. Skiltning og vejvisning på veje og stier skal udformes efter kommunens anvisninger.

## **10. Ubebyggede arealer**

- 10.1. Fælles friarealer placeres i princippet som vist på illustrationskitse for bebyggelsesplan i Kortbilag 4. Fælles friarealer anlægges med græs eller blomstergræs.
- 10.2. Levende og faste hegn i skel og omkring opholdsarealer med videre:  
Hegn/hæk må kun etableres som levende hegn.  
Hegn mellem grunde etableres i skel.  
Hegn mod vej- og stiskel samt mod skel til fællesarealerne etableres på egen grund i en afstand af min. 0,5 meter til skel.  
Hegn/hæk tillades i en maksimal højde på 1,80 meter.
- 10.3. Støjhegn markeret med linjen A-B på Kortbilag 4 skal fremstå i træ eller grønt af beplantning.
- 10.4. Delområde 2 som vist på Kortbilag 2 må terrænreguleres så terrænet bliver fladt.
- 10.5. Ved terrænregulering efter bestemmelse 10.4 så fremt det er nødvendigt med en støttemur, skal støttemuren udformes som vist på Kortbilag 6. Således at den udformes med mindst en terrassering.
- 10.6. Der må ikke terrænreguleres uden for delområderne markeret på Kortbilag 2, svarende til 1 meter fra lokalplanafgrænsningen nordlige-, sydlige, og østlige side samt området udlagt til fælles friarealer.

- 10.7. Veje og stier skal såvidt muligt etableres på det eksisterende terræn, men der må på grundlag af en godkendt terrænreguleringsplan foretages opfyldninger og afgravninger, der er nødvendige for at udføre anlæggene med de af vejmyndigheden krævede længde- og tværprofiler.
- 10.8. Der må ikke foretages befæstelse på mere end 10 % af den enkelte grunds areal der må dog foretages befæstelse på yderligere 20 % af den enkelte grunds areal, hvis denne beklædning er vandgennemtrængelig.(BRIAN)
- Det bebyggede areal indgår ikke i de fastlagte maksimale procenter for befæstelse.
- 10.9. Udendørs oplagring må ikke finde sted. Der må ikke henstilles både, uindregistrerede lastvogne, biler og campingvogne. Dog er det tilladt at have oplagt mindre både som kanoer og kajakker på egen matrikel.
- 10.10. Der må ikke nyplantes nærmere rørlagt vandløb end 5 meter.

## **11. Ledningsanlæg og tekniske anlæg**

- 11.1. EL-ledninger må kun etableres eller omlægges i form af jordkabler.
- 11.2. Langs det sydlige skel skal der etableres en afskærmningsforanstaltning mod støj fra virksomheder. Støjskærmen skal sikre at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra virksomheder overholdes.
- 11.3. Støjskærmens omfang fremgår af Kortbilag 4 og er markeret med linjen A-B.
- 11.4. Afskærmningen skal have en højde på 1,8 m. Støjskærmens ydre fremtræden fremgår af bestemmelse 10.3.

## **12. Bevaring af bebyggelse og beplantning**

- 12.1. Det på Kortbilag 5 angivne træ er udpeget som bevaringsværdigt. Træet må ikke fældes eller på anden måde ændres med mindre Haderslev Kommunalbestyrelse giver tilladelse hertil.

Bestemmelsen er ikke til hinder for almindelig pleje og beskæring.

## **13. Grundejerforening**

- 13.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grundene inden for lokalplanområdet.
- 13.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 2 af de udstykkede grunde er

solgt (eller når kommunalbestyrelsen kræver det).

- 13.3. Grundejerforeningen skal forestå etableringen, drift og vedligeholdelse af de i bestemmelse 5.1, 5.2, 5.7 og 10.1 nævnte private fællesveje, stier og fælles friareal med beplantning og belysningsanlæg med videre, fælles ledningsanlæg samt vintervedligeholdelse og snerydning.
- 13.4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 13.5. Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på vejarealer, stiarealer og fælles friarealer. Overdragelse kan ske etapevis.

## **14. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

- 14.1. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i bestemmelse 5 fastsatte private fælles veje og stier er anlagt.
- 14.2. Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret parkeringspladser i henhold til bestemmelse
- 14.3. Ny bebyggelse må ikke tages i brug og ubebyggede arealer må ikke ændre anvendelse før der er etableret støjafskærmning i henhold til bestemmelse 11.2, 11.3, 11.4 & 10.3
- 14.4. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet det offentlige kloaksystem i overensstemmelse med spildevandstillæg nr. xxx til Spildevandsplan for Haderslev Kommune.

## **15. Ophævelse af servitutter**

- 15.1. Der ophæves ingen servitutter i forbindelse med lokalplanen.

## **16. Ophævelse af byplanvedtægt eller lokalplan**

- 16.1. Lokalplan 1D4.12/000 Boliger og detailhandel på savværksgrunden vedtaget af Gram Byråd den 20.12 2004 ophæves for det område, som er af lokalplanen.



## Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

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

3. Det område, der omfattes af lokalplanen, udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

4. I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

5. Lokalplanen indeholder i bestemmelse X bestemmelse om, at bebyggelse i lokalplanområdet ikke må nedrives uden tilladelse fra Haderslev Kommunalbestyrelse. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse omstændigheder forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.

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

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

## Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan **XX-X** er vedtaget af Haderslev Kommunalbestyrelse den **dato.**  
**måned.år**

På Kommunalbestyrelsens Vegne

|            |   |                  |
|------------|---|------------------|
| Mads Skau  |   | Peter Karm       |
| Borgmester | / | Kommunaldirektør |

Lokalplan **XX-X** er vedtaget endeligt af Haderslev Kommunalbestyrelse den **dato.**  
**måned.år**

På Kommunalbestyrelsens Vegne

|            |   |                  |
|------------|---|------------------|
| Mads Skau  |   | Peter Karm       |
| Borgmester | / | Kommunaldirektør |

Den endeligt vedtagne plan er offentliggjort den **dato.måned.år.**

# BILAG

## Kortbilag 1 - Lokalplanområdet



Kortbilag 1: Lokalplanområde

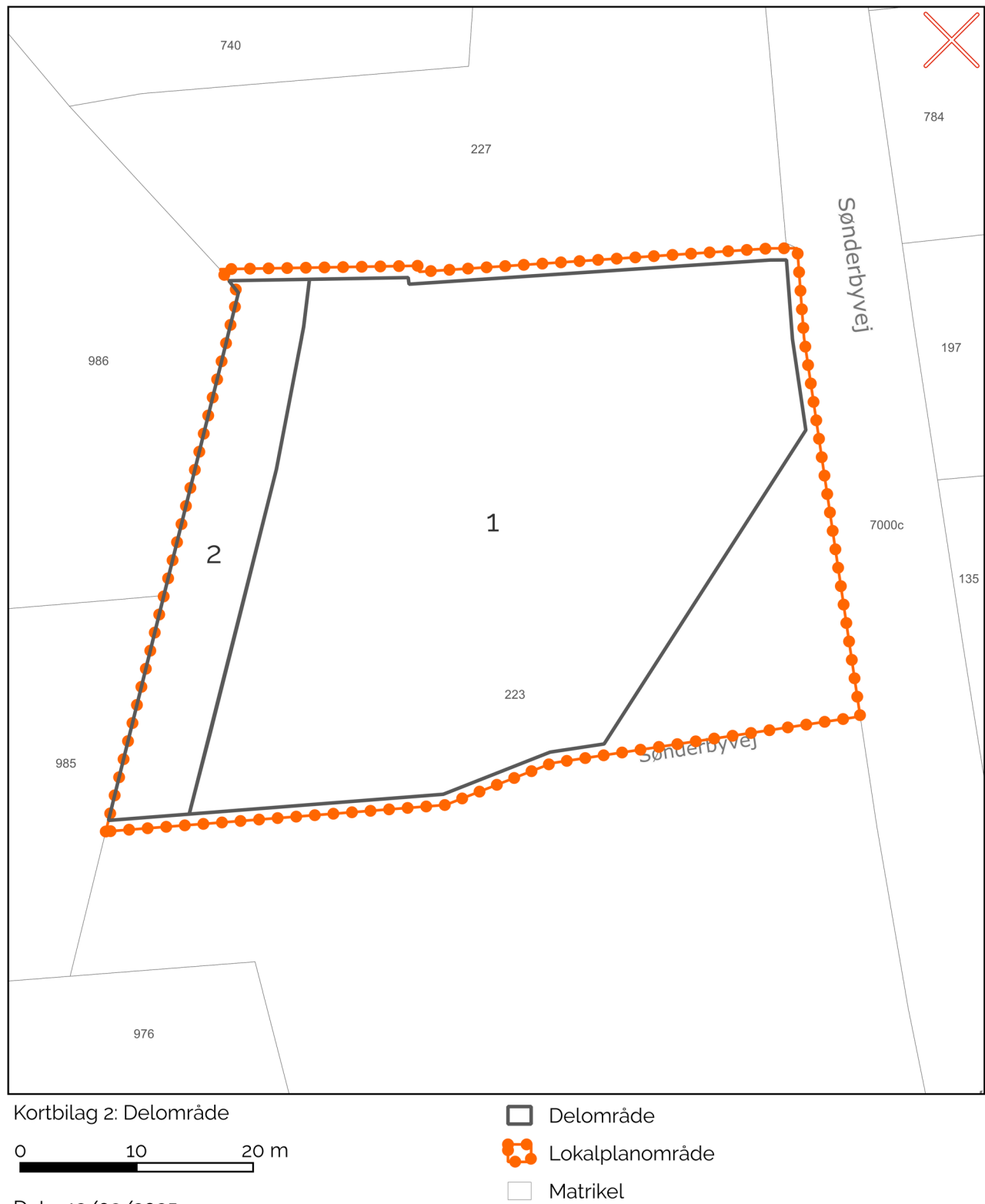
0 10 20 m

 Lokalplanområde

 Matrikel

Dato: 12/03/2025

Kortbilag 2 - Delområde



## Kortbilag 3 - Byggefelt



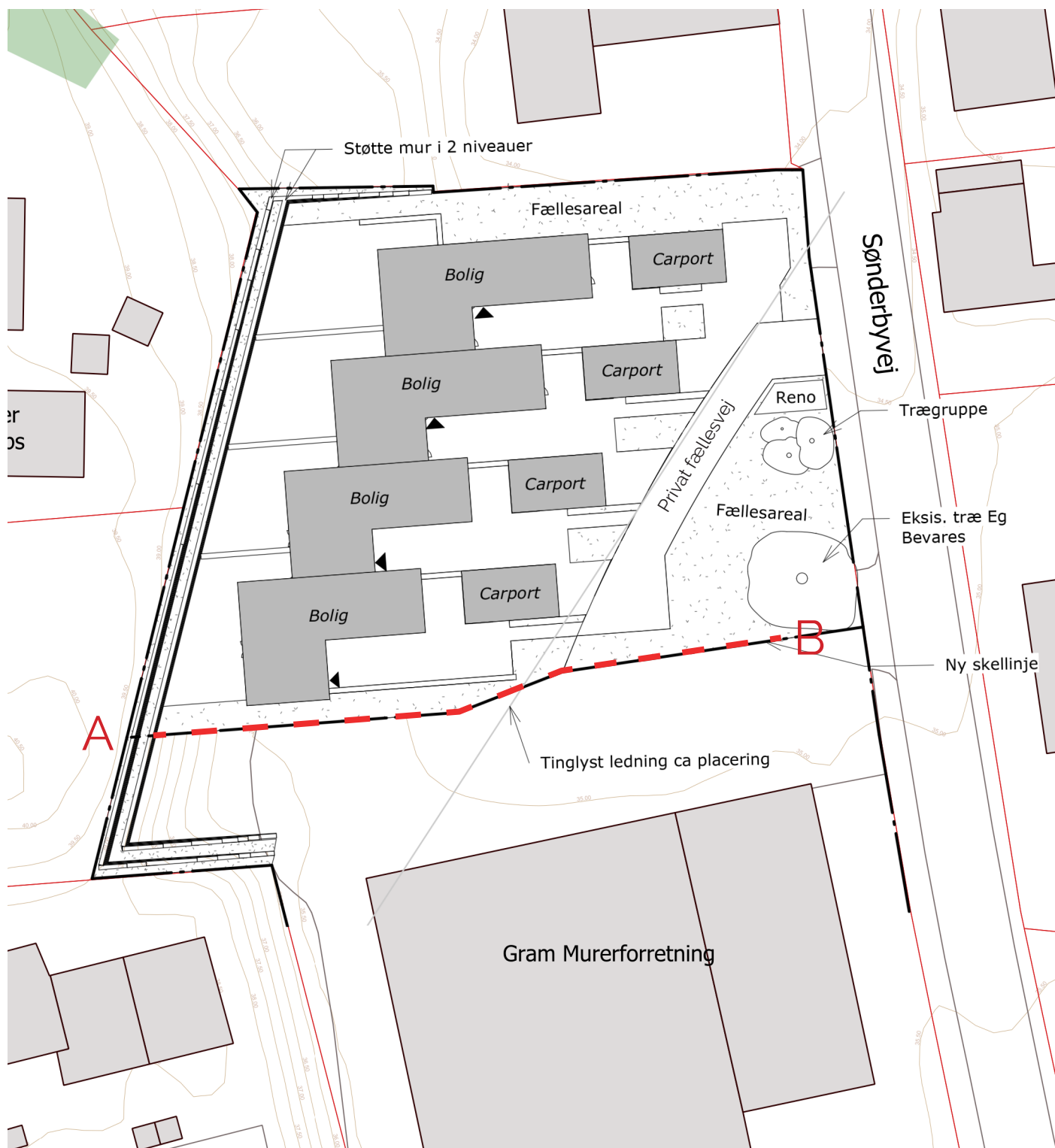
Kortbilag 3: Byggefelter

0 10 20 m

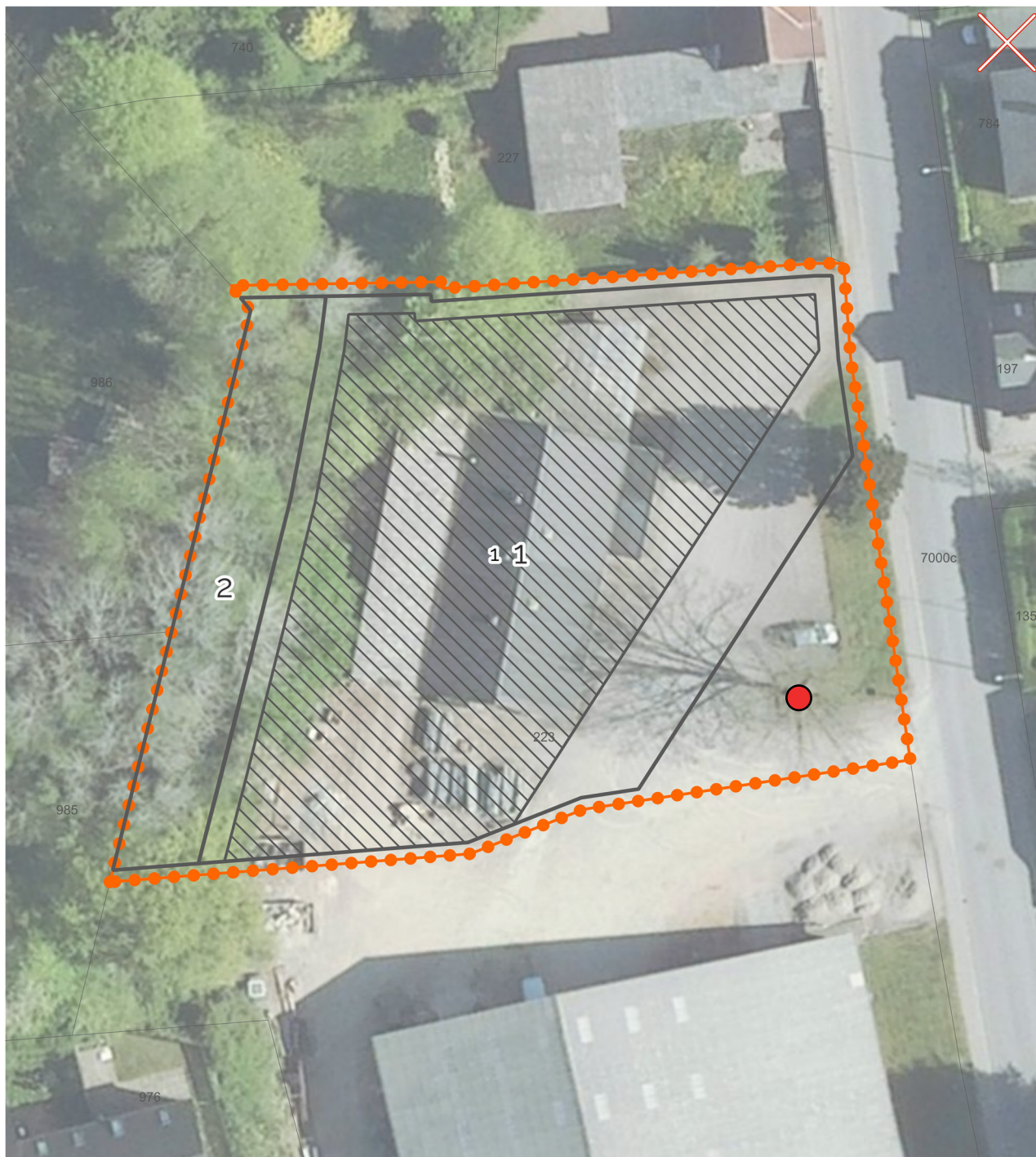
Dato: 12/03/2025

- Delområde
- Byggefelt
- Lokalplanområde
- Matrikel
- Ledning placering
- Respektzone ledninger

## Kortbilag 4 - Bebyggelsesplan



## Kortbilag 5 - Bevaringsværdig beplantning



Kortbilag 4: Bevaringsværdig beplantning

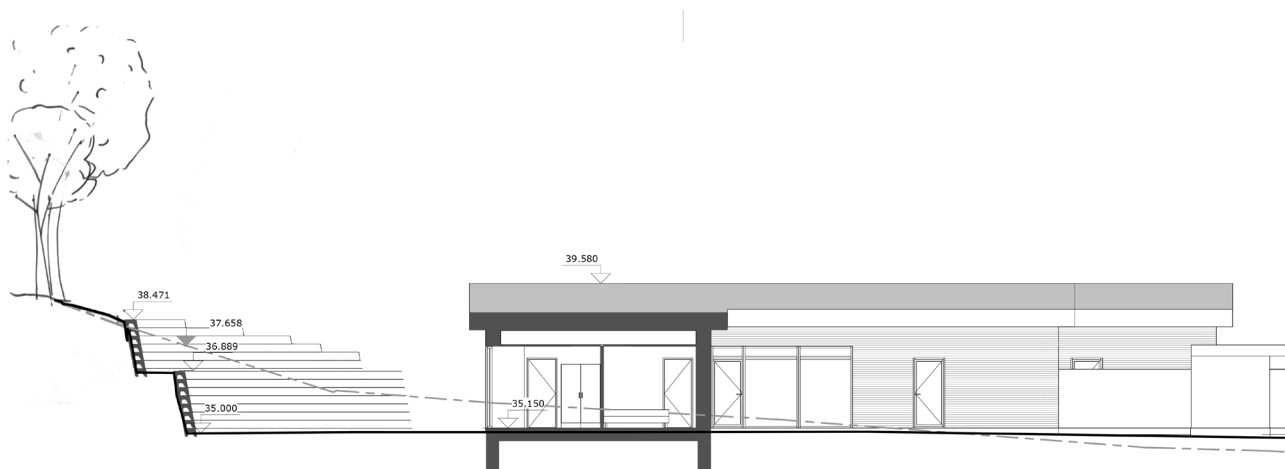
0 10 20 m



Dato: 12/03/2025

-  Byggefelt
-  Delområde
-  Lokalplanområde
-  Matrikel
-  Bevaringsværdig beplantning

## Kortbilag 6 - Principskitse terrænregulering



## Kortbilag 7 - Principskitse vejprofil

Princip skitse for vejprofil opdateres

## 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**