



Haderslev Kommune

3-2025 Boligområde Søndre Tværevej

Vedtagelse af kommuneplantillæg 3-2025 Boligområde Søndre Tværevej

Haderslev Kommunalbestyrelse godkendte den 16.december 2025 kommuneplantillæg 3-2025 Boligområde Søndre Tværevej

Forslaget til kommuneplantillæg 3-2025 Boligområde Søndre Tværevej har været fremlagt til offentlig debat fra den 03.september.2025 til og med den 29.oktober.2025. I høringsperioden modtog Haderslev Kommune 1 hørings svar. Hvilket kun drejede sig om lokalplan 14-5 Boligområde Søndre Tværevej. Fremlæggelse af planen Kommuneplantillæg 3-2025 Boligområde Søndre Tværevej finder du på: www.blivhoerthaderslev.dk. Derudover kan planen ses på Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside for plandata: plandata.dk.

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 Ørstedes 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 Tværevej 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 Tværvej 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 Tværvej; 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.

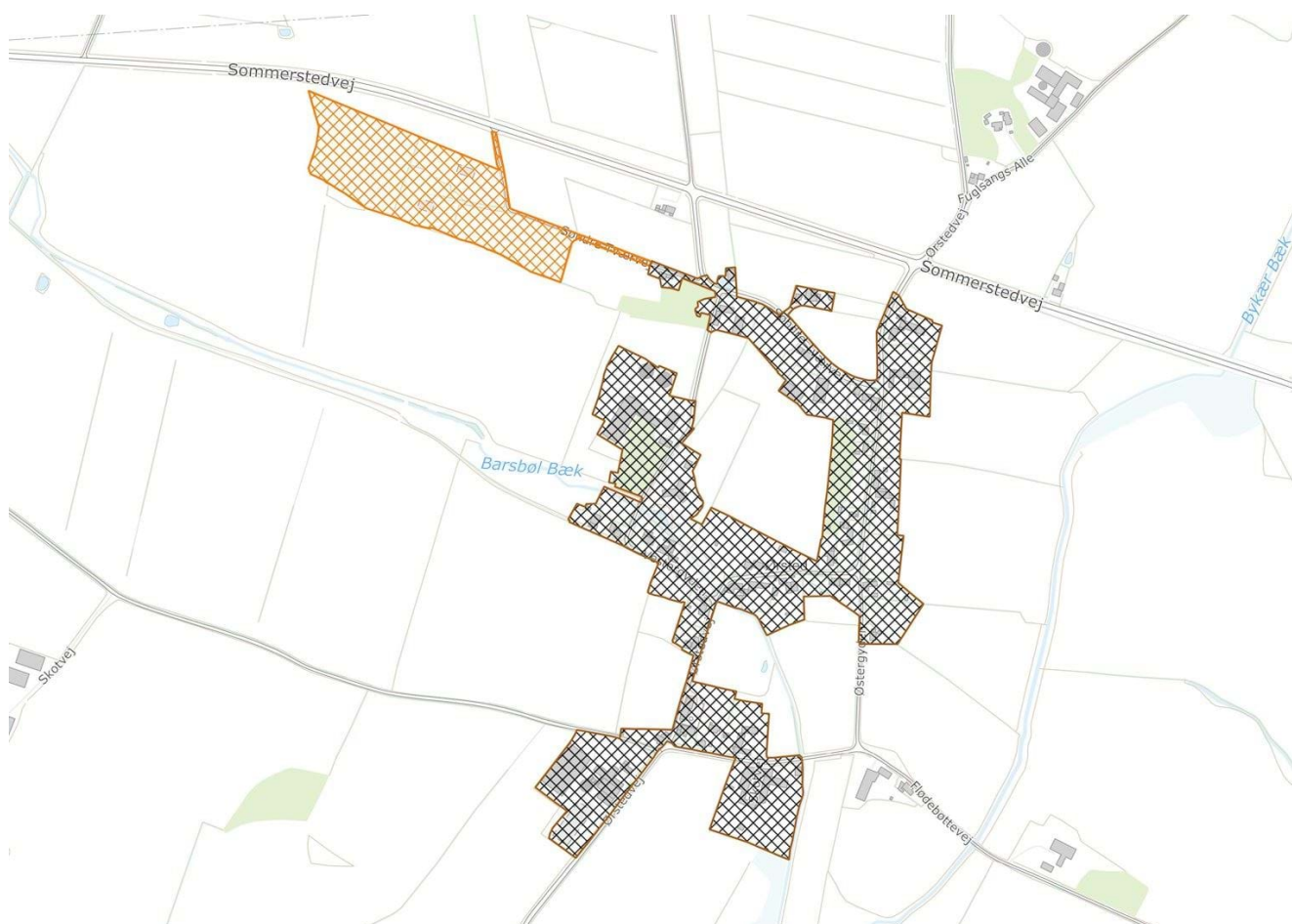
I den seneste årrække er infrastrukturen gennem Jylland forstærket, og der er planer om at lægge flere, herunder brint-kabler ned gennem Jylland. Alle kablerne har bufferzoner. Klassifikationen af kablerne er med til at bestemme hvad der kan placeres indenfor bufferzonerne. I dette tilfælde er der en 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.

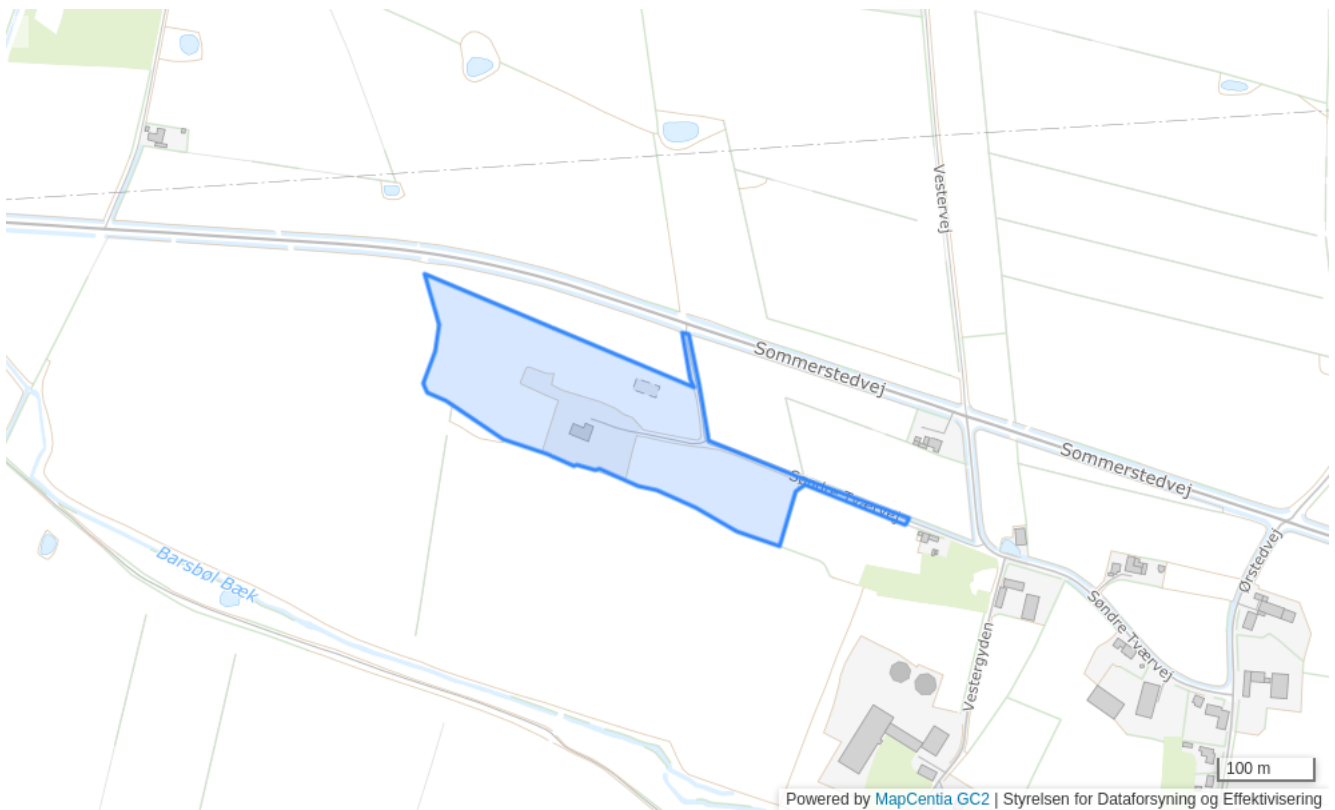
Planområdet indeholder ikke oplagte yngle- og rasteområder for de to arter, der er blevet registreret i området, og Haderslev Kommune vurderer derfor at planen ikke vil stride mod Habitatdirektivets artikel 12.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

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

Rammer

14.26.BO.01 - Boligområde Søndre Tværvej



Plannavn	Boligområde Søndre Tværvej												
Plannummer	14.26.BO.01												
Anvendelse generelt	Ingen												
Specifik anvendelse	<table> <tr> <th colspan="2">Boligområde</th></tr> <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>	Boligområde		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
Boligområde													
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: