



Kommuneplantillæg 8-2021

Landsbyafgrænsninger og arealudlæg i landdistrikter

Vedttaget 29.august 2023

Annonceret på plandata.dk (ikræfttrædelse) 8.september 2023

Kommuneplantillæg 8-2021

Landsbyafgrænsninger og arealudlæg i landdistrikter

Kommunalbestyrelsen for Haderslev Kommune vedtog den 29. august Kommuneplantillæg 8-2021 Landsbyafgrænsninger og arealudlæg i landdistrikter. Forud for den endelige vedtagelse har planforslaget været i offentlig høring fra den 29.marts 2023 til og med den 25. maj 2023. Indkomne høringssvar har indgået i behandlingen af sagen.

Baggrund og formål

Kommunalbestyrelsen for Haderslev Kommune ønsker at forbedre mulighederne for bosætning i landdistrikterne, og har i forbindelse med Kommuneplan 2021-2033, der trådte i kraft 1. februar 2022 fastlagt nye landsbyafgrænsninger.

Idet der i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplanen indkom så mange ændringsønsker, at det ikke var muligt at kvalificere og medtage disse forud for den endelige vedtagelse af planen, har Kommunalbestyrelsen for Haderslev Kommune besluttet at igangsætte en ny revision af temaet byudvikling, i form af landsbyafgrænsninger og mindre arealudlæg til byvækst i tilknytning til disse. Disse ændringer indarbejdes i Kommuneplan 2021-2033 i kraft af nærværende kommuneplantillæg 8-2021.

Planen har til formål at justere de landsbyafgrænsninger der blev fastlagt i forbindelse med Kommuneplan 2021-2033 samt tilsvarende rette gældende rammer for lokalplanlægning indenfor de pågældende landsbyer.

De nuværende landsbyafgrænsninger, kommuneplanrammer og ændringsønsker hertil har været udsendt i for-debat, jf. planlovens 23c om indkaldelse af forslag og idéer mv. i forhold til ændring af kommuneplanen. De høringssvar der er indkommet i debatperioden, er behandlet med henblik på en vurdering af høringssvarenes betydning for indholdet af kommuneplantillægget. Herudover er der indarbejdet administrative tilretninger i plangrundlaget.

Forhold til anden planlægning

1.1.1 Kommuneplanlægning og bymønster

Haderslev Kommunes bymønster følger strukturen i Trekantområdet med niveauerne Hovedby, centerbyer, lokalbyer og landsbyer. Haderslev er som hovedby på niveau med de største byer i Trekantområdet. Vojens og Gram er centerbyer. Det samlede bymønster ser således ud:

Hovedby: Haderslev

Centerbyer: Vojens og Gram

Lokalbyer: Over Jerstal, Sommersted, Hammelev, Bevtoft, Marstrup, Hoptrup, Arnum, Nustrup, Fjelstrup, Øsby og Sønder Vilstrup

Kommuneplantillægget vedrører arealudlæg i lokalbyerne Sommersted og Øsby samt mindre justeringer i rammeområder og landsbyafgrænsninger for at imødekomme ønsket om udviklingsmuligheder i kommunens

landsbyer og muligheden for at kunne tilbyde boformer udenfor kommunens hovedby og centerbyer. Det er vurderet at disse arealudlæg har et minimalt omfang og en placering i kommunen, så det ikke nødvendiggør justeringer i eksisterende arealudlæg.

Kommuneplanlægning og strategisk planlægning for udvikling af landsbyer

Det er kommunens planlægning og landzoneadministration, der sætter rammerne for udviklingen af landsbyer, med boliger, service, erhverv, friluftsliv, adgang til natur mm. Strategisk planlægning for landsbyer er et nyt tema i Kommuneplan 2021-2033. I Haderslev Kommune tager den strategiske planlægning for landsbyerne udgangspunkt i 3 politisk valgte potentialer: Bosætning, turisme og natur.

Kommunen kan med afsæt i den strategiske planlægning understøtte udviklingen i landsbyer. Det vil ske med afsæt i nedenstående planlægningsmæssige greb:

Landsbyafgrænsninger

Den planlægningsmæssige grænse mellem landsby og det åbne land betegnes som landsbyafgrænsning.

Som hovedregel er de eksisterende gårde holdt uden for landsbyafgrænsningen. Inden for landsbyafgrænsningen kan der lokalplanlægges eller gives enkelttilladelse til ny bebyggelse og anlæg, hvis dette er foreneligt med natur- og kulturhistoriske interesser, nabohensyn, grundvandsbeskyttelse samt bestemmelserne fastsat i kommuneplanrammen.

Kommuneplantillægget medfører tilretning af i alt 16 landsbyers afgrænsninger. Afgrænsningen er baseret på en vurdering af de enkelte landsbyers muligheder for vækst. Vurderingen er foretaget ud fra overvejelser om planlægningen af kommunen som helhed samt en vurdering af tilpasningen til den enkelte landsby. Ved udvidelse af landsbyer skal der tages hensyn til landskab, natur, grundvand m.v.

2.1.1 Arealer til byudvikling

Kommunerne kan fastsætte rammer i kommuneplanen for landsbyer, evt. flere rammer for de større landsbyer. Der vil kunne gives landzonetilladelse til byggeri m.v. i overensstemmelse med rammerne – op til lokalplanpligten, som udløses, hvis et byggeri vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø.

Udlæg af egentlige arealer til byudvikling skal forholde sig til retningslinje 2.1.1 Arealer til byudvikling i Kommuneplan 2021-2033. Formuleringen af denne retningslinje ændres ikke i forbindelse med dette kommuneplantillæg. Kortbilag 17 og 18 viser de nye arealudlæg til byudvikling i fremtidig byzone.

2.1.2 Byudvikling og naturområder

Inddragelse af bynære områder med natur- og landskabsinteresser til byudvikling skal ske på en måde, så værdierne indarbejdes som en kvalitet i bymiljøerne. Naturområder i byudviklingsområder skal bevares med henblik på at fastholde et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv. Lokalplaner for områder, som indeholder økologiske forbindelser eller områder for potentiel natur, skal sikre, at sådanne områder friholdes for bebyggelse, og at der skabes en sammenhængende natur. Naturområder og andre beskyttede områder kan som hovedregel ikke inddrages som fælles friarealer. Formuleringen af denne retningslinje ændres ikke i forbindelse med dette kommuneplantillæg.

2.1.4 Byudvikling i kystnærhedszone

Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Bortset fra trafik anlæg og andre overordnede infrastrukturanlæg kan der kun i ganske særlige tilfælde planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet eller særlig kystbeskyttelse. I forbindelse med planlægning ved kysten skal der ske en sikring mod oversvømmelser og erosion som følge af havstandsstigninger.

Nye byzoneudlæg til beboelse må kun anvendes til helårsbeboelse. Der må ikke udlægges nye sommerhusområder, medmindre de er en del af et landsplandirektiv om udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen.

Eksisterende sommerhusområder fastholdes til fritidsformål. Ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse. Samtidig skal offentlighedens adgang til kysten sikres og udbygges.

Det skal sikres, at der uden for byzonen ikke opstår en ny bebyggelsesfront mod kysten medmindre, der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for byudvikling langs kysten. Den planmæssige begrundelse for nyudlæg i kystzonen fremgår af kommuneplanens rammedel for de kommuner, som har udlagt nye arealer her.

Formuleringen af denne retningslinje ændres ikke i forbindelse med dette kommuneplantillæg.

3.1.1 Særligt værdifulde landbrugsområder

Landbrugsjord er en begrænset ressource til fødevarer- og energiproduktion, og derfor er det vigtigt i videst muligt omfang at sikre den værdifulde landbrugsjord mod anden anvendelse.

Det er derfor Haderslev Kommunes mål at skabe klare rammer for en bæredygtig udvikling af landbrugserhvervet. I den forbindelse skal der skabes den nødvendige balance mellem investeringssikkerhed og udviklingsmuligheder for landbruget over for hensyn til natur, miljø og naboer samt byudvikling. Formuleringen af denne retningslinje ændres ikke i forbindelse med dette kommuneplantillæg.

Størstedelen af kommunens landbrugsarealer og ejendomme i åbent land indgår i udpegningen af særligt værdifulde landbrugsområder, der blandt andet er baseret på jordbundstyper, der egner sig til dyrkning. Indenfor disse. De særligt værdifulde landbrugsområder er primært forbeholdt jordbrugserhvervene.

Det vurderes at udvidelse af landsbyafgrænsningerne er i overensstemmelse med kommuneplanen retningslinjer for særligt værdifulde landbrugsområder, og udpegningen fjernes for disse arealer der berøres af de ændringer som kommuneplantillægget, i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg 8-2021. Såfremt landbrugspligten ønskes ophævet, kræves tilladelse jf. landbrugslovens § 6.

3.2.1 Retningslinje for skovrejsningsområder

Skovrejsningsområder udpeges for at beskytte grundvandet, reducere mængden af kuldioxid (CO₂) i atmosfæren og øge træproduktionen samt ved at sikre og for- bedre sundhedstilstanden ved at fremme befolkningens muligheder for naturoplevelser og friluftsliv. Desuden skal skovrejsningen styrke netværket af sammenhængende naturområder (økologiske forbindelser og eksisterende naturområder), så spredningsmulighederne for dyr og planter forbedres. De

arealer, der omfatter ændringer i kommuneplantillægget er enten beliggende indenfor skovrejsning uønsket eller neutrale arealer, bortset fra den foreslåede udvidelse af Strandelhjørn. Det vurderes, at denne udvidelse ikke konflikter væsentligt med retningslinjen, hvorfor der i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget foretages en konsekvensrettelse af udpegningen, der reducerer skovrejsningsområdet svarende til den foreslåede udvidelse af landsbyafgrænsningen og rammeområdet.

3.4 Naturområder

Udover en mindre sø, beliggende i kanten af den foreslåede udvidelse af rammeområde 18.10.80.03 Boligområde Hovslundvej, er ingen af områderne beliggende i registrerede beskyttede naturtyper på nuværende tidspunkt.

3.5.1 Bevaringsværdige landskaber

De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg.

Hvor byggeri og anlæg tillades, skal det ske ved, at placering, skala, orientering, farvevalg og arkitektur tilpasses det konkrete landskab. Hermed sikres, at landskabets karakter, herunder de geologiske, kulturhistoriske, oplevelsesmæssige værdier ikke forringes. Ændringer i beplantning, terræn og arealanvendelse inden for bevaringsværdige landskaber skal så vidt muligt tilpasses landskabets karakter.

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

Etablering af konkret bebyggelse i landsbyer o.l. kan i mindre omfang have påvirkning på det omgivende landskab og landsbymiljøet. De nye arealudlæg til boligformål er beliggende i kanten af landsbyen. Det kan ændre landskabsbilledet i forhold til byens kant mod det åbne land. Den konkrete påvirkning af landskabet vil afhænge af den efterfølgende detailplanlægning

3.5.2 Større sammenhængende landskaber

De større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg, som slører de visuelle og landskabelige sammenhænge, påvirker landskabernes uforstyrrede karakter og som har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne. Inden for de større sammenhængende landskaber tillades større byggerier og større tekniske anlæg kun, hvis de ved placering og udformning kan indpasses i landskabet, så de ovenstående hensyn varetages. Der redegøres nærmere herom under beskrivelse for ændringer i Strandelhjørn.

4.3.1 Kulturhistoriske bevaringsværdier

Kirkeomgivelser er omfattet af kommuneplanens retningslinje 4.3.1. Kulturhistoriske værdier – Haderslev Kommune. Kirken er en af de fremtrædende kulturhistoriske bevaringsværdier, og hensigten med udpegningen af kirkeomgivelser er at sikre, at de kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder omgivelserne hvorfra de kan opleves, respekteres i den efterfølgende detailplanlægning.

Der sker ændringer indenfor kirkeomgivelser i form af ændrede afgrænsninger af landsbyer og rammeområder i Fole, Jegerup og Fjelstrup. Herudover udlægges et nyt rammeområde i Ørby.

Det er vurderet, at planlægningen på nuværende, overordnede niveau ikke påvirker kirkeomgivelserne negativt. I den efterfølgende detailplanlægning forventes det at der tages de nødvendige hensyn, så retningslinjen overholdes. Det vil sige, at der indenfor disse områder kun må planlægges for og udføres byggeri og anlæg, hvis der tages hensyn til kirkernes samspil med det nære bymiljø og udsigten til og fra kirken respekteres, og det kan godtgøres, at de beskyttelsesmæssige og bevaringsmæssige interesser ikke tilsidesættes.

Grundvandsinteresser

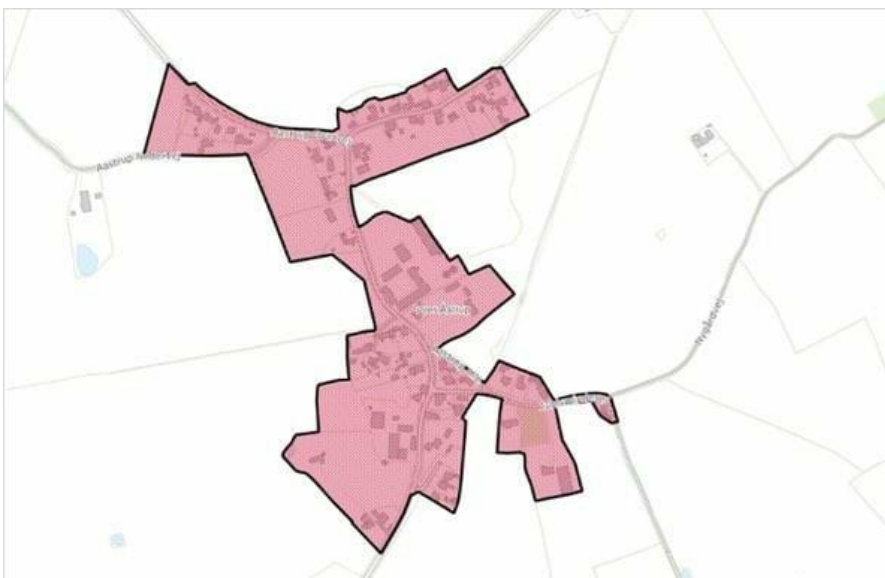
En del af de berørte landsbyer ligger indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser, boringsnære beskyttelsesområder og nitratfølsomt indvindingsopland. Som udgangspunkt må der ikke etableres virksomhedstyper eller anlæg, der kan medføre en væsentlig fare for forurening af grundvandet indenfor

områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindings-oplande. Boliger vurderes generelt ikke at udgøre en væsentlig fare for forurening af grundvandet

Der planlægges ikke for nye potentielt grundvandstruende aktiviteter, men der vil kunne forekomme tekniske anlæg, oplag af olie mm. og andre typer risikofaktorer i områder med ændret planlægning. Generelt planlægges der for, at nye aktiviteter og ændret arealanvendelse skal ske under hensyntagen til grundvandet. Det vurderes at en udvidelse af landsbyafgrænsningerne, arealudlæg/rammer og de deraf følgende muligheder for etablering af boliger, ikke udgør en risiko for grundvandet og ikke vil true eksisterende boringer. Dette redegøres der nærmere for ved en supplerende grundvandsredegørelse, der indgår som bilag til kommuneplantillægget, herved opfyldes redegørelseskravet i planlovens § 11 e, stk. 1 nr. 4

Redegørelse - Over Aastrup

Over Aastrup



Forslag til ny landsbyafgrænsning (sort streg), der svarer til gældende landsbyafgrænsning i Kommuneplan 2021-2033 (rød skravering)

Redegørelse for ændringer og planlægningsmæssig begrundelse

Rammeområde 21.23.Bo.01 Boligområde Aastrup Allé indskrænkes. Der oprettes herudover et nyt rammeområde 21.23.RE.01 Rekreativt område Aastrup Overvej. Beskrivelse af rammerne findes senere i dette dokument. Der ændres ikke på landsbyafgrænsningen. Den foreslåede ændring skal ses i ønsket om at fastholde den nuværende brug af arealet til boldbaner.

Kirke landskaber og Kulturhistorisk areal nyere tid

Området ligger inden for udpegningen til bevaringsværdige by- og bygningsmiljøer (Aastrup Stationsby). Det nyoprettede rammeområde er beliggende indenfor kommuneplanens udpegning af kirkelandskaber og arealer med kulturhistoriske interesser. Idet ændringerne alene har udgangspunkt i ønsket om at fastholde den nuværende anvendelse som boldbaner, gives der ikke mulighed for etablering af bebyggelse eller anlæg der vil kunne påvirke kirkeomgivelserne eller arealer med kulturhistoriske interesser negativt.

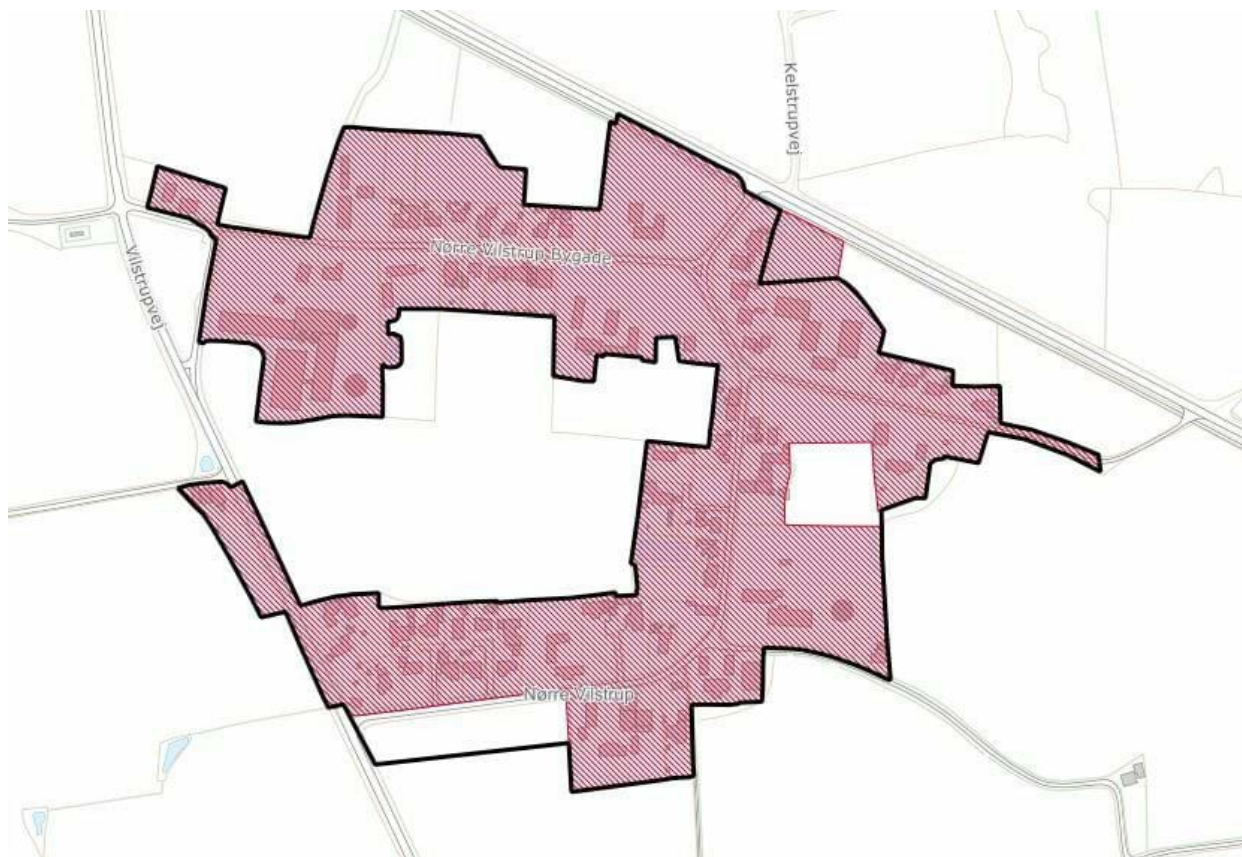
Bevaringsværdige landskaber, kystlandskab og større sammenhængende landskaber

Rammeområdet er beliggende indenfor kommuneplanens udpegning af landskaber med oplevelsesmæssige kvaliteter. Idet der alene er tale om en ændring i arealanvendelsen indenfor eksisterende landsbyafgrænsning, og der ikke gives mulighed for opførelse af ny bebyggelse og anlæg, vurderes det ikke at have en negativ påvirkning af de oplevelsesmæssige kvaliteter i det omgivende landskab, ligesom der ikke er fastlagt særlige bestemmelser herom. Landsbyen Over Åstrup er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Idet der alene er tale om en rammeændring, vurderes der ikke ske påvirkning på kystlandskabet omkring Haderslev fjord.

Skovrejsning

Området ligger inden for udpegningen af områder, hvor skovrejsning er uønsket. Idet der alene er tale om udlæg af nyt rammeområde med formålet om at fastholde eksisterende anvendelse til boldbaner, vurderes der ikke at være en konflikt med udpegningen.

Redegørelse - Nørre Vilstrup



Gældende landsbyafgrænsning i Kommuneplan 2021-2033 (rød skravering) og forslag til ny landsbyafgrænsning (sort streg).

Redegørelse for ændringer og planlægningsmæssig begrundelse

I Nørre Vilstrup er der tale om mindre justeringer af landsbyafgrænsningen mod nord og det eksisterende rammeområde (23.21.BE.01 Blandet bolig og erhvervsområde Nørre Vilstrup Bygade). Dette efter ønske fra lodsejer. Der er tale om landbrugsarealer.

Drikkevandsinteresser

Området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og i nitratfølsom indvindings-omland. Idet der er tale om mindre justeringer af landsbyafgrænsningen, vurderes ændringerne ikke at medføre øget risiko for påvirkning af grundvandet.

Landbrugsarealer

Arealer der berøres af ændringerne, er beliggende indenfor kommuneplanens udpegning af arealer med landbrugsinteresser. Idet der alene foreslås en reduktion i landsbyafgrænsningen samt rammeområdet, og den nuværende landbrugsdrift fastholdes, vurderes der at være konflikt med denne retningslinje.

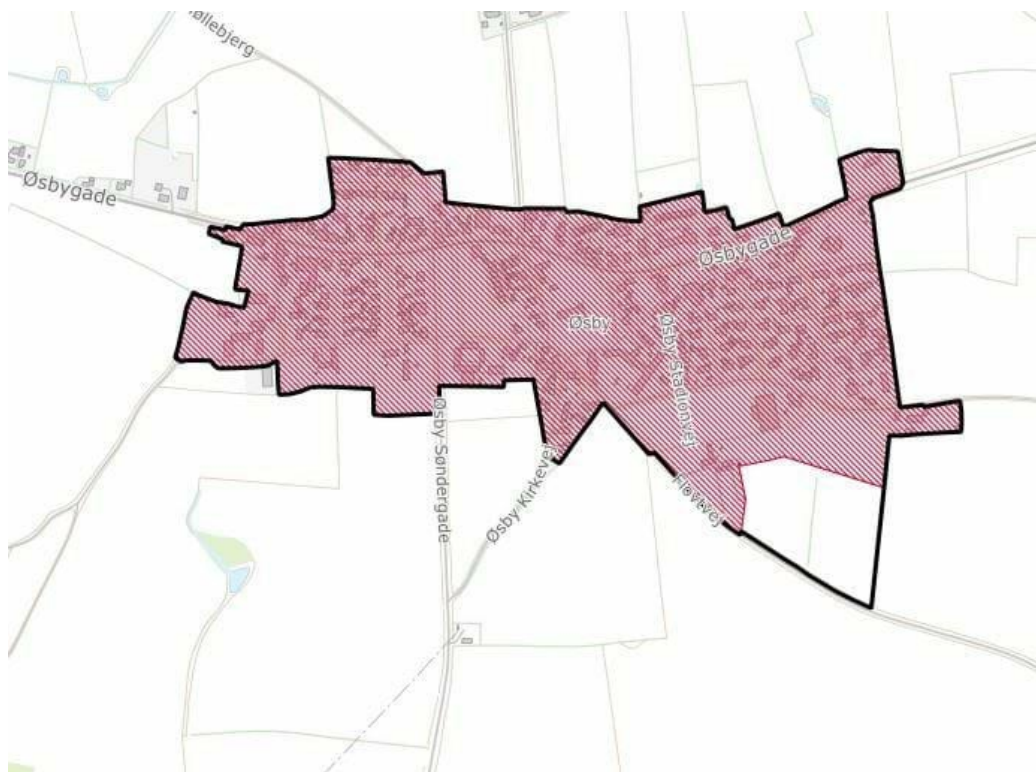
Kirkeomgivelser

Med kommuneplantillægget vil der ske en mindre udvidelse af landsbyafgrænsningen i den sydlige del af Nørre Vilstrup, på areal beliggende indenfor kirkeomgivelser. Idet en stor del af landsbyen er beliggende indenfor kirkeomgivelser, er det begrænset hvilke alternative udviklingsretninger der er for byen. I den videre detailplanlægning

skal der tages højde for disse forhold.

Redegørelse - Øsby

Øsby



Gældende landsbyafgrænsning i Kommuneplan 2021-2033 (rød skravering) og forslag til ny landsbyafgrænsning (sort streg).

Redegørelse for ændringer og planlægningsmæssig begrundelse

Der udlægges nyt areal til byvækst i den sydøstlige del af byen (rammeområde 22.10.BO.05 boligområde Flotvej) samt en tilsvarende udvidelse af landsbyafgrænsningen.

Den planlægningsmæssige begrundelse for denne udvidelse ønsket om at kunne understøtte udviklingen af dette lokalsamfund. Øsby har status som lokalby, jf. retningslinie 1.1.1. Der er tale om et eftertragtet lokalsamfund, og de seneste 10 år er der sket en mindre tilvækst i antallet af tilflyttede familier. For at fastholde denne positive udvikling, udlægges et nyt rammeområde til boligformål, der også vil kunne tilbyde nye boformer, udover de muligheder der findes indenfor den eksisterende restrummelighed i byen.

Øsby er karakteristisk ved at den ældre bebyggelse ligger samlet omkring kirken og nyere parcelhuskvarterer er etableret den vestlige og i den østlige ende. Den foreslåede udvidelse af byen følger dette princip, ligesom der i rammebestemmelserne stilles krav om at der i afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

Centralt i byen findes en markant Lindeallé, der er omfattet af bestemmelser i 22.10.BO.03 om bevaring af karakteristisk beplantning.

Drikkevandsinteresser

Den nordvestlige del af rammeområde 22.10.BO.05 ligger inden for udpegningen af områder med drikkevandsinteresser. (Nitratfølsomt område og indvindingsopland til vandværk).

Særligt værdifulde landbrugsområder Mindre del af arealudlægget – beliggende indenfor særligt værdifulde landbrugsområder. Den planlægningsmæssige begrundelse for udlæg af det nye rammeområde, er ønsket om fortsat at kunne tilbyde byggemuligheder i byen og sikre udviklingen af lokalmiljøet. Rammeområdet er søgt placeret på arealer der ikke er omfattet af støjpåvirkning fra Årøsund Landevej, samt at det er muligt at indpasse ny bebyggelse uden væsentlig indvirkning på kirkeomgivelser, landskabsinteresser mv. Kommuneplantillæg medfører ikke handlepligt og er ikke bindende for den enkelte lodsejer. I forbindelse med videre detailplanlægning, skal det vurderes om landbrugspligten skal søges ophævet.

Skovrejsning

Området ligger inden for udpegningen af områder, hvor skovrejsning er uønsket. Der vurderes ikke at være konflikt med denne udpegning.

Kulturarv og kirkeomgivelser

Området ligger inden for kirkeomgivelserne omkring Øsby Kirke. Indsynet til Øsby Kirke fra Øsby Søndergade er storslået, og må på ingen måde forringes.

Dette skal der lægges afgørende vægt ved i den videre planlægning. I den videre detailplanlægning og i forbindelse med landzonebehandling skal det sikres, at tilpasse ny bebyggelse, størrelse og udformning til kirkeindsigten og den eksisterende by.

Redegørelse - Skovby

Skovby



Gældende landsbyafgrænsning i Kommuneplan 2021-2033 (rød skravering) og forslag til ny landsbyafgrænsning (sort streg)

Redegørelse for ændringer og planlægningsmæssig begrundelse

Landsbyafgrænsningen reduceres i den nordlige del af Skovby, idet der er tale om arealer, der er støjpåvirkede af den nærliggende motorvej E45. Ligeledes reduceres rammeområde 13.20.BE.01 langs Brunbjergvej. Derimod foreslås en udvidelse af rammeområde 13.20.BE.01 Blandet bolig og erhvervsområde Skovby Bygade, i den sydøstlige del af byen. I Skovby bruges mange frivillige kræfter

i forsamlingshuset, og den foreslåede udvidelse begrundes i ønsket om at kunne udvide forsamlingshuset samt sikre en fortsat udbygningsmulighed for landsbyen, på arealer der ikke er støjbelastede. Omfanget af udvidelsen vurderes at være af så begrænset omfang, så det ikke påvirker kommunens samlede arealbehov til byvækst.

Drikkevandsinteresser

Området ligger i et område i nitratfølsom indvindings-opland og indenfor udpegningen af boringsnære beskyttelsesområder. Der redegøres nærmere for udvidelsen i supplerende grundvandsredegørelse, der vil indgå som bilag til kommuneplantillægget.

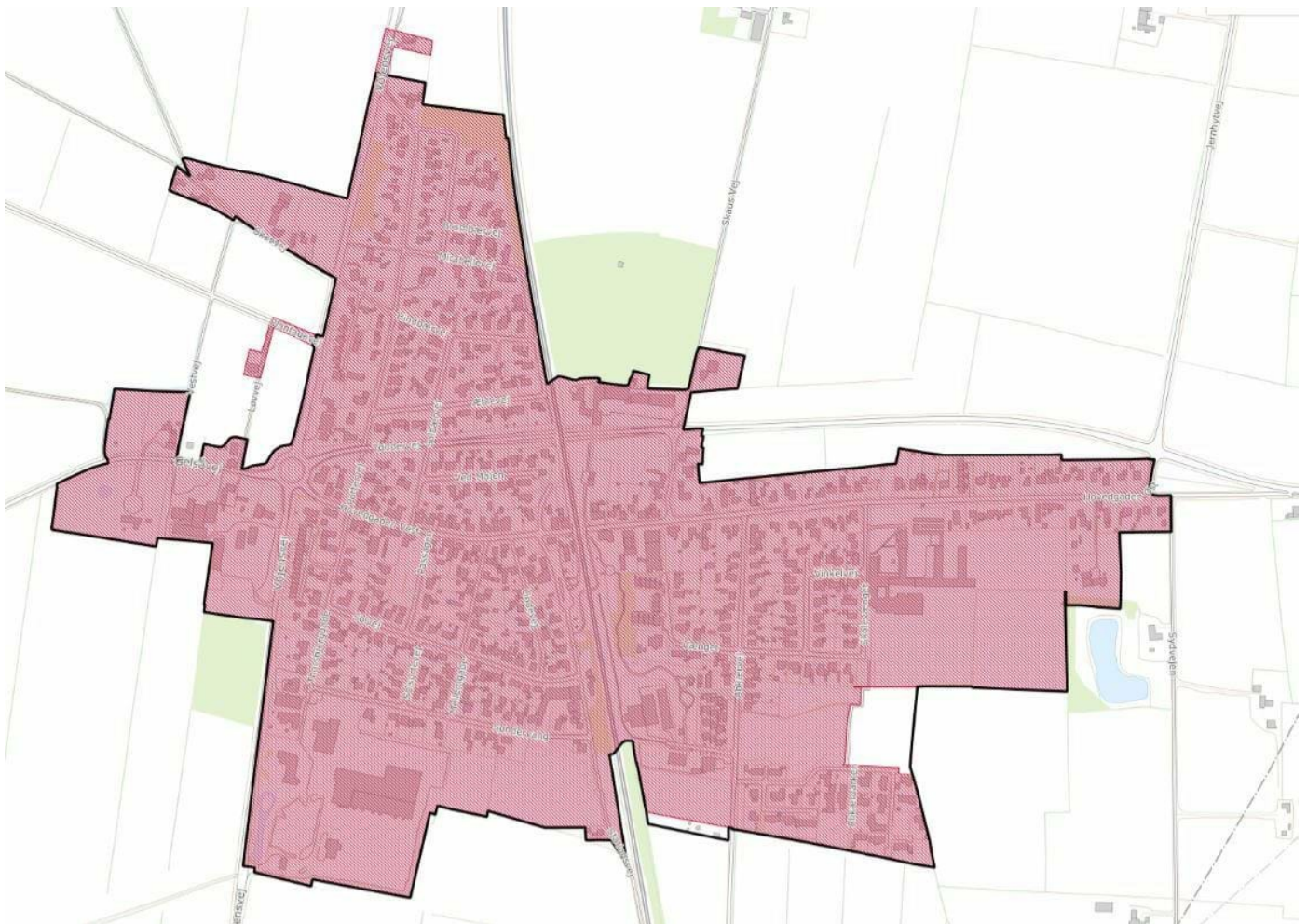
Bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber

Den foreslåede udvidelse omfatter arealer, der er beliggende indenfor kommuneplanens udpegningsgrundlaget for denne del af kommunens bevaringsværdige landskaber. Udpegningsgrundlaget for denne del af kommunens bevaringsværdige landskaber har udgangspunkt i karakterområde Pamhule Skov- og bakkelandskab. Karakterområdet kendetegnes blandt andet ved

israndslinjen og et varieret småskala landskab, hvor man oplever kontrasten mellem marker som landskabsrum, der er rammesat af skovvække og bakker, og samtidig udsigter på tværs af landskaber fra bakketoppe. Der er særligt landskabelige oplevelser omkring Skovby/Hytterkobbel Skov. Landskabsbilledet ændres i forhold til byens kant mod det åbne land. Det vurderes ikke, at den ønskede udvidelse af Skovby vil sløre eller påvirke de oplevelsesmæssige kvaliteter, indenfor udpegningsgrundlaget, idet landskabet indenfor dette karakterområde i højere grad er sårbart overfor spredt bebyggelse og anlæg, hvilket der ikke gives mulighed for.

Redegørelse - Over Jerstal

Over Jerstal



Gældende landsbyafgrænsning i Kommuneplan 2021-2033 (rød skravering) og forslag til ny landsbyafgrænsning (sort streg)

Redegørelse for ændringer og planlægningsmæssig begrundelse

Der foreslås en udvidelse af landsbyafgrænsningen mod syd, så byens nuværende spejderhytte også omfattes af landsbyafgrænsningen. Herudover foreslås en tilretning og udvidelse af landsbyafgrænsningen, så den svarer til afgrænsningen af rammeområde 13.10.BO.04.

Over Jerstal har bymønsterstatus som lokalby. Byen er karakteristisk ved at være delt af jyllands hovedjernbanespor i

2 bydele. Landsbyen består af nyere parcelhuskvarterer og den ældre bygningsmasse beliggende langs den oprindelige hovedgade og kvarterene omkring banen. Over Jerstal er beliggende tæt på Skrydstrup Flyvestation.

Der er alene tale om tilpasninger efter eksisterende forhold, og ændringerne vurderes ikke at påvirke kommunens samlede arealbehov til byvækst.

Støjpåvirkede arealer

Den mindre udvidelse af rammeområde 13.10.EH.02 omfatter areal der er støjbelastet fra erhvervsområdet, fra hovedvejen og samt støjkonsekvenszonen for flyvestation Skrydstrup. Der er derfor en begrænsning i hvilke funktioner der vil kunne gives tilladelse til i forbindelse med landzoneplanlægning.

Grundvandsinteresser

Området er med særlig drikkevandsinteresser og nitratfølsom indvindingsopland. Der redegøres nærmere herom i supplerende grundvandsredegørelse, der vil indgå som bilag i kommuneplantillægget.

Specifik geologisk bevaringsværdi

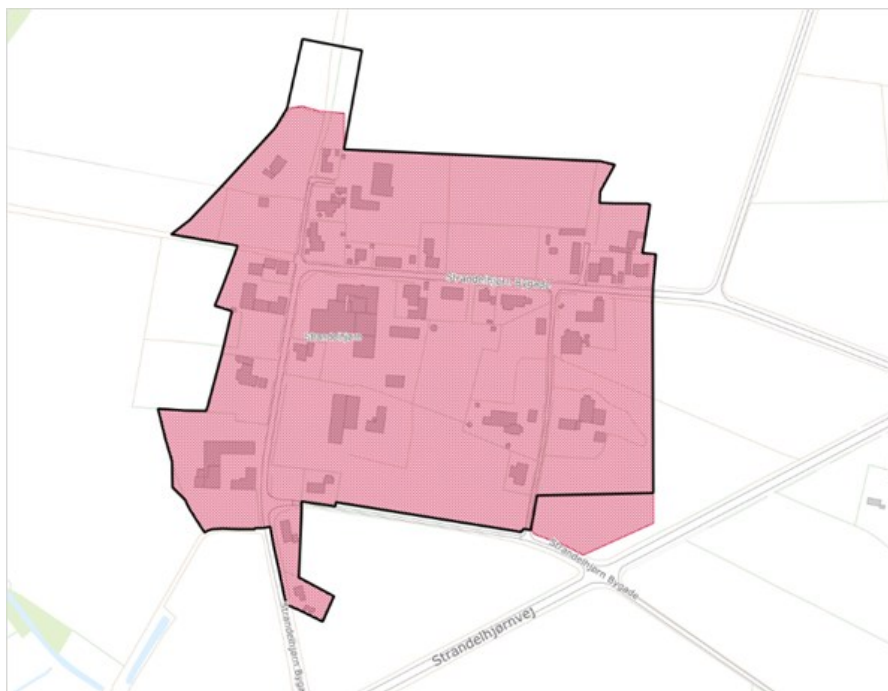
Udvidelser af landsbyafgrænsningen i Over Jerstal omfatter areal med geologiske bevaringsinteresser. Baggrunden for udvidelsen er ønsket om at landsbyafgrænsningen skal følge afgrænsningen af gældende rammeområde 13.10.BO.04. En fremtidig udbygning af Over Jerstal indenfor det konkrete areal vurderes ikke at sløre de geologiske kvaliteter, og påvirkningen vurderes ikke som væsentlig.

Klima

Den mindre udvidelse i den sydlige del af byen er ifølge kommuneplanens kortlægning beliggende indenfor arealer med risiko for oversvømmelse. I forbindelse med detailplanlægning og sagsbehandling skal der tages de nødvendige foranstaltninger, jf. kommuneplanens retningslinje 7.1 Klimatilpasning.

Redegørelse - Strandelhjørn

Strandelhjørn



Gældende landsbyafgrænsning i Kommuneplan 2021-2033 (rød skravering) og forslag til ny landsbyafgrænsning (sort streg)

Redegørelse for ændringer og planlægningsmæssig begrundelse

I den nordlige del af landsbyen udvides rammeområde 16.20.BE.01 Blandet bolig og erhvervsområde Strandelshjørn Bygade. Tilsvarende konsekvensrettes landsbyafgrænsningen. Herudover foretages en indskrænkning af landsbyafgrænsningen og rammeområdet mod syd, vist på kortbilaget. Rammeområde 16.20.BE.02 berøres ikke. Der er tale om mindre omfordelinger, og disse ændringer vurderes ikke at påvirke kommunens samlede arealbehov til byvækst.

Grundvandsinteresser

Hele landsbyen er beliggende indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser. Idet der er tale om en mindre udvidelse af landsbyen, vurderes der ikke at være væsentlig risiko for grundvandspåvirkning.

Der er redegjort nærmere i supplerende grundvandsredegørelse, der vil indgå som bilag til kommuneplantillægget.

Skovrejsningsområder

Den nordlige udvidelse af omfatter arealer der er udpeget til skovrejsningsområde, med baggrund blandt andet ønsket om at beskytte grundvandet. Idet der er tale om en mindre udvidelse af landsbyen, på arealer der ikke i dag benyttes til skovdrift, og der i forbindelse med konkret detailplanlægning og sagsbehandling skal sikres at retningslinjerne for grundvandsbeskyttelse varetages, vurderes der ikke at være en konflikt.

Større sammenhængende landskaber

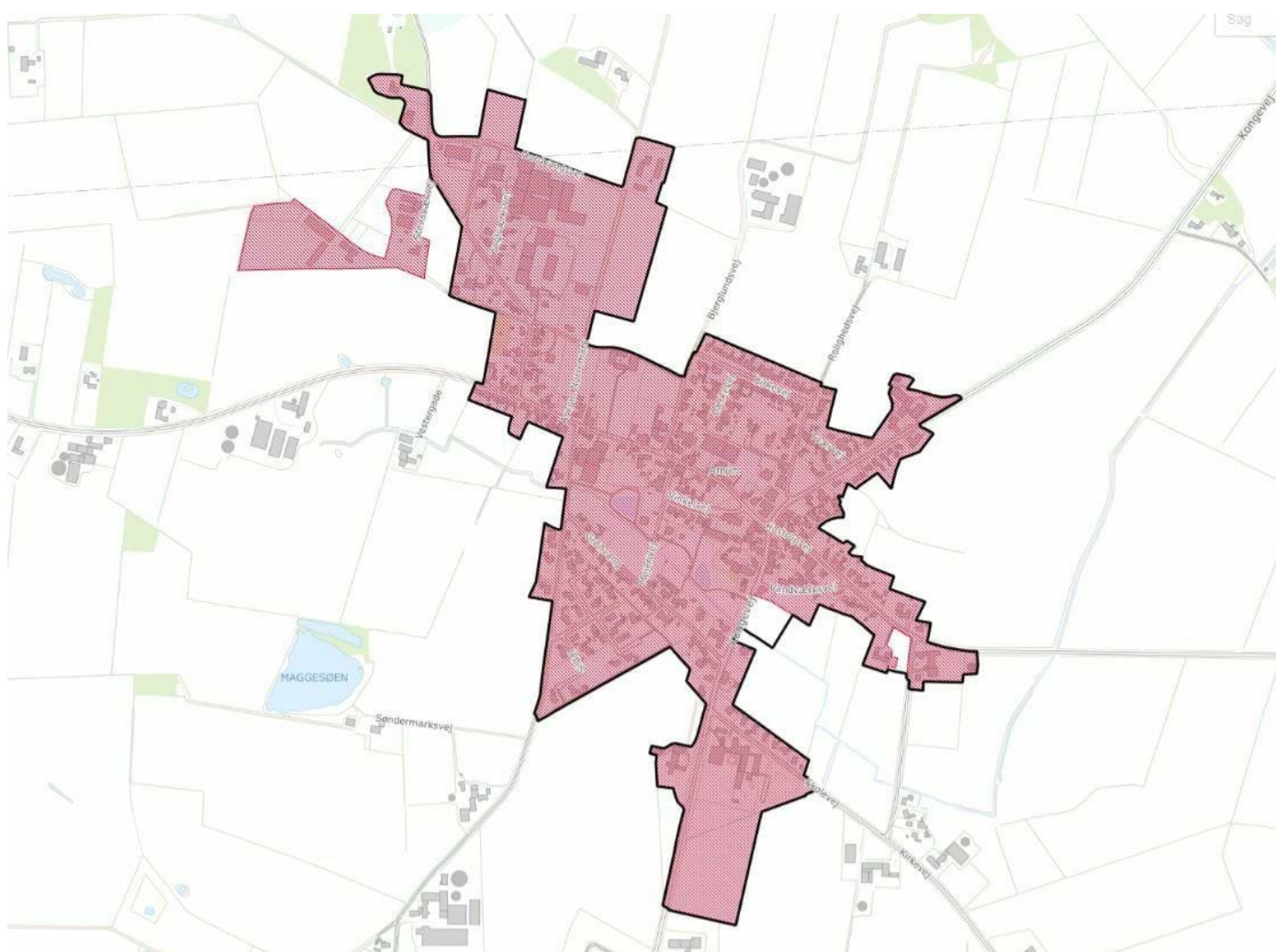
Strandelshjørn er beliggende indenfor kommuneplanens udpegnings tilhørende retningslinje 3.5.2 Større sammenhængende landskaber, Udpegnings af de større sammenhængende landskab er på baggrund af en landskabelig sammenhæng på tværs af landskabskarakterer eller omgivende landskab. Det vil sige, at et større sammenhængende landskaber er et sammensat landskab, hvor delmængderne er – bevaringsværdigt landskab

og/eller tilknyttede kulturhistoriske og visuelle sammenhænge op til det bevaringsværdige landskab og uforstyrrethed (fravær af store tekniske anlæg).

Hele Strandelhjørn er beliggende indenfor et sammenhængende landskab, udpeget med henblik på at forbinde det bevaringsværdige landskab omkring delområde Vedsted Abkær og det bevaringsværdige landskab omkring Strandelhjørn Skov, beliggende øst for landsbyen. Idet der er tale om en mindre udvidelse af landsbyen mod nord, vurderes det ikke at have indvirkning på udpegningsgrundlaget. Udvidelsen går langs Strandelhjørn Bygade, som er en del af landsbyen oprindelige struktur.

Redegørelse - Arnum

Arnum



Gældende landsbyafgrænsning i Kommuneplan 2021-2033 (rød skravering) og forslag til ny landsbyafgrænsning (sort streg)

Redegørelse for ændringer og planlægningsmæssig begrundelse

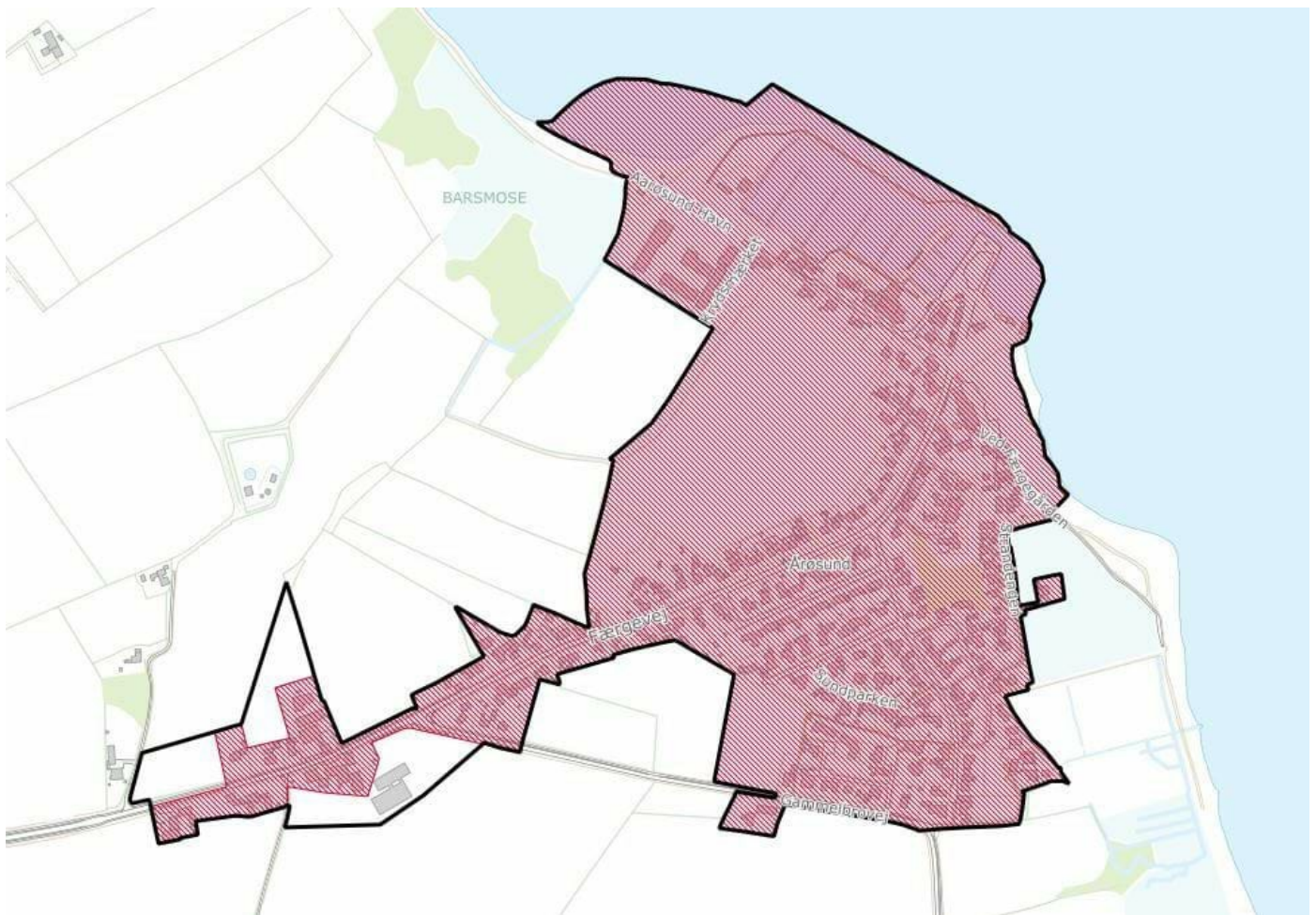
Arnum er kendetegnet ved flere markante erhvervsvirksomheder, der er synlige i gadebilledet. Den ældre landsbykerne langs landevejen er omgivet af nyere parcelhuskvarterer.

På baggrund af et konkret ønske om byggemulighed på arealet, foreslås en aflysning af rammeområde 19.10.OF.01 Område til offentlige formål Vandværksvej, samt at rammeområde 19.10.BO.04 Boligområde Kongevej udvides med det tilsvarende areal.

Området er beliggende indenfor den nuværende landsbyafgrænsning, og der ændres ikke på denne i forbindelse med kommuneplantillægget. Der er alene tale om en anvendelsesændring, der vil kunne muliggøre etablering af en enkelt bolig.

Redegørelse - Årø sund

Årø sund



Gældende landsbyafgrænsning i Kommuneplan 2021-2033 (rød skraveret) og forslag til ny landsbyafgrænsning (sort streg)

Redegørelse for ændringer og planlægningsmæssig begrundelse

Landsbyafgrænsningen tilrettes og udvides med baggrund i ønsket om at sikre fortsat udviklingsmulig for

eksisterende erhverv i Årø Sund Herudover laves en tilretning af rammebestemmelserne i rammeområde 22.30.BO.01. Boligområde Gammelbrovej, der muliggør etablering af teknisk anlæg til områdets forsyning.

Aarø Sund der karakteristisk ved beliggenheden ved Lillebælt og at den ældste bebyggelse ligger langs vejen til og på havnen. Nyere boligkvarter findes syd for den ældre bebyggelse. Havnen er fortsat virksom og er udbygget med lystbådehavn. Aarø Sund badehotel er markant beliggende ved havnen.

Aarø Sund er placeret i den del af Haderslev kommune, der omfatter bosætnings-, natur og turismepotentialet jfr. Haderslev Kommuneplans hovedstruktur. Det er derfor naturligt, at der planlægges for Aarø Sund ved at styrke landsbyens liv med udgangspunkt i borgerinitiativer, bosætning og bygge på tilknytningen til kysten.

Grundvandsinteresser

De foreslåede udvidelser af Årø Sund er beliggende indenfor Nitratfølsom område. Det er vurderet, at der ikke vil ske negativ miljøpåvirkning. Der redegøres nærmere i supplerende grundvandsredegørelse.

Værdifulde kulturværdier, kulturmiljøer og kulturhistorisk areal

Årø Sund bærer med sit velbevarede havnemiljø fortsat præg af sin tilknytning til Lillebælt og er udpeget som kulturmiljø. Den foreslåede udbygning af byen begrundes i ønsket om udvidelsesmuligheder for lokale virksomheder, herunder Årø Sund Bådebyggeri. Det vurderes, at kulturmiljøet omkring havnen er så stærkt og kystorienteret, så den foreslåede udvidelse af byen ikke vil sløre erkendelsen af kulturmiljøet eller påvirke negativt.

Bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber

De arealer som udvidelsen af landsbyafgrænsningen omfatter, er beliggende indenfor kommuneplanens udpegning af bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber og kystnærhedszonen. Arealerne er en del af landskabskarakterområde Næsset, et varieret og oplevelsesrigt kystlandskab. Karakterområdet kendetegnes af fine oplevelsesmuligheder langs Lillebælt og flere steder langs kysten. Oplevelsesmulighederne knytter sig ikke udpræget til enkeltelementer eller særlige udsigter, men der er mange små, fine oplevelser ved at færdes gennem landskabet. Området er sårbart overfor tekniske anlæg og større bebyggelser, herunder landbrugsbygninger, samt overfor ændringer i landbrugsstrukturen (fjernelse af levende hegn, småbeplantninger og enkeltstående træer, manglende vedligeholdelse af bygningsmasse).

Idet der primært er tale om udvidelser af landsbyafgrænsningen, der muliggør udvidelse i tilknytning til eksisterende bebyggelser, vurderes det ikke at påvirke kystlandskabet og de oplevelsesmæssige værdier. Der skal i forbindelse med landzoneplanlægningen foretages en vurdering af den landskabelige påvirkning i forbindelse med konkrete ansøgninger, herunder fastlægges vilkår der sikrer, at der tages hensyn til det omgivende landskab.

Kystnærhedszone

Arealerne er beliggende indenfor Kystnærhedszonen. Den foreslåede udvidelse af landsbyafgrænsningen begrundes i ønsket om fortsat at sikre udvidelsesmuligheder for lokale erhvervsaktiviteter på arealerne. Det vurderes ikke, at der på nuværende planlægningsniveau fastlægges bestemmelser for placering af bebyggelse der vil kunne påvirke kystlandskabet negativt. Det forudsættes at der i forbindelse med efterfølgende detailplanlægning og landzoneadministration foretages en konkret vurdering af evt. nyt byggeri og anlæg, og det sikres at der vil ske en afvejning i forhold til den visuelle påvirkning af kystlandskabet.

landevej. 21.10.RE.01 Rekreativt område Fjelstrupvej udgår af planlægningen. 21.10.BO.03 Boligområde Langtoften udvides mod nord, for at kunne imødekomme ønsker om forsat udvikling af landsbyen i form af en egentlig udbygning af nuværende boligudstyknin ved Langtoften, som supplement til de mindre udvidelser af landsbyafgrænsningen, der muliggør huludfyldning. Med de foreslåede udvidelser vurderes der i højere grad at kunne tilbydes flere boligformer, hvilket er væsentligt i forhold til en fortsat vækst og udvikling af lokalsamfundet.

Kulturhistoriske bevaringsværdier

De foreslåede ændringer er beliggende indenfor kirkeomgivelserne til Fjelstrup Kirke. I forbindelse med efterfølgende detailplanlægning og landzoneadministration forudsættes det, at der i overensstemmelse med retningslinjen foretages de nødvendige hensyn og vurderinger af ny bebyggelse, så det sikres at der ved opførelse af ny bebyggelse og anlæg sker en negativ påvirkning af kirkeomgivelserne,

Natur områder, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser

Indenfor udpegningen af de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

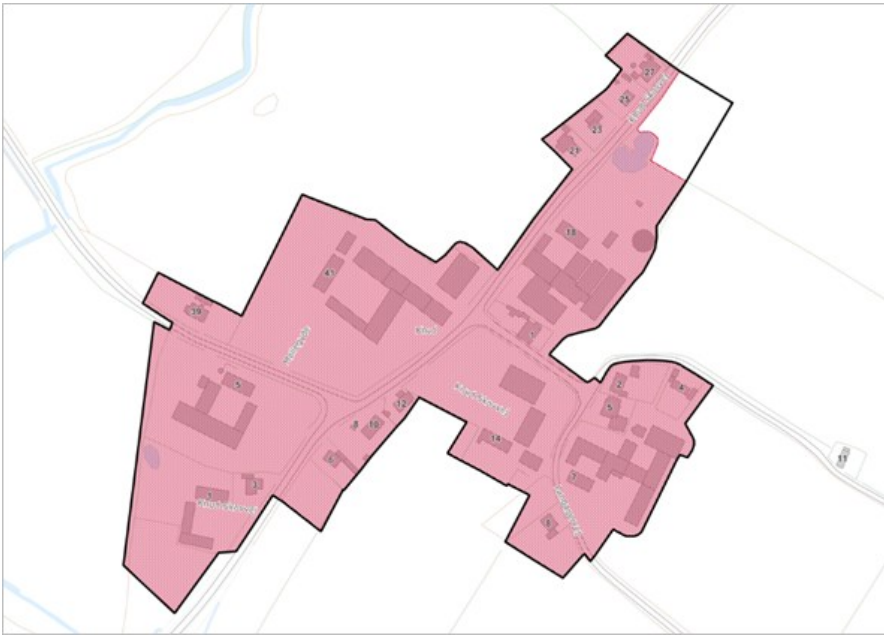
Det vurderes, at de foreslåede udvidelser af landsbyafgrænsningen og udvidelse af rammeområdet Langtoften ikke vil forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Landbrugsbedrifter

I umiddelbar nærhed til de foreslåede udvidelser er der tre landbrugsbedrifter, svineproduktion og tyreproduktion. En udbygning af Fjelstrup i form af boliger, vil kunne påvirke disse virksomheders fremtidige udvidelsesmuligheder. Idet der ikke er kendskab til konkrete byggeønsker, er det ikke muligt at vurdere nærmere på konsekvenserne, idet kommuneplantillægget omhandler planlægning på overordnet niveau. Der skal derfor foretages konkrete konsekvensvurderinger i forbindelse med efterfølgende landzoneadministration.

Redegørelse - Knud

Knud



Gældende landsbyafgrænsning i Kommuneplan 2021-2033 (rød skravering) og forslag til ny landsbyafgrænsning (sort streg).

Redegørelse for ændringer og planlægningsmæssig begrundelse

Landsbyafgrænsningen udvides mod nordøst, langs Knud Skovvej. Der er tale om en mindre udvidelse, der muliggør udstykning til 2-3 boliger. Baggrunden er et ønske fra lokalsamfundet om udviklingsmuligheder i byen. Placeringen ses som en naturlig udbygning af landsbyen, og omfanget vurderes ikke at påvirke kommunens samlede arealbehov til byvækst.

Bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber

Udvidelsen er beliggende indenfor kommuneplanens udpegning af arealer med landskabsinteresser, Udvidelsen af Knud er beliggende indenfor et delområde af de bevaringsværdige landskaber (Kystlandskabet fra Sillerup Bæk til Hejlsminde), beliggende indenfor karakterområde Fjelstrup landbrugsflade, beskrevet i landskabsrapporten for Haderslev kommunes landskaber. Indenfor dette karakterområde er landskabets bærende karaktertræk den bølgende landbrugsflade der gennemskæres af dalstrøg ved Avnø vig, med Sillerup bæk og flere andre dalstrøg, hvor vandløb har tilløb til Haderslev fjord. Området karakteriseres af mange uforstyrrede oplevelser, især langs kysten. Ved kysten ses kystskrænter nord mod Hejlsminde bugt omkring Gravenhoved og Knudshoved. Kommunens højeste punkt ses ved Åstrup i kote 72, hvorfra der er fine udsigter over fjordlandskabet. Ørby Hage fremstår karakteristisk med det lave og flade terræn. Der er karakteristiske vejforløb i landskabet, og særlig er vejforløbet i udflytningslandskabet fra Knud landsby til Knud Strand. Områdets mange levende hegn og mindre skove opdeler landbrugslandskabet i middel skala

Området rummer gode udsigtsmuligheder ud over Lillebælt og Haderslev Fjord. Længere inde i området er der en tydelig fornemmelse af den højtliggende moræneflade. Særlige udsigter ses omkring Sillerup, ved Avnø Vig, langs Kystvejen og ved Sandersvig samt langs den flade kyst ved Ørby og udmundingen af Haderslev Fjord. Landskabets middel skala og den lille påvirkning af tekniske anlæg gør området sårbart over for tekniske anlæg og større landbrugsbygninger

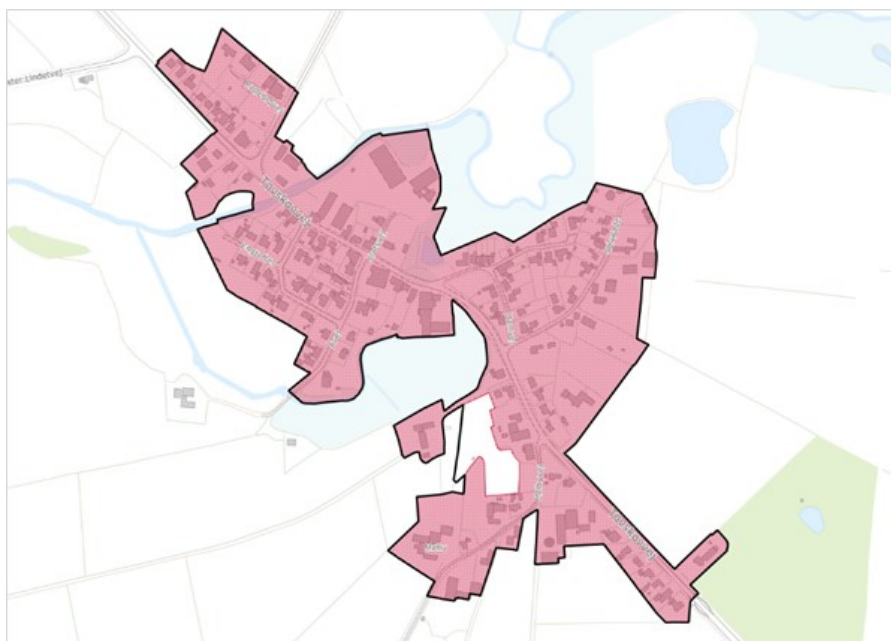
Områdets bevaringsværdige landsbyer er sårbare over for større udbygninger i form af parcelhusudstyknings, der slører den kulturhistoriske fortælling i bebyggelsesstrukturen. Det vurderes dog, at den foreslåede, mindre udvidelse af Knud ikke vil påvirke den samlede oplevelse af byen og ændre på strukturen. På den baggrund vurderes der ikke at være negativ påvirkning af udpegningsgrundlaget.

Kystnærhedszonen

En mindre del af den foreslåede udvidelse af landsbyafgrænsningen er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Det vurderes, at der er tale om så lille et areal at der ikke vil være en negativ påvirkning af kystlandskabet. Udvidelsen kan ses som en naturlig afrunding af landsbyen, der muliggør udstykning af 1-2 mindre byggegrunde.

Redegørelse - Mølby

Mølby



Gældende landsbyafgrænsning i Kommuneplan 2021-2033 (rød skravering) og forslag til ny landsbyafgrænsning (sort streg).

Redegørelse for ændringer og planlægningsmæssig begrundelse

Landsbyafgrænsningen udvides som vist på ovenstående kort. Herudover udvides rammeområde 14.23.BE.01 Blandet bolig og erhvervsområde Tovskovvej, med et tilsvarende areal. Udvidelsen sker på baggrund af ændringsønske fra landsbyforeningen for Oksenvad og omegn. Udvidelsen vurderes at have så begrænset omfang, så det ikke vurderes at påvirke kommunens samlede arealbehov til byvækst.

Grundvandsinteresser

Området er beliggende indenfor følsomt indvindingsopland. Det vurderes, at den foreslåede udvidelse ikke har negativ påvirkning, Der redegøres nærmere herfor i supplerende grundvandsredegørelse.

Særlig værdifulde landbrugsarealer

Ændringer omfatter et mindre areal, beliggende indenfor kommuneplanens udpegning af særlige værdifulde landbrugsområder, en udpegning der omfatter en stor del af kommunens areal i landzone. Det vurderes at den mindre udvidelse ikke vil påvirke muligheden for landbrugsdrift på de nærliggende arealer.

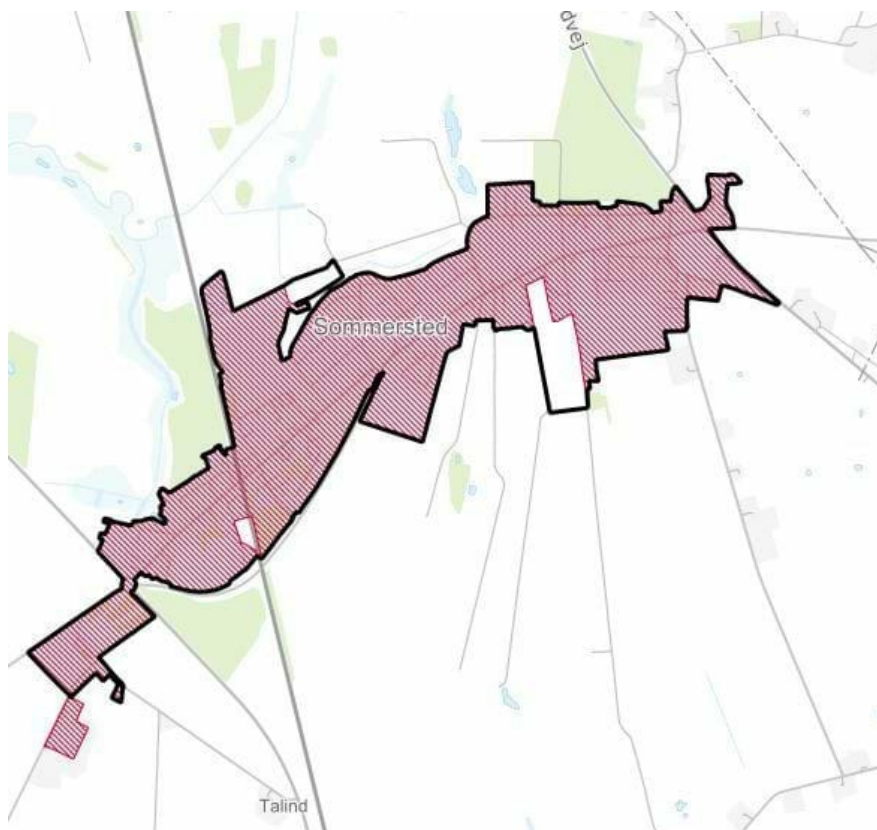
Støjforhold

Området er beliggende indenfor støjzone fra nærliggende råstofgrav, hvilket der skal tages højde for i forbindelse med konkret sagsbehandling.

I forbindelse med konkret sagsbehandling

Redegørelse - Sommersted

Sommersted



Gældende landsbyafgrænsning i Kommuneplan 2021-2033 (rød skravering) og forslag til ny landsbyafgrænsning (sort streg).

Redegørelse for ændringer og planlægningsmæssig begrundelse

Udvidelse af landsbyafgrænsningen samt nyt rammeområde 14.10.BO.06 til boligområde Oksevejen.

Herudover foretages en mindre tilretning i afgrænsningen af rammeområde 14.10.BE.02. Blandet bolig og

erhvervsområde Storegade. Den foreslåede udbygning af landsbyen har baggrund i et konkret ønske om igangsætning af planlægning til boligformål på arealet, og kan muliggøre attraktive byggemuligheder. De samlede udviklingsmuligheder i Sommersted har afsæt i den strategiske landsbyplanlægning, hvor Sommersted som lokalby er en af de byer der fortsat skal prioriteres i forhold til bosætning. Læs mere her:

Bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber

Udvidelsen er beliggende indenfor kommuneplanens udpegning af arealer med landskabsinteresser, beliggende indenfor Karakterområde Stationsby mosaiklandskab, beskrevet i landskabsrapporten for Haderslev kommunes landskaber. Det bærende karaktertræk er et stationslandskab med stationsbyerne Sommersted, Over Jerstal og især Vojens i et bølget til bakket landskab i middel til stor skala. Desuden en landskabelig variation gennem karakterområdet Den landbrugsmæssige anvendelse er meget dominerende i karakterområdet, og området er præget af store marker afgrænset af levende hegn.

Området er som helhed forholdsvis robust på grund af den store skala og de tydelige geologiske træk. Den største sårbarhed findes omkring kulturmiljøerne og omkring overgangene mellem hedeslette og bakkeø, som ikke bør sløres med bebyggelse, bevoksning eller terrænændringer.

Sommersted er karakteriseret ved i mindre målestok at rumme handels- og servicefunktioner i stil med de gamle købstæder, men i forenklet og nybyggerpræget bebyggelsesmønster. Sommersted var eksisterende landsby, før jernbanen kom. Det giver sig til kende, idet den langstrakte by strækker sig fra kirkebyen mod øst til jernbanebyen mod vest. Ejendomskellene fra udskiftningen kan stadig opleves. Fra gårdene ligger diger med levende hegn, som stråler ud i landskabet

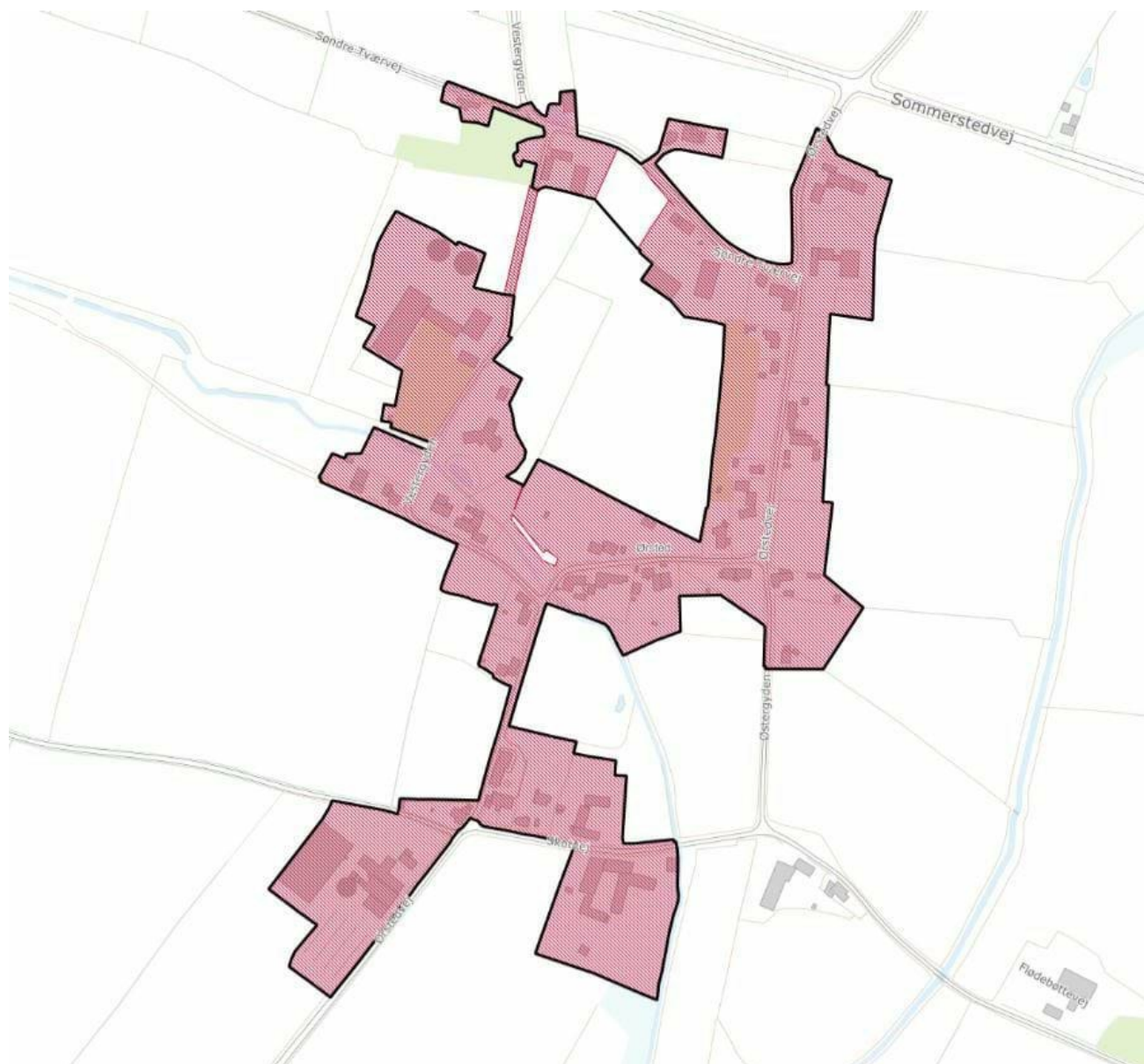
Det foreslåede nyudlæg i form af rammeområde 14.10.BO.06 boligområde Oksevejen er placeret, så den overordnede matrikelstruktur kan respekteres, og udskiftningslandskabet syd for byen vil fortsat vil være erkendelig, selv hvis Sommersted udbygges med boliger på området. På den baggrund vurderes det ikke at ændringerne i kommuneplantillægget vil medføre væsentlig negativ påvirkning på udpegningsgrundlaget.

Kulturhistoriske værdier

Indenfor det nye rammeområde 14.10.BO.06 findes et beskyttet sten og jorddige. Der skal tages højde for dette i den efterfølgende planlægning

Redegørelse - Ørsted

Ørsted



Gældende landsbyafgrænsning i Kommuneplan 2021-2033 (rød skravering) og forslag til ny landsbyafgrænsning (sort streg).

Redegørelse for ændringer og planlægningsmæssig begrundelse

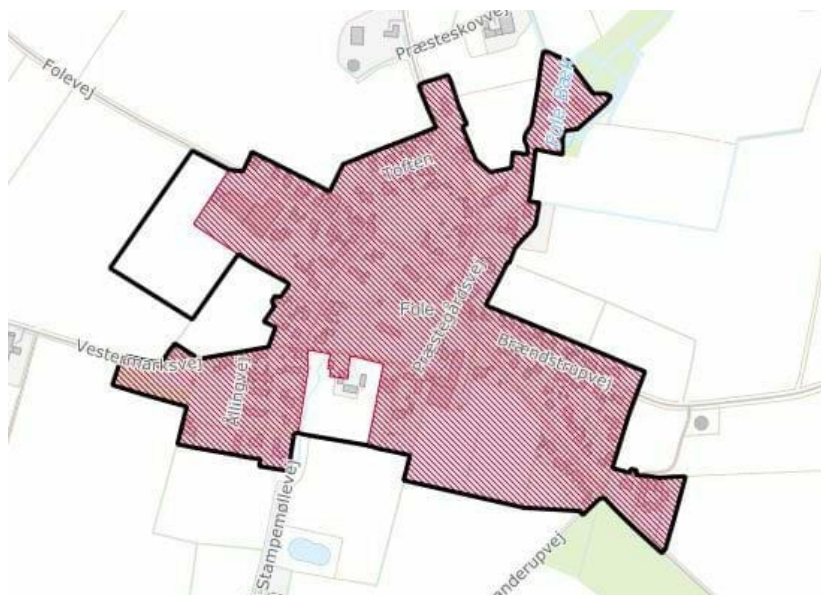
På baggrund af høringssvar fra Landsbyforeningen for Oksenvad og Omegn, under den indledende debatfase foreslås en tilretning af landsbyafgrænsningen i Ørsted, således at en del af matrikel 22 indgår, og der herved skabes mulighed for udvikling langs Søndre Tværvej, mellem Vestergydelen og Ørstedvej. Der er alene tale om en mindre udvidelsesmulighed, der ikke vurderes at påvirke kommunens samlede arealbehov til byvækst.

Grundvandsinteresser

Hele Ørsted er beliggende indenfor områder med drikkevandsinteresser. Der redegøres nærmere herom i forbindelse med den supplerende grundvandsredegørelse.

Redegørelse - Fole

Fole



Gældende landsbyafgrænsning i Kommuneplan 2021-2033 (rød skravering) og forslag til ny landsbyafgrænsning (sort streg).

Redegørelse for ændringer og planlægningsmæssig begrundelse

Landsbyafgrænsningen udvides og rammeområde 12.20.BE.01 Blandet bolig og erhvervsområde Folevej udvides som vist på kortet. Udvidelsen begrundes i ønsket om at sikre fortsatte udvidelsesmuligheder for lokal virksomhed. Der er alene tale om en udvidelse af eksisterende ramme, og vurderes ikke at påvirke kommunens samlede arealbehov til herunder erhvervsarealer.

Kulturhistoriske værdier

Udvidelsen omfatter kirkeomgivelser fra Fole kirke og herudover er en del af udvidelsen også på arealer omfattet af kirkebyggelinjen, hvor der gælder at der maksimalt på opføres bebyggelse i en højde på 8,5 meter og under hensyntagen til indblik til kirken. Kommuneplantillægget fastlægger rammer for den efterfølgende lokalplanlægning og landzoneadministration, og det vil først være muligt at vurdere den nærmere påvirkning i forbindelse med behandling af et konkret projekt.

Udvidelsen berører et sten- og jorddige, der er beskyttet imod tilstandsændringer efter museumslovens §29a. I forbindelse med fremtidig detailplanlægning og landzonesagsbehandling skal der tages de fornødne hensyn og rettes henvendelse til Museum Sønderjylland for en arkæologisk udtalelse og vurdering.

Bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber

Udvidelsen er beliggende indenfor kommuneplanens udpegning af arealer med landskabsinteresser.

De konkrete arealer indgår i landskabskarakterområde Gram Å hedeslette. Landskabets bærende karaktertræk er

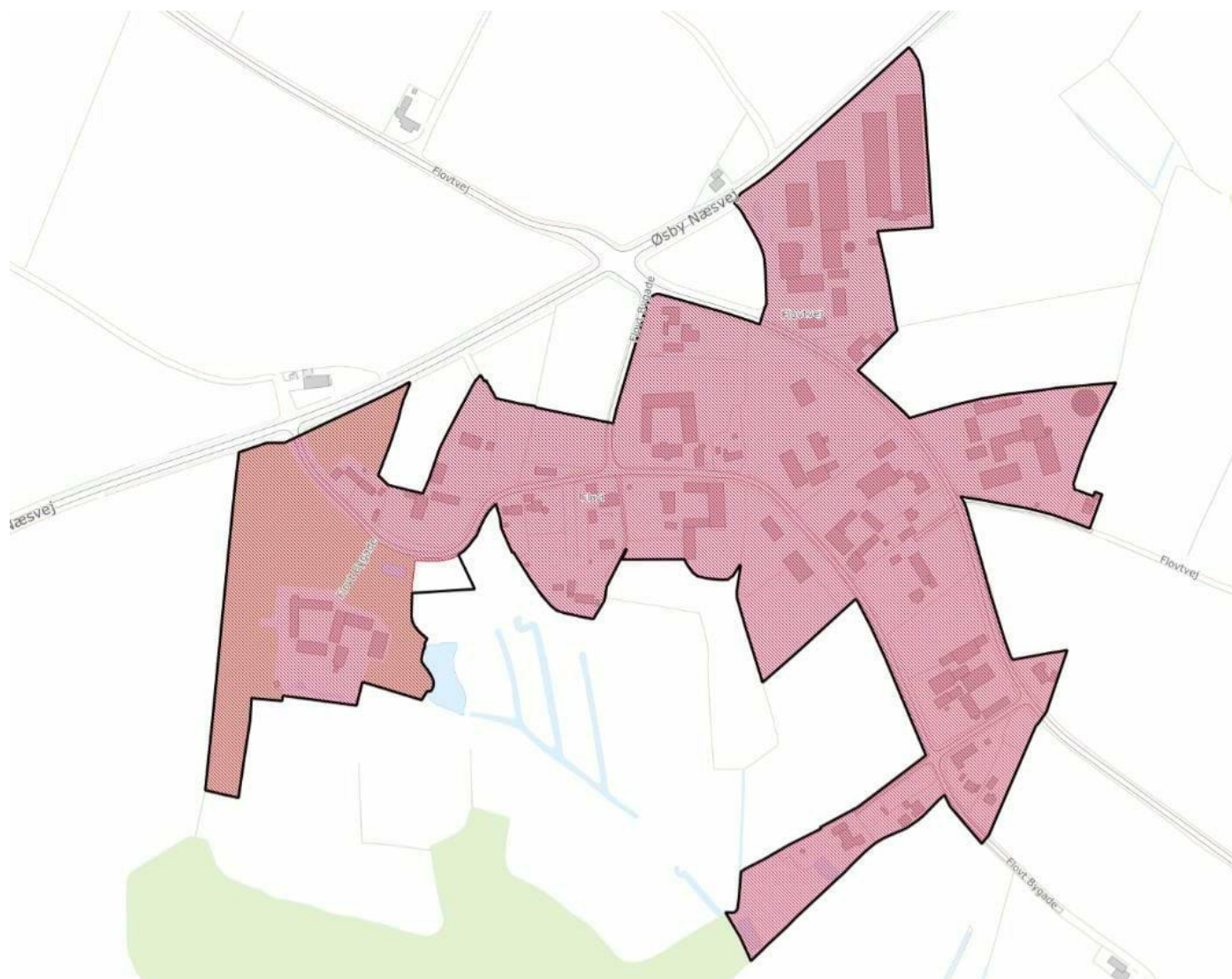
den flade hedeslette mellem to bakkeøer, som gennemløbes af Gram Å. Karakteristisk for området er den enkle struktur af rektangulære markstykker adskilt af lange, lige levende hegn vinkelret på åforløbet samt fugtige enge omkring åen. Karakteristisk for området er også den sparsomme bebyggelse, som består af spredte større gårde, ofte placeret ved overgangen til bakkeøerne, samt enkelte mindre landsbyer og bebyggelse. De primære oplevelsesmuligheder findes i den centrale del omkring Gram Slots bevaringsværdige herregårdslandskab, hvor hedesletten mellem de to bakkeøer også er smallest, og man derfor tydeligt oplever de landskabelige træk.

Landskabet er særligt i den centrale og vestlige del sårbart over for tekniske anlæg og større byggerier, samt ændringer i markstrukturen og de levende hegn. Området er desuden sårbart over for yderligere plantagedrift, som kan sløre terrænet og muligheden for at opleve helheden i landskabstrækket.

Udvidelsen er beliggende i kanten af det bevaringsværdige delområde, omkring Gram Å dal. Idet der er tale om en udvidelse af kommuneplanrammen, der skal sikre fremtidig udvidelsesmuligheder for en lokal virksomhed, skal der i den videre dialog og konkret sagsbehandling sikres at omfang og placering af ny bebyggelse overholder retningslinjerne for landskab og kirkeomgivelser.

Redegørelse - Flovt

Flovt



Gældende landsbyafgrænsning i Kommuneplan 2021-2033 (rød skravering) og forslag til ny landsbyafgrænsning (sort streg).

Redegørelse for ændringer og planlægningsmæssig begrundelse

Der foreslås en udvidelse af landsbyafgrænsningen som vist på kortet, med ønsket om at muliggøre udstykning og etablering af en bolig med tilhørende have på arealet. Der er alene tale om en mindre udvidelse, på baggrund af konkret henvendelse. Udvidelsen vurderes ikke at påvirke kommunens samlede arealbehov til byvækst, idet der alene er tale om udvidelse af landsbyafgrænsning.

Naturområder, økologiske og potentielle økologiske forbindelser + Natura2000 område

Den foreslåede udvidelse er beliggende indenfor kommuneplanens udpegninger af arealer med naturinteresser og beliggende indenfor Natura 2000 område nr. 112 Lillebælt (Habitat nr. 96). Derfor er der foretaget en vurdering af om projektet medfører en væsentlig negativ påvirkning af områdets bevaringsmålsætninger og udpegningsgrundlag. Projektområdet er ikke beliggende indenfor fuglebeskyttelsesområdet.

Arealet var, ved besigtigelse, en græsmark beliggende op til Fløvt Bygade. Der blev ikke fundet arter eller strukturer

der kunne kvalificere arealet som beskyttet natur (jf. Naturbeskyttelsesloven § 3). Arterne der blev fundet ved besigtigelsen, var hovedsageligt kulturgræsser, hvilket sammen med luftfoto af arealet der viser en meget mørkegrøn vegetation, tyder på at arealet har været gødsket. Arealet er også besigtiget i 2006, men der blev også hovedsageligt fundet kulturarter.

Mod syd grænser arealet op til et engareal syd. Det vurderes, at projektet ikke vil medføre en negativ påvirkning af engarealet. Grundet manglende hydrologi på arealet vurderes det ligeledes at engvegetationen ikke umiddelbart vil indfinde sig på arealet.

Arealet er ikke omfattet af de naturtyper der omfattes af udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området. Det vurderes, at de ændringer planforslaget indeholder ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af naturtyper på udpegningsgrundlaget.

Arealet vurderes ligeledes ikke at være et egnet levested eller yngleområde for arterne på udpegningsgrundlaget. På denne baggrund vurderes det, at projektet på arealet ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning af arter på udpegningsgrundlaget.

Det vurderes, på baggrund af ovenstående, ikke at medføre en væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000 områdets bevaringsmålsætninger, eller arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget. Det vurderes på denne baggrund, at projektet ikke vil medføre en væsentlig forringelse af mulighederne for udviklingen af Natura 2000 området.

Skovbyggelinje

Arealet er omfattet af skovbyggelinie. Ny bebyggelse vil kræve dispensation fra denne.

Bevaringsværdigt landskab/større sammenhængende landskaber

Udvidelsen er beliggende indenfor områder med landskabsinteresser. Og indgår som et delområde til udpegningen af bevaringsværdige landskaber (delområde Halk Hoved og Årø Sund, under karakterområde Næsset landbrugsfalde). Det kendetegner denne del af de bevaringsværdige landskaber, at de er kystnære, meget varieret og rekreativt område med mange udsigter til omgivende marker, havet og nor.

Områdets bærende karaktertræk er åbne landbrugsflader med mange levende hegn, småskove og enkeltstående træer, snoede veje og mange små velbevarede landsbyer samt store gårde. Karakteristisk er den lange kyststrækning, som præger landskabsoplevelsen i varierende grad alt efter hvor der er sammenhæng til kysten

Der er fine oplevelsesmuligheder langs kysterne ud mod Lillebælt og flere steder langs med fjorden.

Oplevelsesmulighederne knytter sig ikke udpræget til enkeltelementer eller særlige udsigter, men der er mange små fine oplevelser ved at færdes gennem landskabet

Området er sårbart overfor tekniske anlæg og større bebyggelse, herunder landbrugsbygninger, samt overfor ændringer i landbrugsstrukturen (fjernelse af levende hegn, småbeplantninger og store enkeltstående træer, manglende vedligehold af bygningsmasse).

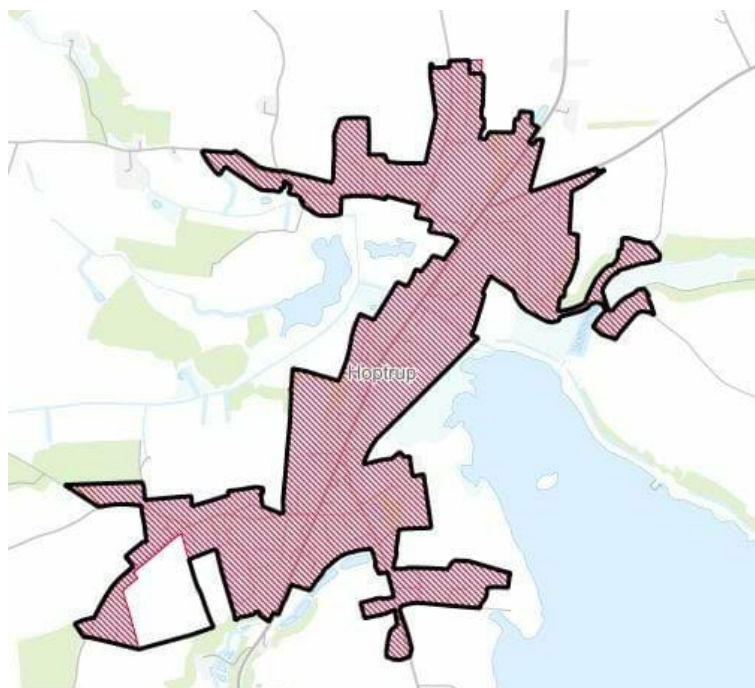
De vurderes, at en udvidelse af landsbyen Flovt, svarede til en større parcelhusgrund ikke vil påvirke de oplevelsesmæssige kvaliteter i det omgivende landskab. I forbindelse med konkret landzoneadministration vil der blive vurderet på bebyggelsens udformning og den nærmere afgrænsning af området mod det åbne land.

Kystnærhedszone

Arealet er beliggende indenfor kystnærhedszonen. Idet der alene er tale om en mindre udvidelse af landsbyafgrænsningen med henblik på at kunne etablere en bolig, vurderes det ikke at konflikte med retningslinjerne for kystnærhedszonen og vil ikke påvirke oplevelsen af kystlandskabet.

Redegørelse - Hoptrup

Hoptrup



Gældende landsbyafgrænsning i Kommuneplan 2021-2033 (rød skravering) og forslag til ny landsbyafgrænsning (sort streg).

Redegørelse for ændringer og planlægningsmæssig begrundelse

Der foreslås en udvidelse af landsbyafgrænsningen samt tilsvarende udvidelse af rammeområde 18.10.B0.03 Boligområde Hovslundvej. Udvidelsen omfatter et gældende lokalplanområde, der ikke er udnyttet. Arealet har indtil Kommuneplan 2021-2033 været udlagt som rammeområde.

Begrundelsen for at fastholde arealet, skal ses i forhold til den strategiske landsbyplanlægning. Hoptrup er placeret i den del af Haderslev Kommune, der omfatter både bosætning,- turisme,- og naturpotentiale jfr. Haderslev Kommuneplans hovedstruktur. Det er derfor naturligt at der kan planlægges for yderligere bosætning og at den nuværende landsby udnytter potentialet i nærheden til interessante landskaber.

Idet der alene er tale om tilpasning efter eksisterende forhold, vurderes ændringen ikke at påvirke kommunens samlede arealbehov til byvækst.

Herudover foretages en mindre indskrænkning af landsbyafgrænsningen i den nordlige del af byen, så et areal, der er omfattet af naturbeskyttelse udtages af afgrænsningen.

Bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber

Hoptrup er karakteristisk ved sin beliggenhed i en sænkning med bebyggelsen placeret over en lang strækning langs hovedvej E45. Herfra er der glimtvis udsyn til fugtige områder og Slivsøen.

Den sydlige del af området er beliggende indenfor udpegningen af bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber. Karakterområde 7 Skovby Skov og Hytterkobbøl, som kendetegnes som et meget varieret og oplevelsesrigt småskalalandskab med følelsen af lukkethed i lavningerne og samtidig udsigter på tværs af landskaber fra bakkedoppe. Idet der er tale om en mindre del af den foreslåede udvidelse af rammeområde 18.10.80.03 vurderes det ikke at påvirke udpegningsgrundlaget i væsentlig grad. Det forudsættes, at der ved detailplanlægning og sagsbehandling ske en tilpasning af ny bebyggelses beliggenhed og udformning i forhold til landskab og visuelle forhold

Kystnærhedszonen

Den planlægningsmæssige begrundelse for udvidelsen af rammeområdet Området blev taget ud af planlægningen i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2021-2033 for Haderslev Kommune., idet der er en gældende lokalplan for arealet, inddrages arealet for at sikre overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanlægningen. Området er beliggende indenfor kystnærhedszonen, hvorfor der i forbindelse med den videre detailplanlægning skal sikres, at ny bebyggelse med omfang, placering og udformning tilpasses det omkringliggende kystlandskab.

Naturinteresser

I kanten af rammeområdet findes en mindre sø, der registreret som beskyttet natur. Detailplanlægningen skal ved placering af bebyggelse sikre at naturværdierne i fastholdes.

Grundvandsinteresser

Området er beliggende indenfor udpegningen af NFI og indvindingsopland til vandværk. I forbindelse med detailplanlægning og sagsbehandling skal det derfor sikres, at der ikke sker en påvirkning af grundvandet. Idet der er tale om boligformål, vurderes der ikke at være risiko for påvirkning.

Miljøvurdering

Miljøvurdering

Haderslev Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

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.

Følgende emner er der påvirkning på:

- Kulturhistoriske værdier

- Kirkeomgivelser
- Bevaringsværdige landskaber
- Større sammenhængende landskaber
- Afgrænsning mellem byen og det åbne land
- Områder med særlige drikkevandsinteresser
- Grundvand
- Vandværksopland
- Udledning til vandmiljøet
- Trafikbelastning
- Planlægningszoner for støjforhold
- Vandstigninger i forhold til klima
- Kirkeomgivelser
- Kystnærhedszonen
- Skovrejsningsområder
- Naturområder

Der er gennemført en miljøscreening iht. bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 4 af 03/01/2023, § 8 pkt. 3, jævnfør stk. 2, og det er vurderet, at planen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Der skal derfor ikke foretages en miljøvurdering af planen.

Der er tale om mindre udvidelser af landsbyafgrænsninger i 15 af kommunens landsbyer. Disse er omfattet af gældende retningslinjer i Kommuneplan 2021-2033. Herudover foretages ændringer i kommuneplanrammer samt udlæg af 3 nye rammeområder. Der er i den sammenhæng vurderet på ovenstående emner og miljøparametre, og det vurderes at de ændringer alle varetages af gældende lovgivning og retningslinjer i kommuneplanen.

Retsvirkninger

Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen. Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne.

Kommunalbestyrelsen kan dog modsætte sig byggeri og anlæg, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvis der ikke er en gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området.

Inden for byzoner eller sommerhusområder, kan byrådet fastlægge rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen og modsætte sig byggeri og anlæg, som er i modstrid med dem.

Kommuneplanen forpligter derimod Kommunalbestyrelsen. Det betyder, at Haderslev Kommune skal fremme tiltag, som er i overensstemmelse med planen. Det kan f.eks. ske ved at udstede tilladelser eller lade lokalplaner udarbejde, som muliggør realisering af kommuneplanen.

Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplantillæg udarbejdes oftest for at sikre, at en lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens

rammebestemmelser for f.eks. anvendelse, bebyggelsesprocent, byggehøjder mv.

Bilag - supplerende grundvandsredegørelse

Da der i kommuneplantillægget er tale om ny-udlæg og en ændret arealanvendelse, som potentielt kan udgøre en risiko for forurening af grundvandsressourcen, skal kommunen lave en supplerende grundvandsredegørelse, specifikt for dette område.

Redegørelsen udarbejdes i henhold til Bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016 samt "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse".

I grundvandsredegørelsen skal det godtgøres:

- At der for byudviklingen og dens status i bymønsteret findes et planmæssigt behov.
- At der i forhold til udviklingen ikke findes alternative placeringsmuligheder af det pågældende område.
- At byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.
- At der ved anden ændring i arealanvendelsen end byudvikling findes et planmæssigt behov.

Se grundvandsredegørelsen [her](#)

Der er for hvert rammeområde foretaget en konkret vurdering af risikoen for grundvandsforurening i forbindelse med ny-udlægningerne og de ændrede arealanvendelser. Ved udlæg til boligformål er det vurderet, at der ikke er en risiko for grund- eller drikkevandsressourcerne. For ny-udlægninger, hvor der tillades mindre erhvervsvirksomheder, er der beskrevet en række tekniske tiltag, som i visse tilfælde er relevante for at sikre grundvandet mod forurening.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[21.23.BO.01 - Boligområde Aastrup Allé](#)

[21.23.RE.01 - Rekreativt område Aastrup Overvej](#)

[23.21.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Nørre Vilstrup Bygade](#)

[13.20.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Skovby Bygade](#)

[16.20.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Strandelhjørn Bygade](#)

[22.30.BO.01 - Boligområde Gammelbrovej](#)

[21.10.BO.03 - Boligområde Langtoften](#)

[14.23.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Tovskovvej](#)

[14.10.BO.06 - Boligområde Oksevejen](#)

[14.10.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde Storegade](#)

[12.20.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Folevej](#)

[18.10.BO.03 - Boligområde Hovslundvej](#)

[22.10.BO.05 - Boligområde Flovtvej](#)

[19.10.BO.04 - Boligområde Kongevej](#)

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

12.20.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Folevej

13.20.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Skovby Bygade

14.10.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde Storegade

14.23.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Tovskovvej

16.20.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Strandelhjørn Bygade

18.10.BO.03 - Boligområde Hovslundvej

19.10.BO.04 - Boligområde Kongevej

19.10.OF.01 - Område til offentlige formål Vandværksvej

21.10.BO.03 - Boligområde Langtoften

21.10.RE.01 - Rekreativt område Fjelstrup Landevej

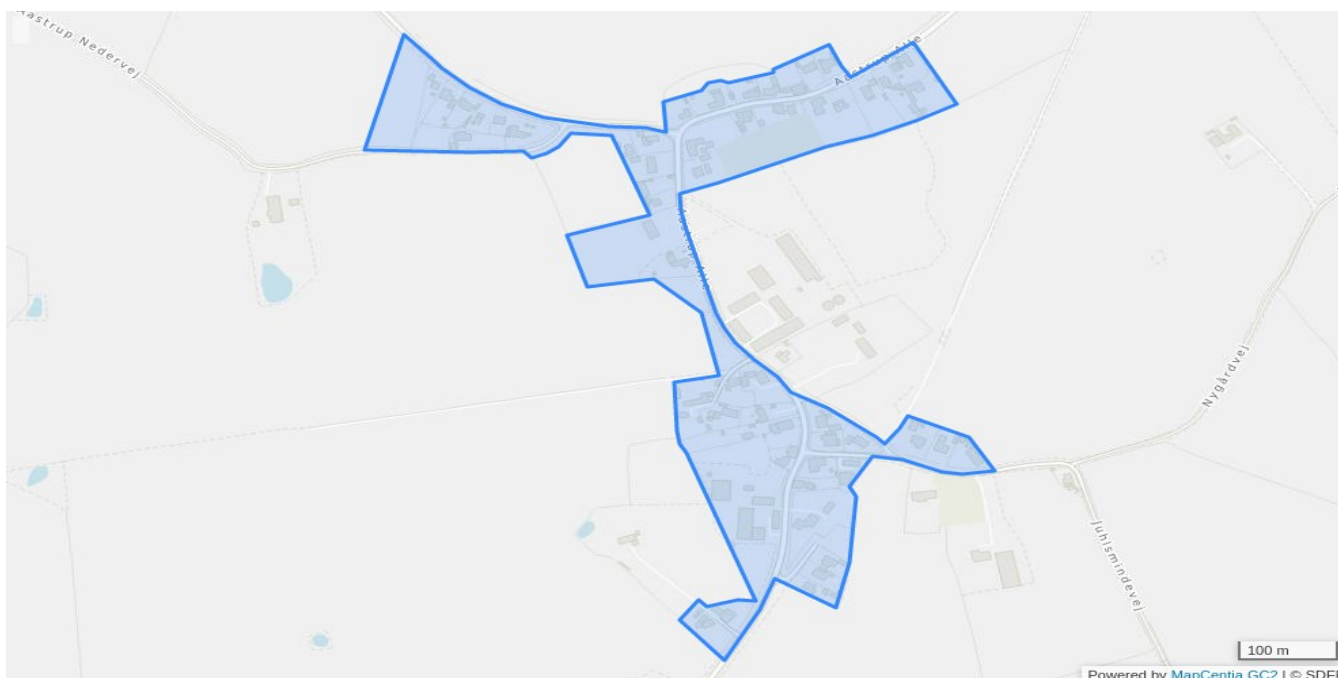
21.23.BO.01 - Boligområde Aastrup Allé

22.30.BO.01 - Boligområde Gammelbrovej


23.21.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Nørre Vilstrup Bygade

Rammer

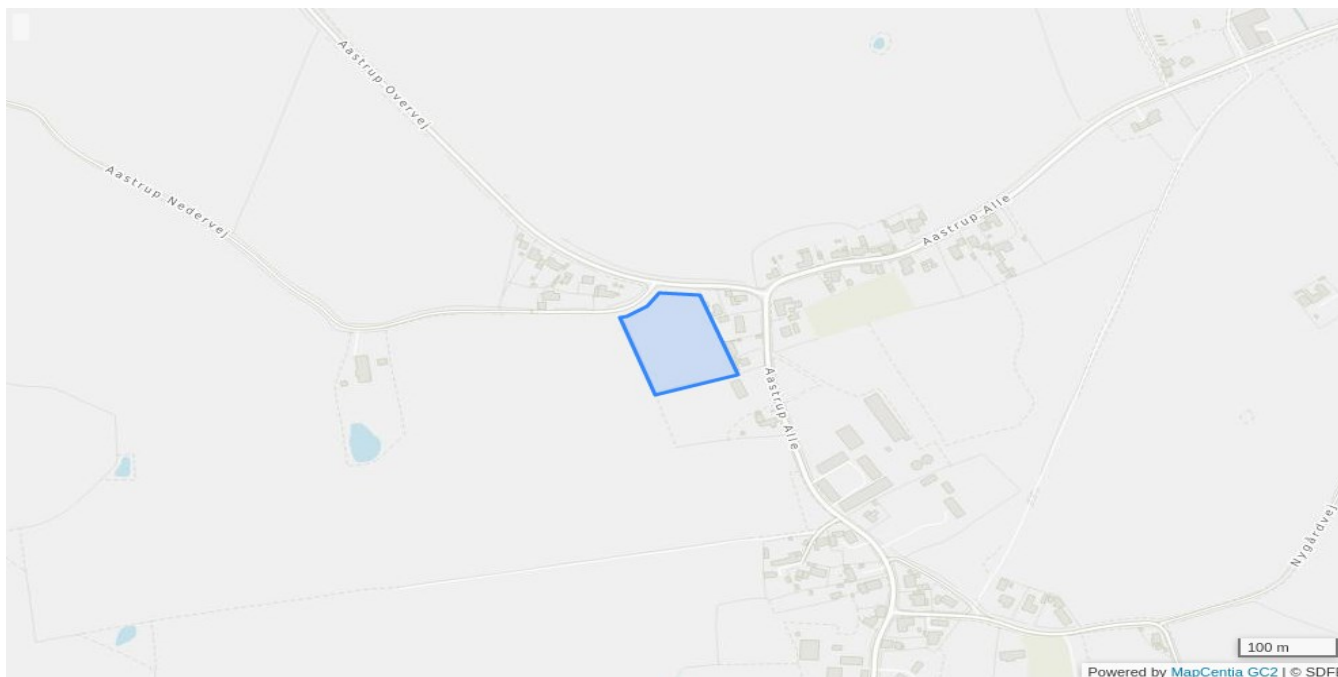
Boligområde Aastrup Allé



Plannavn	Boligområde Aastrup Allé
Plannummer	21.23.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelseprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som bevaringsværdig stationsby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal

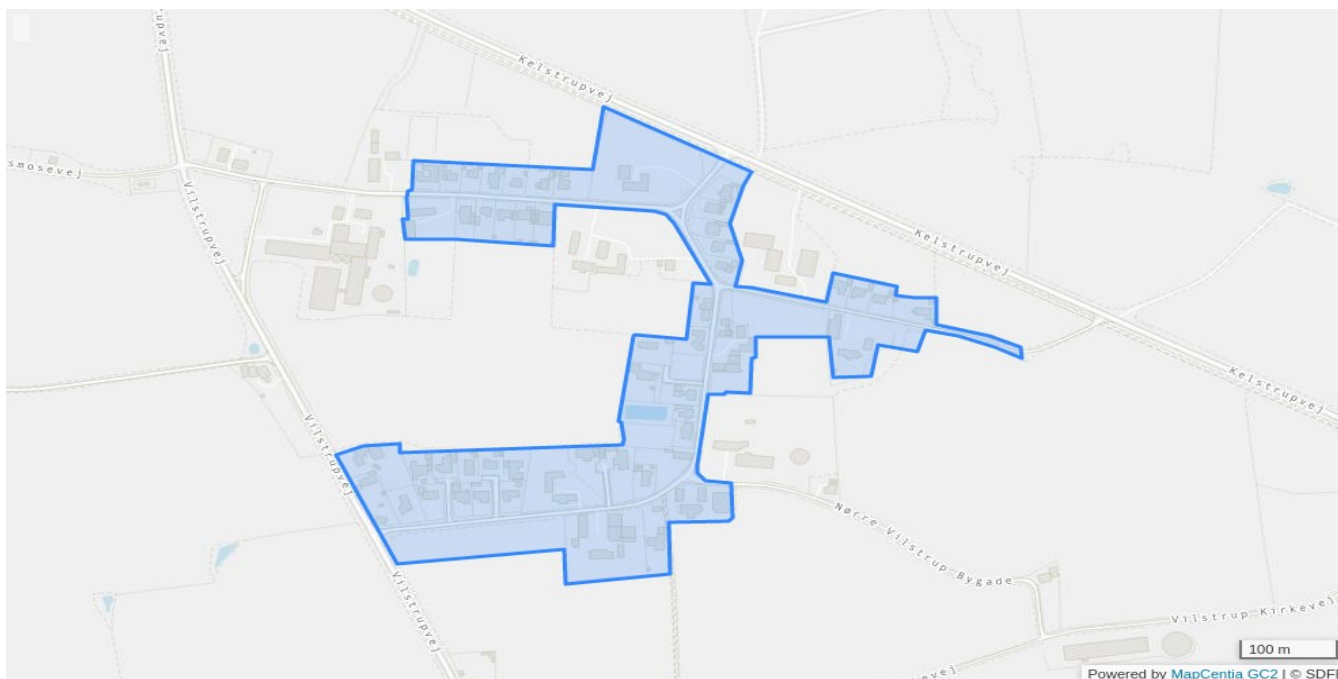
 bevarer. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

Rekreativt område Aastrup Overvej



Plannavn	Rekreativt område Aastrup Overvej
Plannummer	21.23.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Sports- og idrætsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	20% beregnet ud fra området som helhed
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til idrætsanlæg og boldbaner
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal så vidt muligt bevares. Beplantning i området skal overvejende bestå af egnstypiske løvfældende arter.

Blandet bolig- og erhvervsområde Nørre Vilstrup Bygade

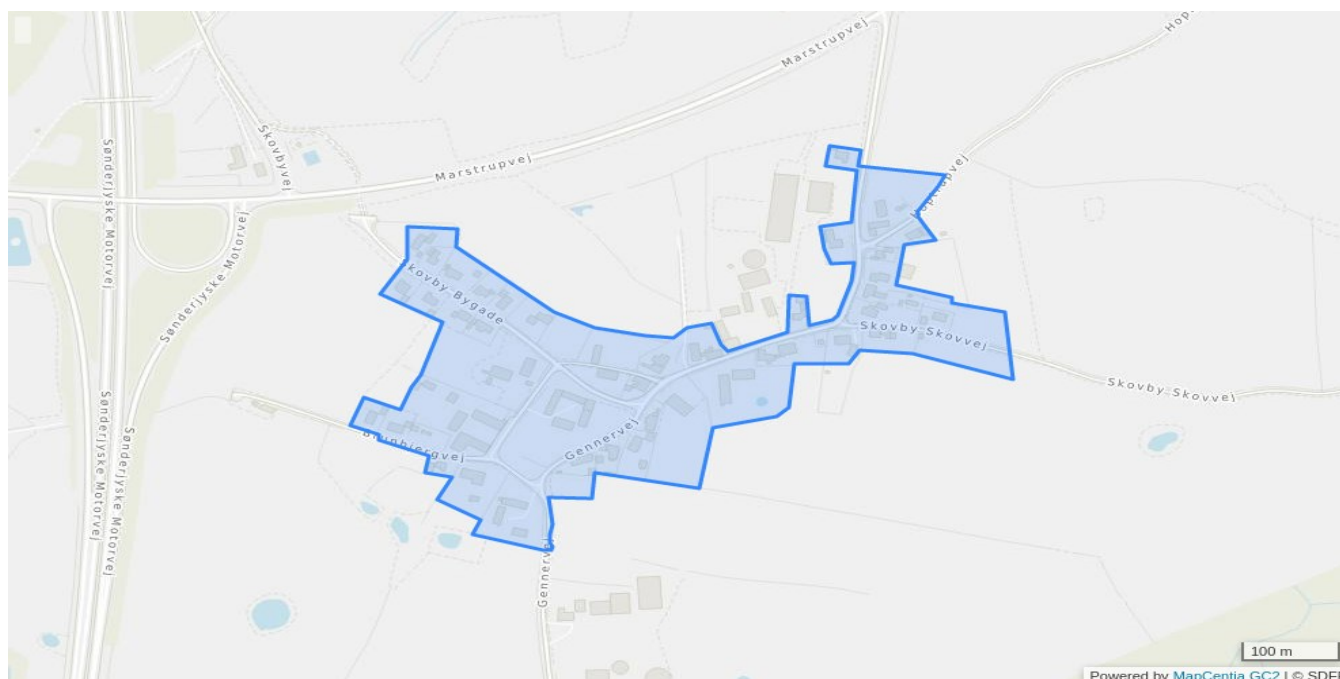


Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Nørre Vilstrup Bygade
Plannummer	23.21.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelseprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsareal være mindst 50% af etagearealet.

Særlige bestemmelser

Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

Blandet bolig- og erhvervsområde Skovby Bygade

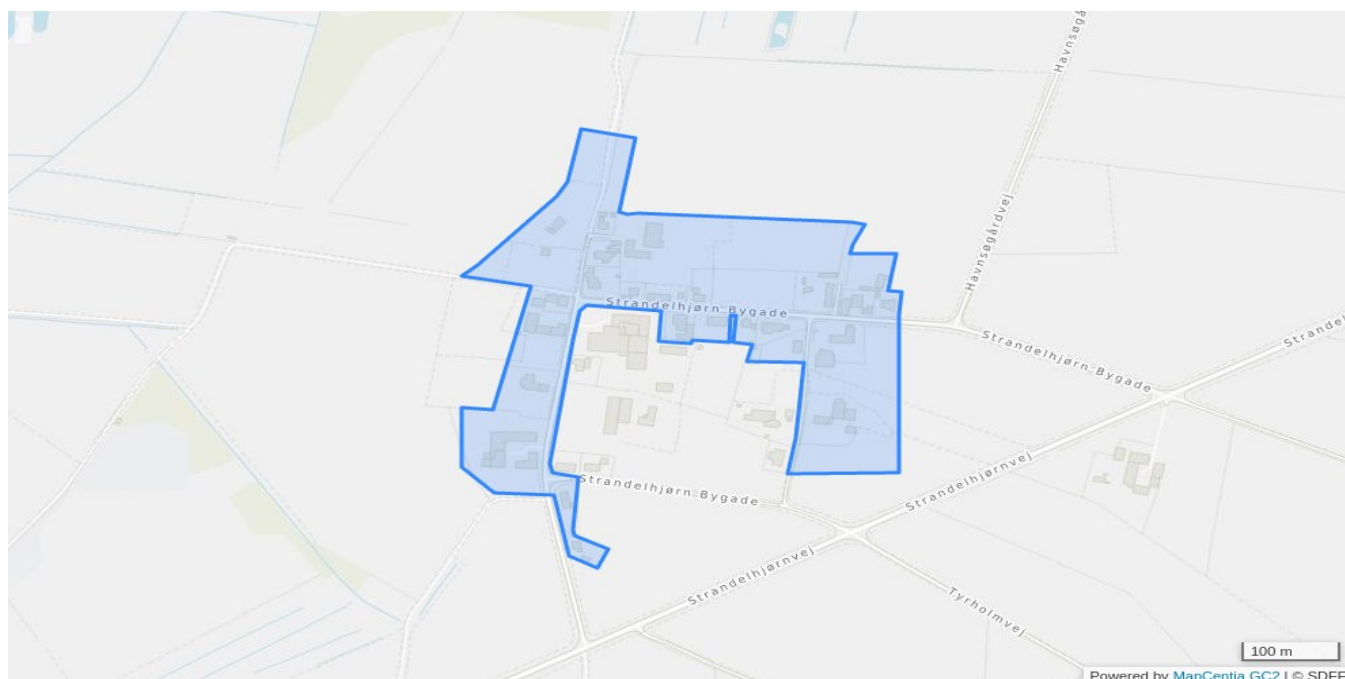


Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Skovby Bygade
Plannummer	13.20.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Landsbyområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelseprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder som naturligt hører til i området kan tillades. Der må etableres mindre butikker og erhvervsvirksomheder til betjening af lokalområdet.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Det skal sikres, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger får en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Ændringer i eksisterende vej- og stiforhold skal ske efter en samlet plan.

Særlige bestemmelser

Eksisterende bebyggelse, beplantning m.v. skal søges bevaret.

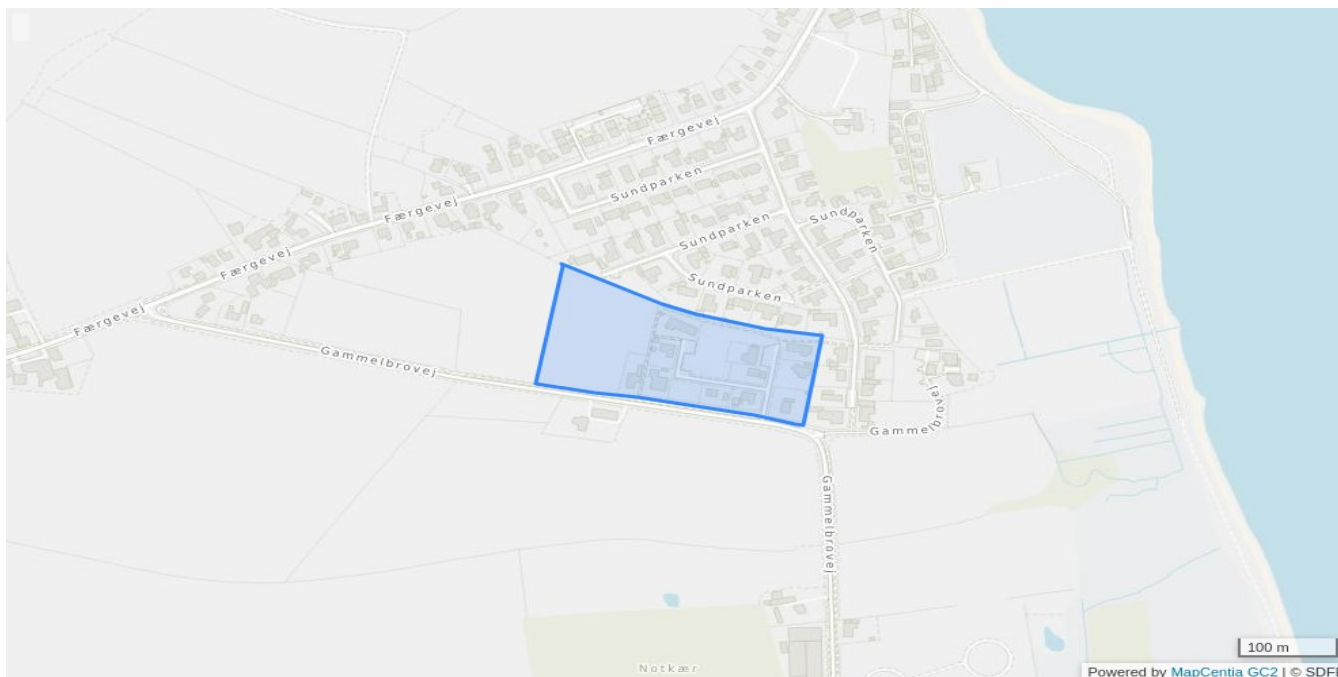
Blandet bolig- og erhvervsområde Strandelhjørn Bygade



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Strandelhjørn Bygade
Plannummer	16.20.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelseprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - herunder detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i et boligområde, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav maks. 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsarealer skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for

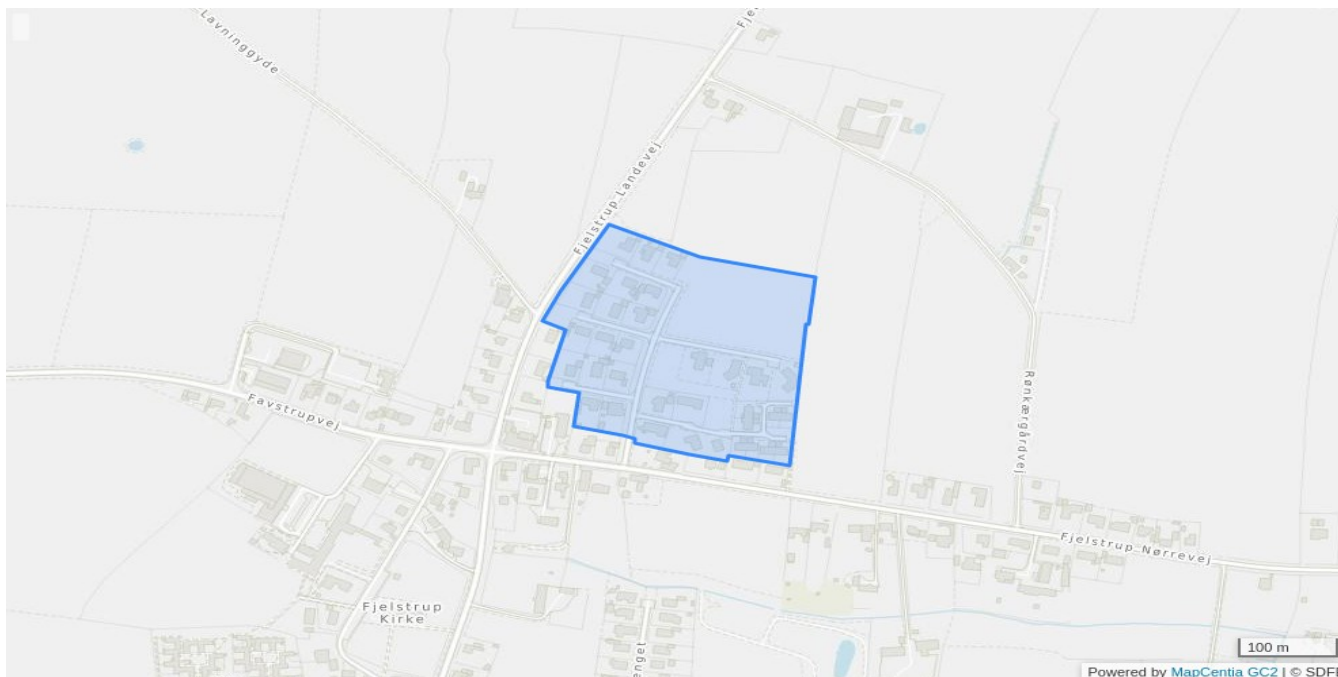
 anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

Boligområde Gammelbrovej



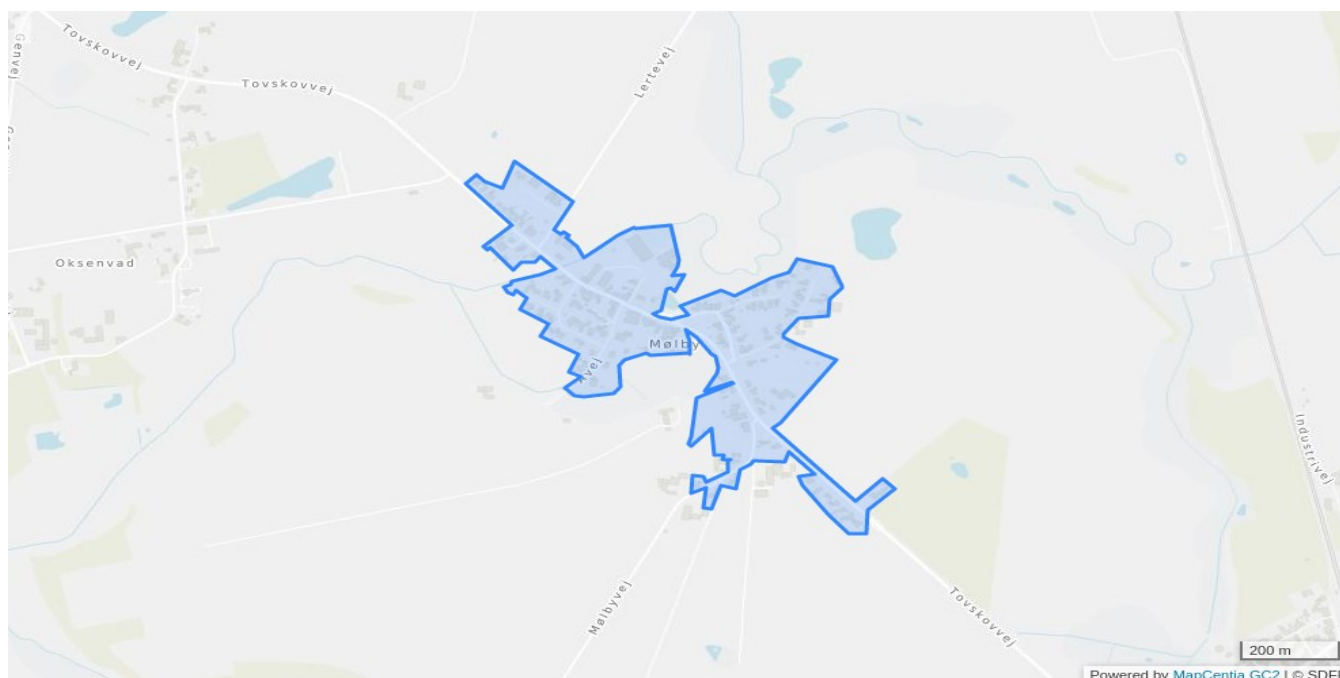
Plannavn	Boligområde Gammelbrovej
Plannummer	22.30.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde og tilhørende offentlige funktioner.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning. Indenfor området kan der etableres tekniske anlæg til områdets forsyning.

Boligområde Langtoften



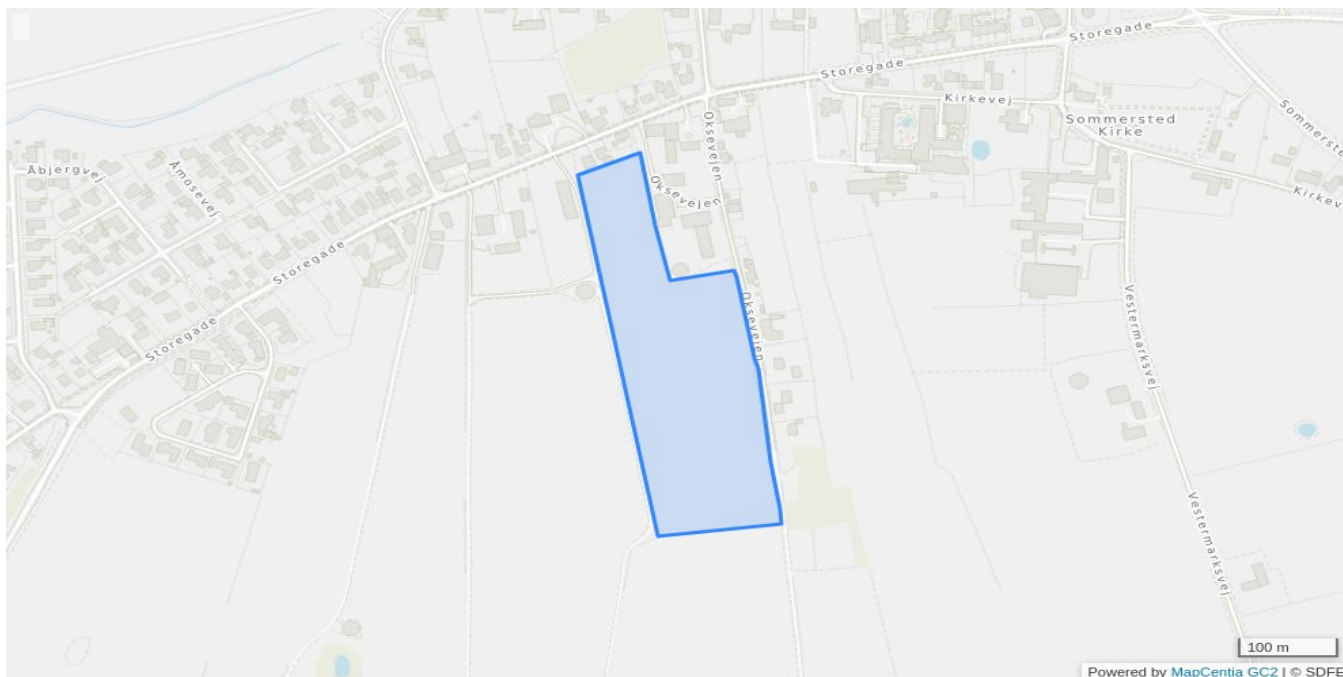
Plannavn	Boligområde Langtoften
Plannummer	21.10.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	35% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde. Der kan ikke placeres detailhandelsbutikker i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 25 og for tæt-lav 35. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

Blandet bolig- og erhvervsområde Tovskovvej



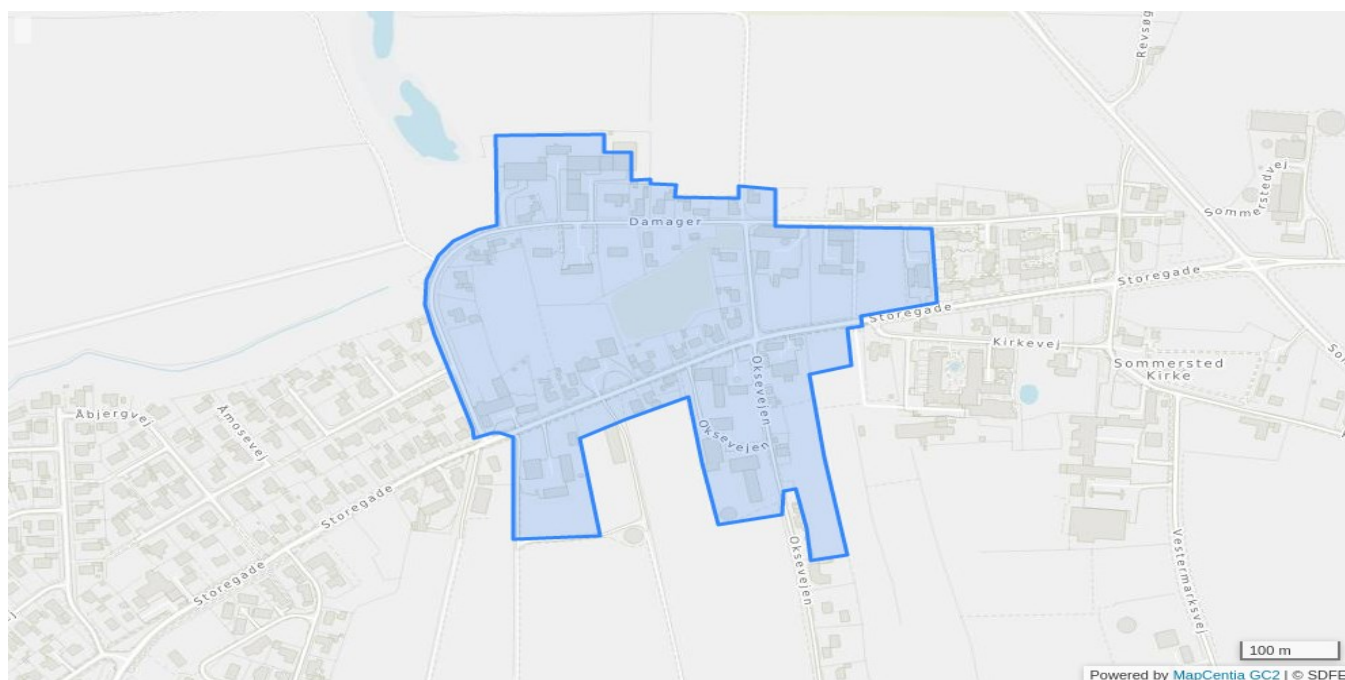
Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Tovskovvej
Plannummer	14.23.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Landsbyområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelseprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades. Der må etableres mindre butikker og erhvervsvirksomheder til betjening af lokalområdet.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Det skal sikres, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger får en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende bebyggelse, beplantning m.v. skal søges bevaret.

Boligområde Oksevejen



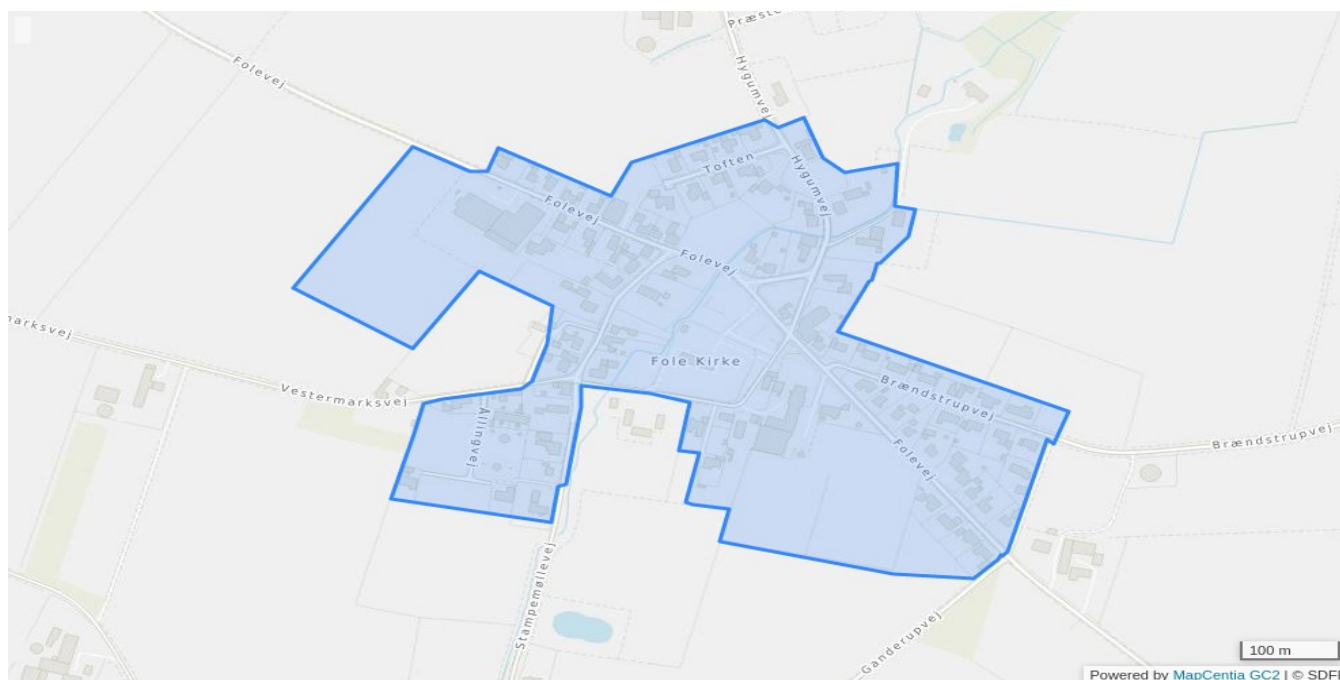
Plannavn	Boligområde Oksevejen
Plannummer	14.10.BO.06
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Boligområde
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 30. Bebyggelsesprocenten for tæt-lav maks. 40.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. Beskyttede sten- og jorddiger i området skal bevares. Ny bebyggelse skal tilpasses det omkringliggende landskab.

Blandet bolig- og erhvervsområde Storegade



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Storegade
Plannummer	14.10.BE.02
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Jordbrugsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde til bolig- og jordbrugsformål med tilhørende kollektive anlæg samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav bebyggelse 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse og anlæg, der ikke tjener jordbrugsformål, skal gives en placering, udformning og materialevalg, som kan medvirke til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø.
Opholds- og friarealer	Der skal etableres opholdsareal efter byrådets nærmere anvisning.
Trafikbetjening og parkering	Der skal etableres parkeringspladser efter byrådets nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

Blandet bolig- og erhvervsområde Folevej

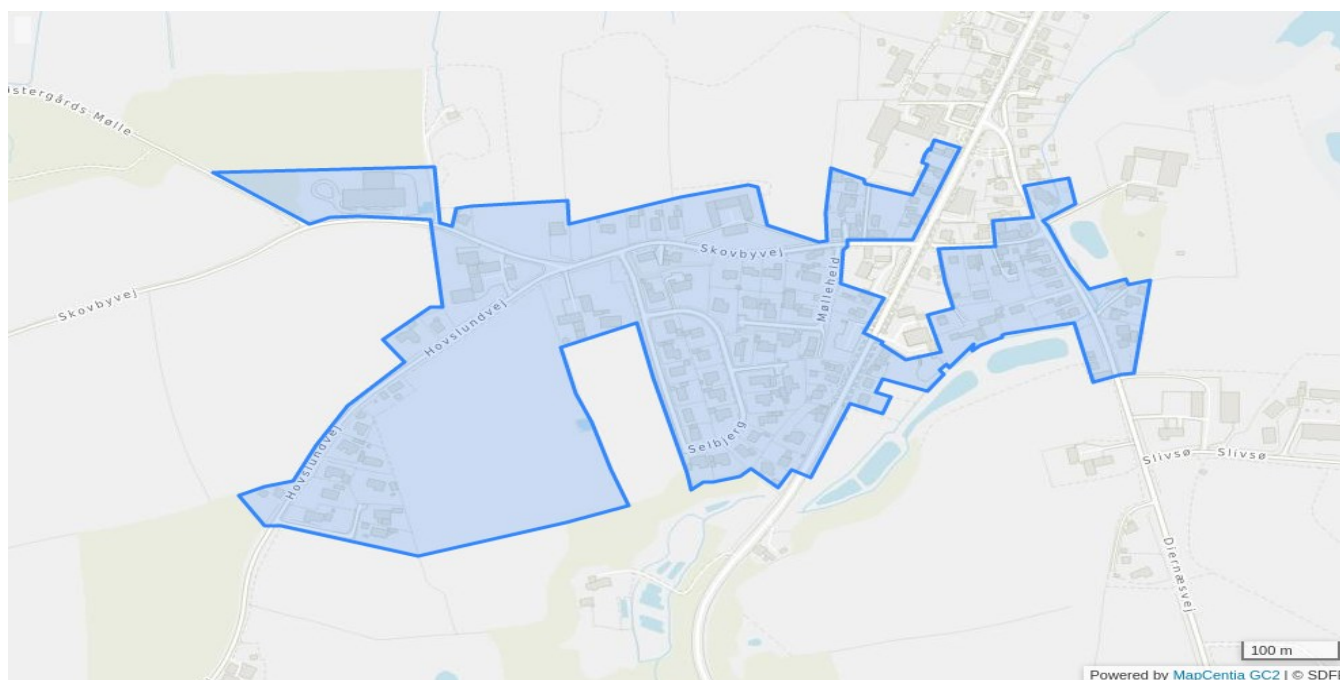


Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Folevej
Plannummer	12.20.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelseprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - herunder detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav maks. 40 og for anden bebyggelse maks. 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.

Særlige bestemmelser

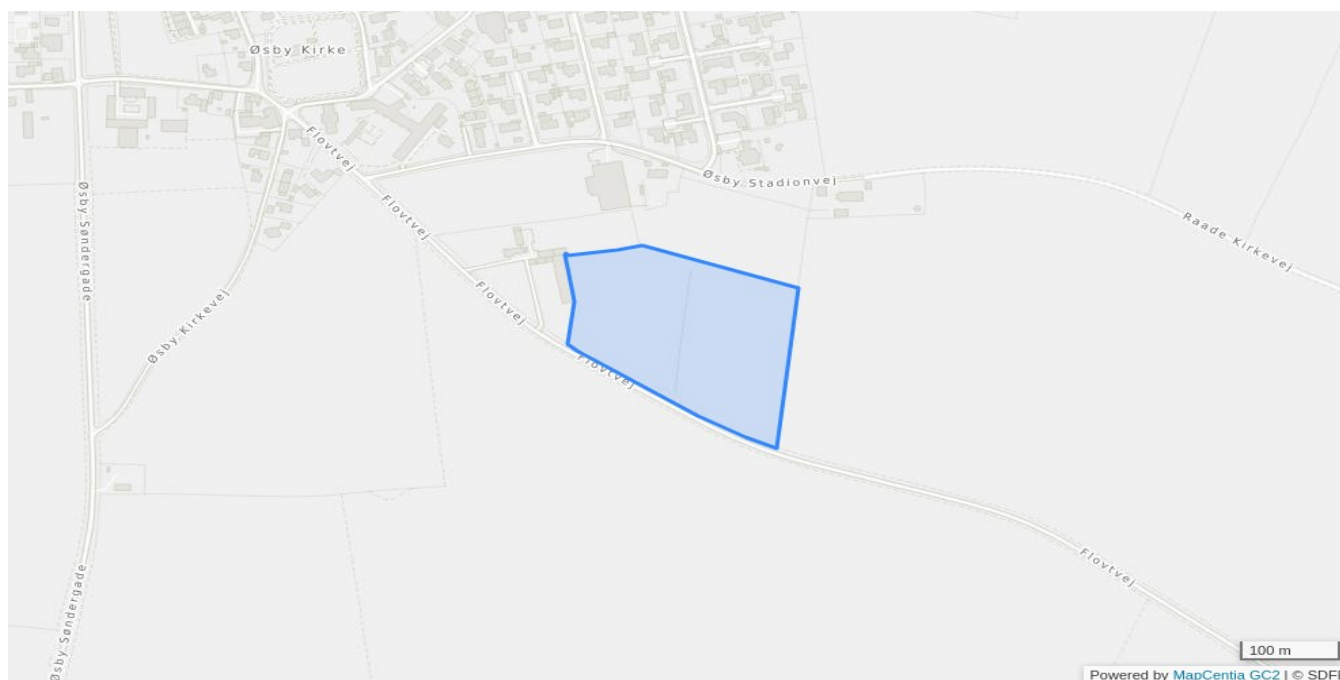
Området er udpeget som bevaringsværdig landsby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

Boligområde Hovslundvej



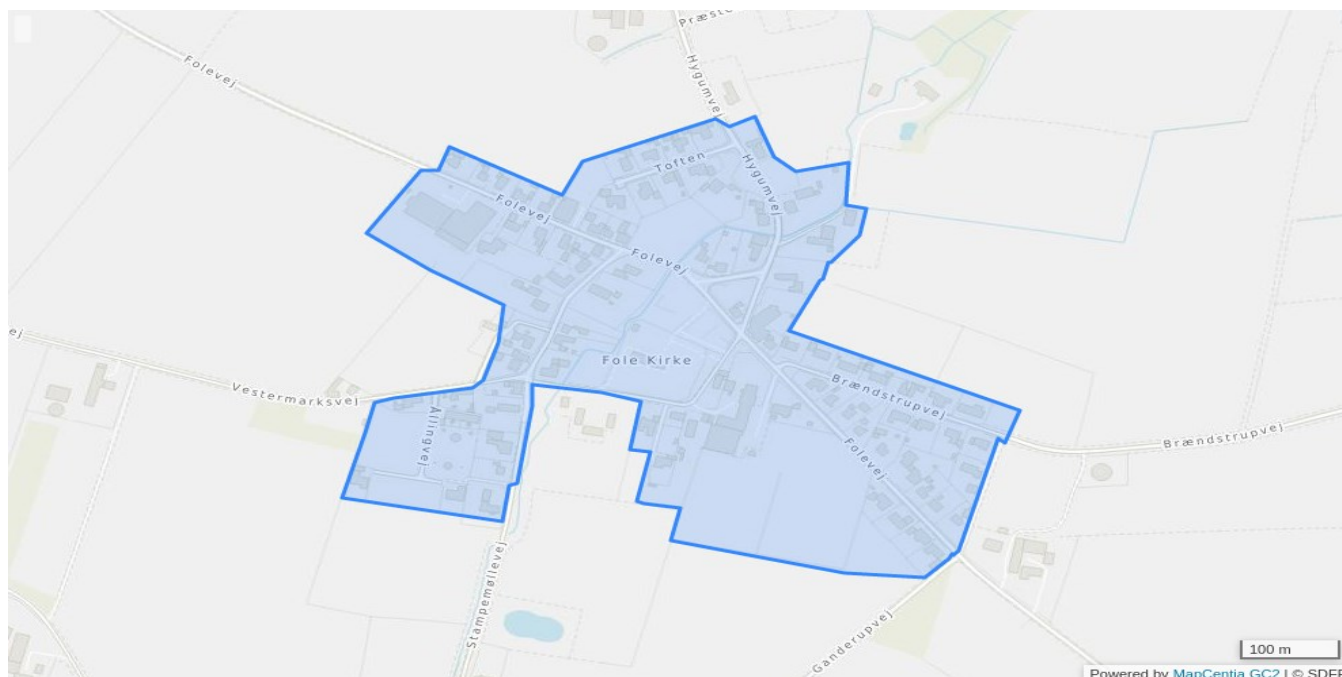
Plannavn	Boligområde Hovslundvej
Plannummer	18.10.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som en del af bevaringsværdig vejby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

Boligområde Flovtvej



Plannavn	Boligområde Flovtvej
Plannummer	22.10.BO.05
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav maks. 40 og for anden bebyggelse maks. 40. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

12.20.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Folevej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Folevej
Plannummer	12.20.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelseprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - herunder detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav maks. 40 og for anden bebyggelse maks. 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende

Opholds- og friarealer

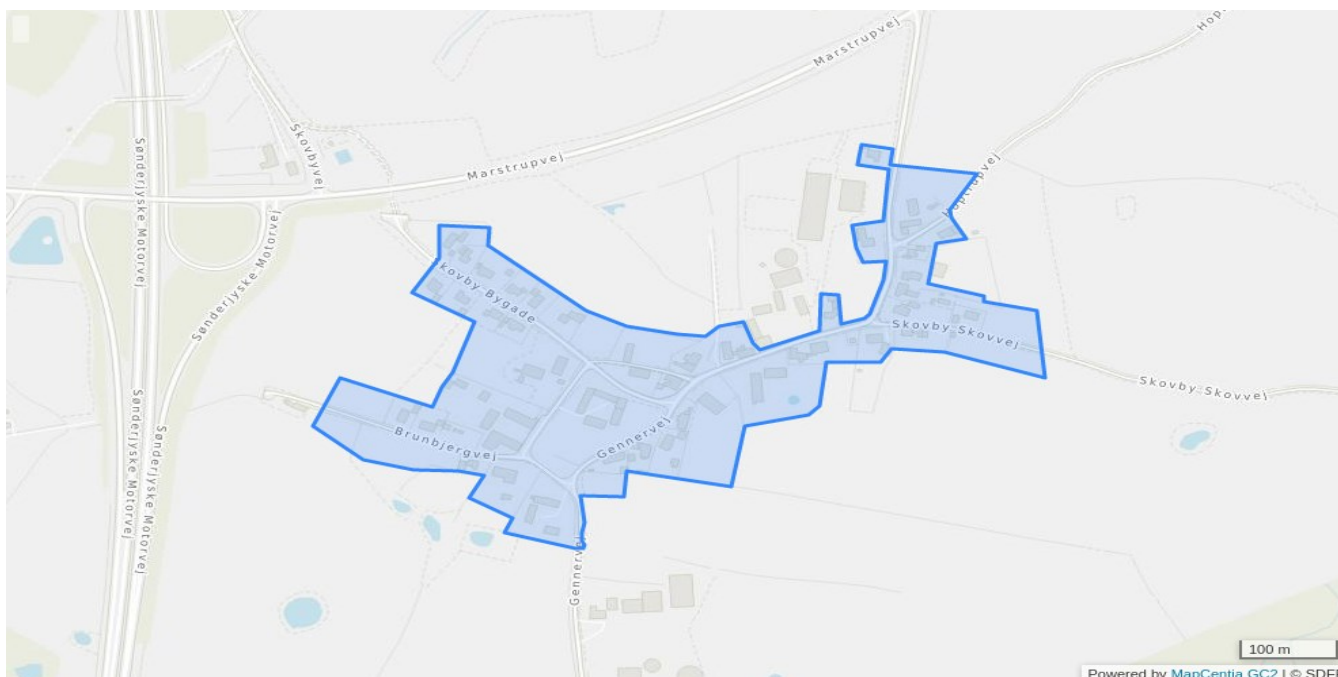
karakter.

Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.

Særlige bestemmelser

Området er udpeget som bevaringsværdig landsby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

13.20.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Skovby Bygade



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Skovby Bygade
Plannummer	13.20.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Landsbyområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelseprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder som naturligt hører til i området kan tillades. Der må etableres mindre butikker og erhvervsvirksomheder til betjening af lokalområdet.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Det skal sikres, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger får en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.

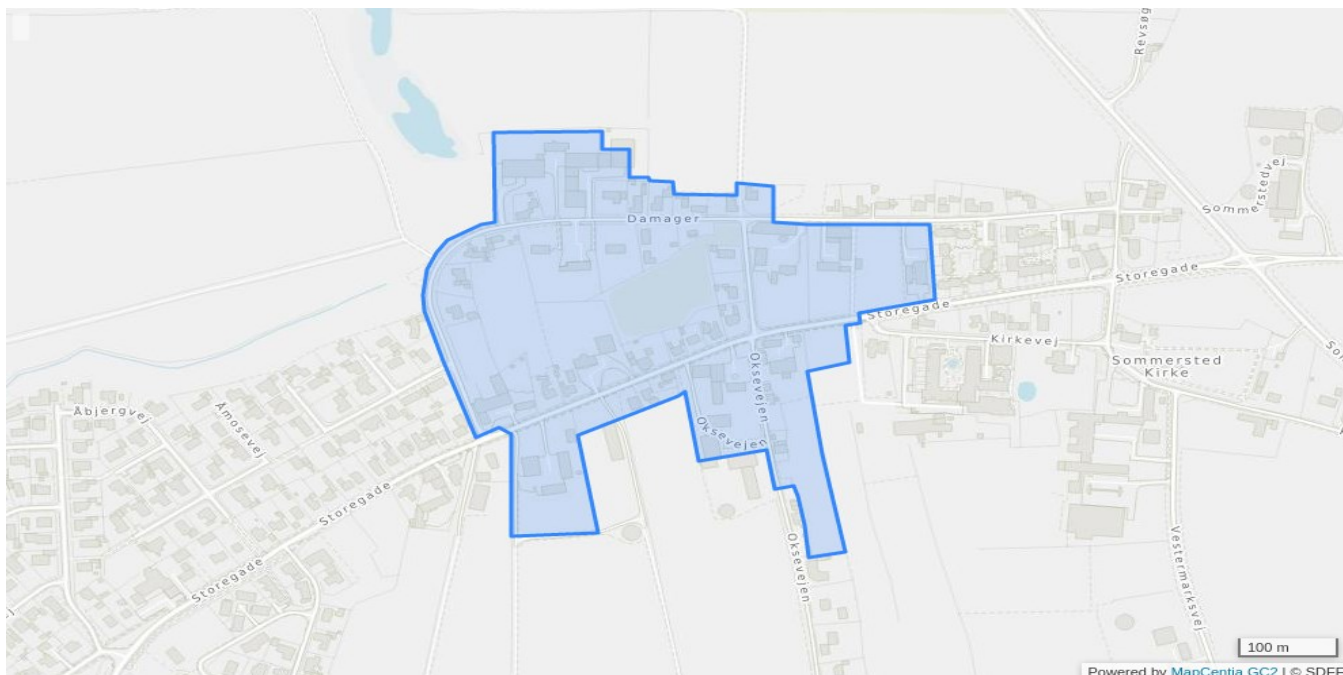
Trafikbetjening og parkering

Ændringer i eksisterende vej- og stiforhold skal ske efter en samlet plan.

Særlige bestemmelser

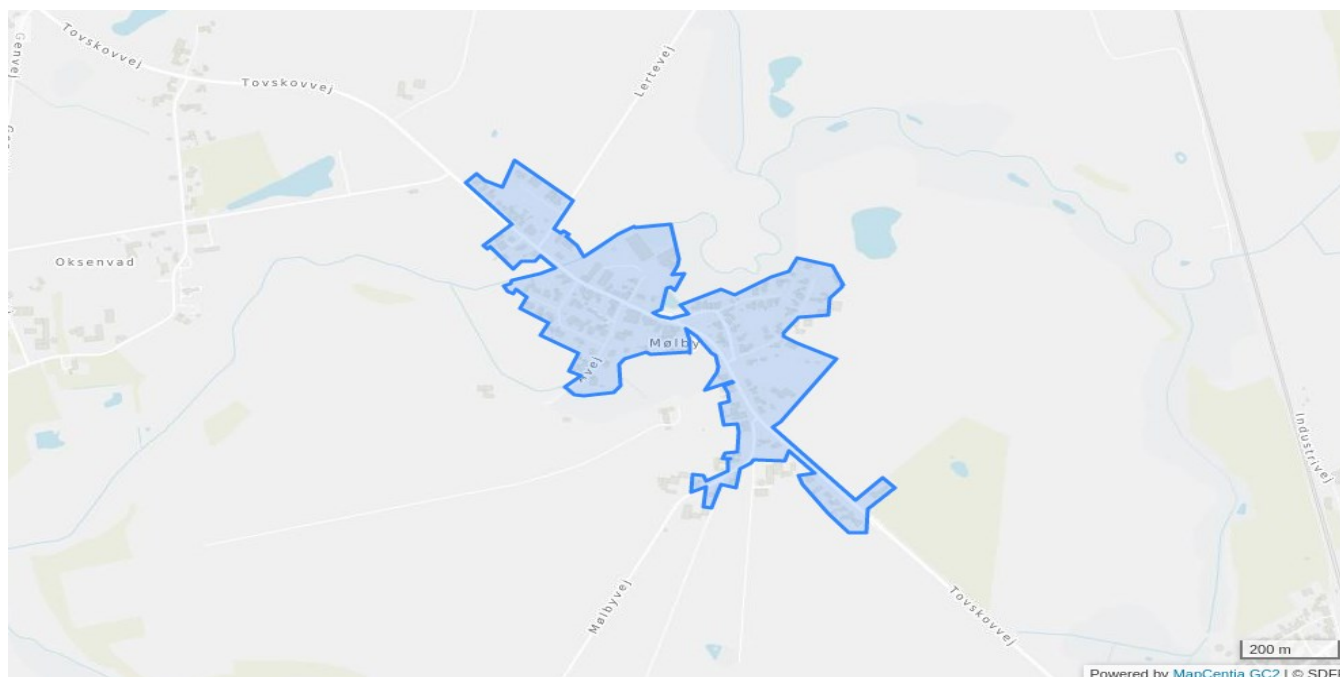
Eksisterende bebyggelse, beplantning m.v. skal søges bevaret.

14.10.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde Storegade



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Storegade
Plannummer	14.10.BE.02
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Jordbrugsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde til bolig- og jordbrugsformål med tilhørende kollektive anlæg samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav bebyggelse 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse og anlæg, der ikke tjener jordbrugsformål, skal gives en placering, udformning og materialevalg, som kan medvirke til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø.
Opholds- og friarealer	Der skal etableres opholdsareal efter byrådets nærmere anvisning.
Trafikbetjening og parkering	Der skal etableres parkeringspladser efter byrådets nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

14.23.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Tovskovvej

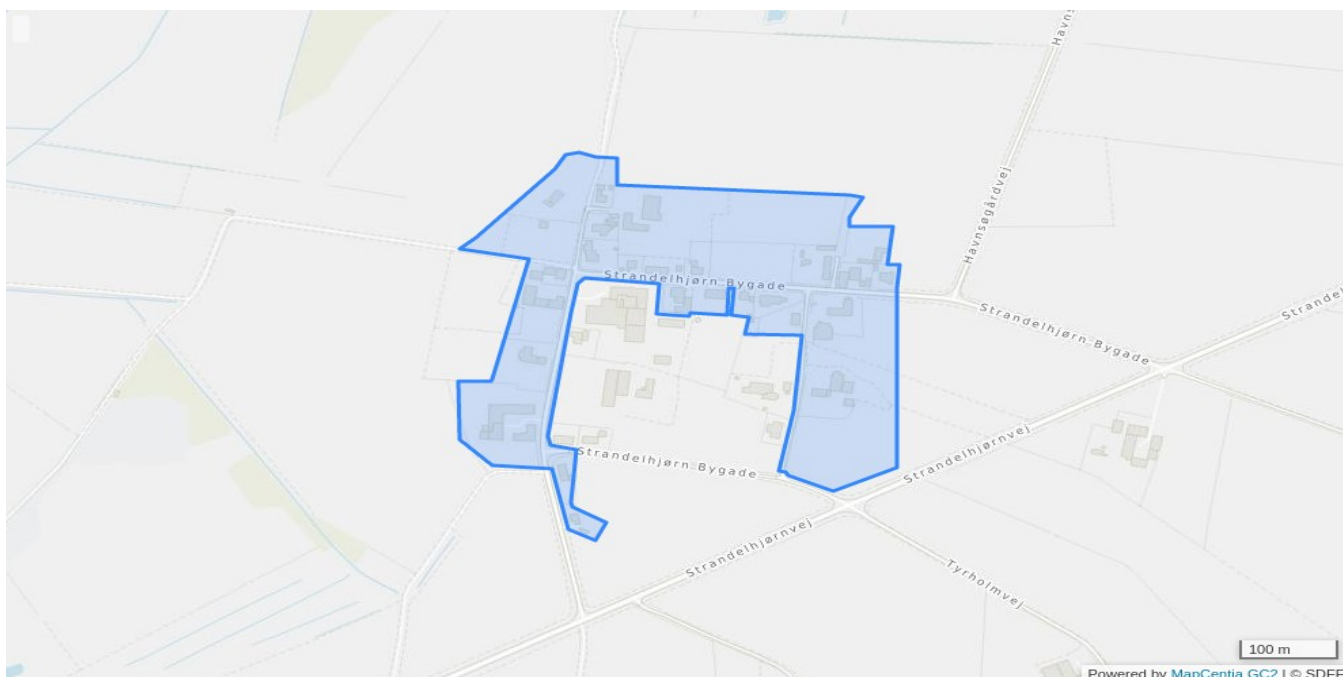


Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Tovskovvej
Plannummer	14.23.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Landsbyområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelseprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades. Der må etableres mindre butikker og erhvervsvirksomheder til betjening af lokalområdet.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Det skal sikres, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger får en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse den stedlige byggetradition.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.

Særlige bestemmelser

Eksisterende bebyggelse, beplantning m.v. skal søges bevaret.

16.20.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Strandehjørn Bygade

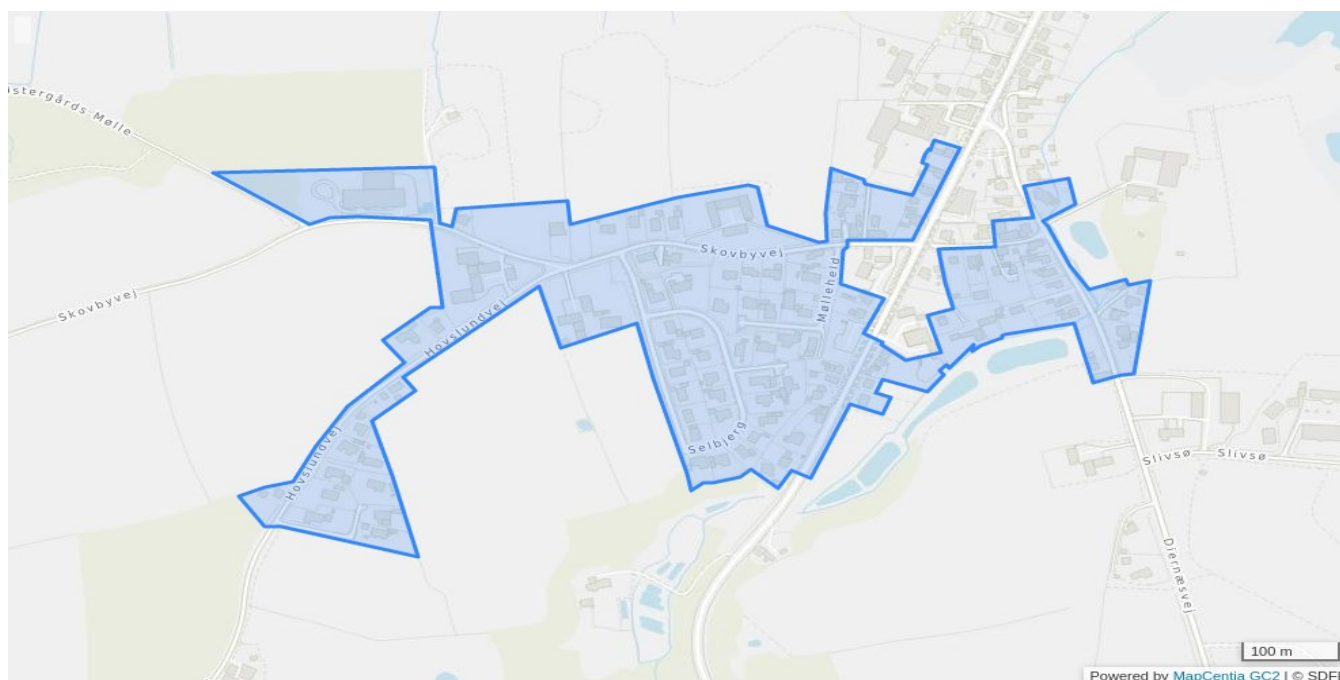


Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Strandehjørn Bygade
Plannummer	16.20.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelseprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - herunder detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i et boligområde, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav maks. 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsarealer skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.


Særlige bestemmelser

Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

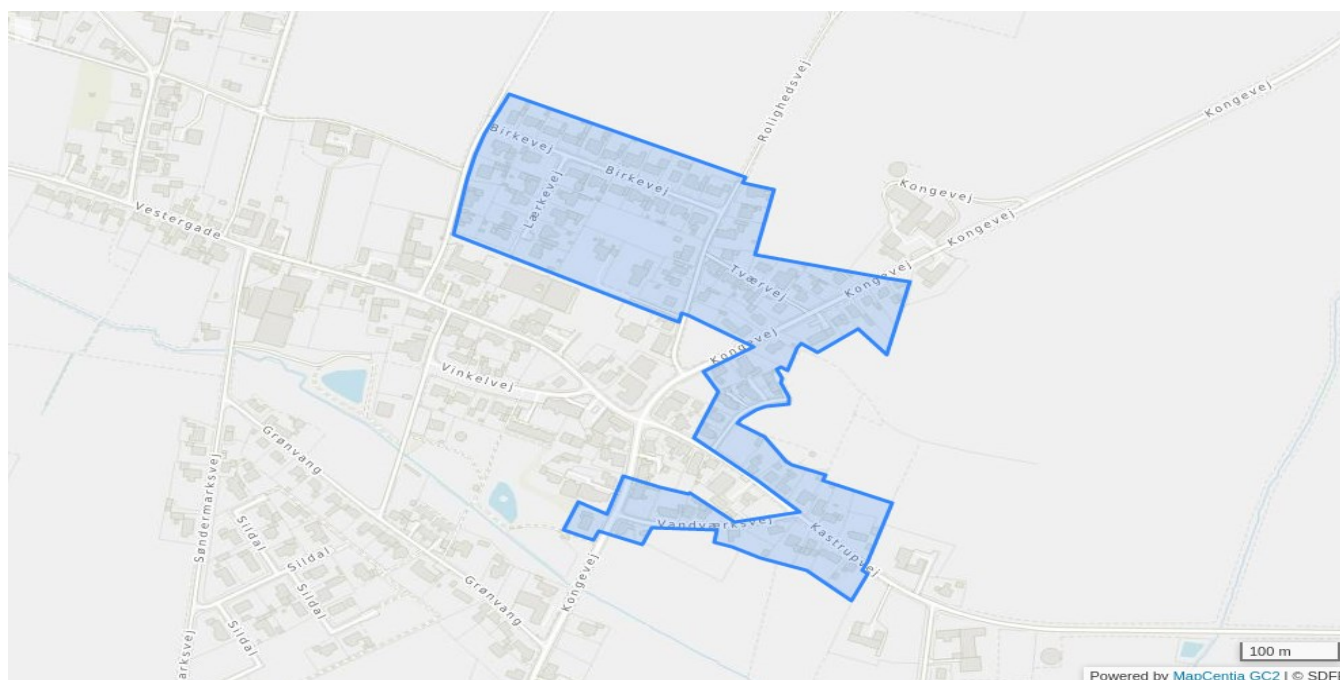
18.10.BO.03 - Boligområde Hovslundvej



Plannavn	Boligområde Hovslundvej
Plannummer	18.10.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som en del af bevaringsværdig vejby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal

 bevarer. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

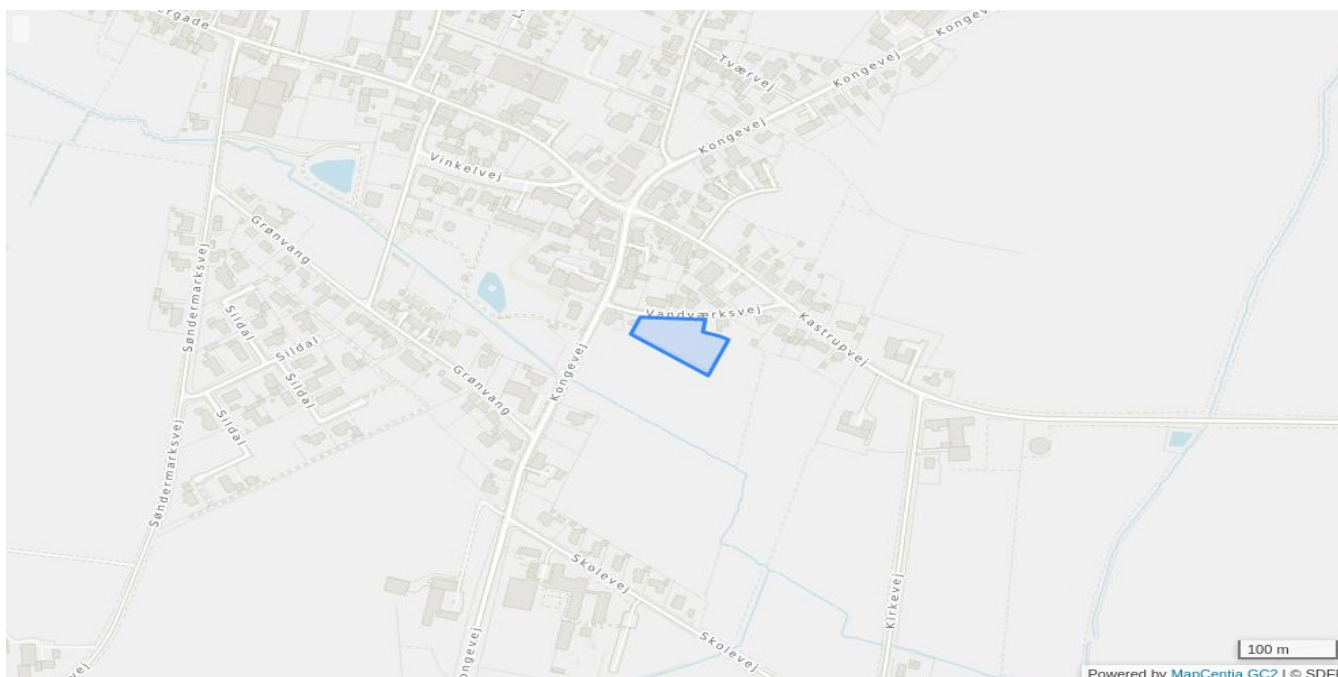
19.10.BO.04 - Boligområde Kongevej



Plannavn	Boligområde Kongevej
Plannummer	19.10.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30 og for tæt-lav maks. 40.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

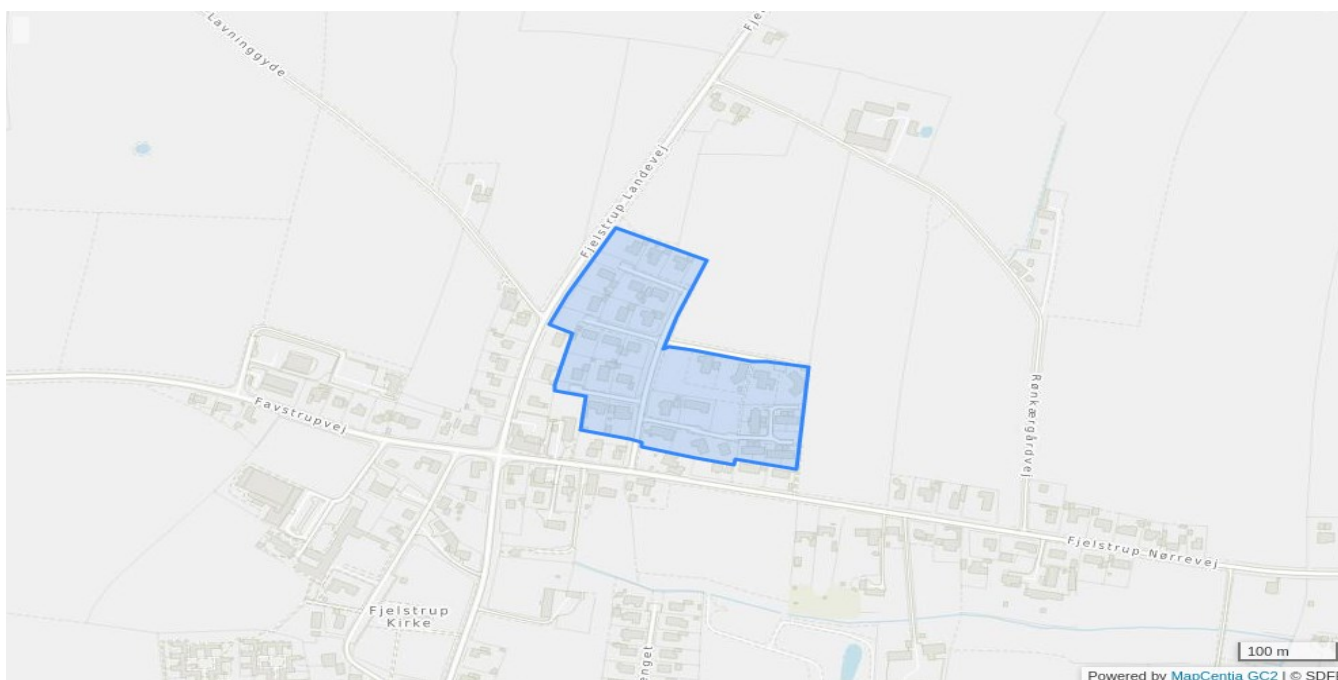
19.10.OF.01 - Område til offentlige formål

Vandværksvej



Plannavn	Område til offentlige formål Vandværksvej
Plannummer	19.10.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Daginstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentligt institutionsområde til børnehave.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning må ikke fjernes uden byrådets tilladelse. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

21.10.BO.03 - Boligområde Langtoften



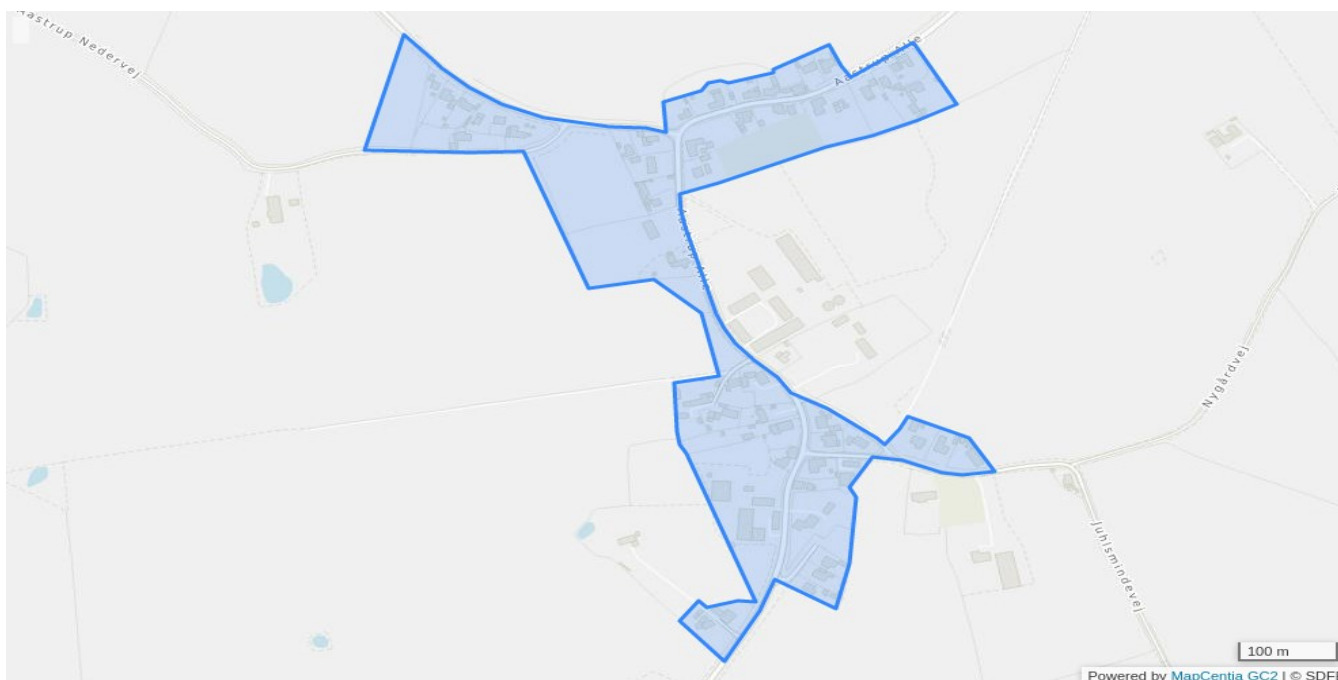
Plannavn	Boligområde Langtoften
Plannummer	21.10.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	35% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde. Der kan ikke placeres detailhandelsbutikker i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 25 og for tæt-lav 35. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

21.10.RE.01 - Rekreativt område Fjelstrup Landevej Landevej

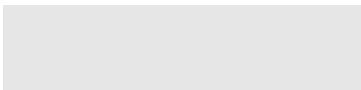


Plannavn	Rekreativt område Fjelstrup Landevej
Plannummer	21.10.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt grønt område til fælles brug for byens borgere.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse, der er nødvendig for områdets anvendelse som fælles grønt område.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en afskærmende beplantning mod det åbne land.

21.23.BO.01 - Boligområde Aastrup Allé

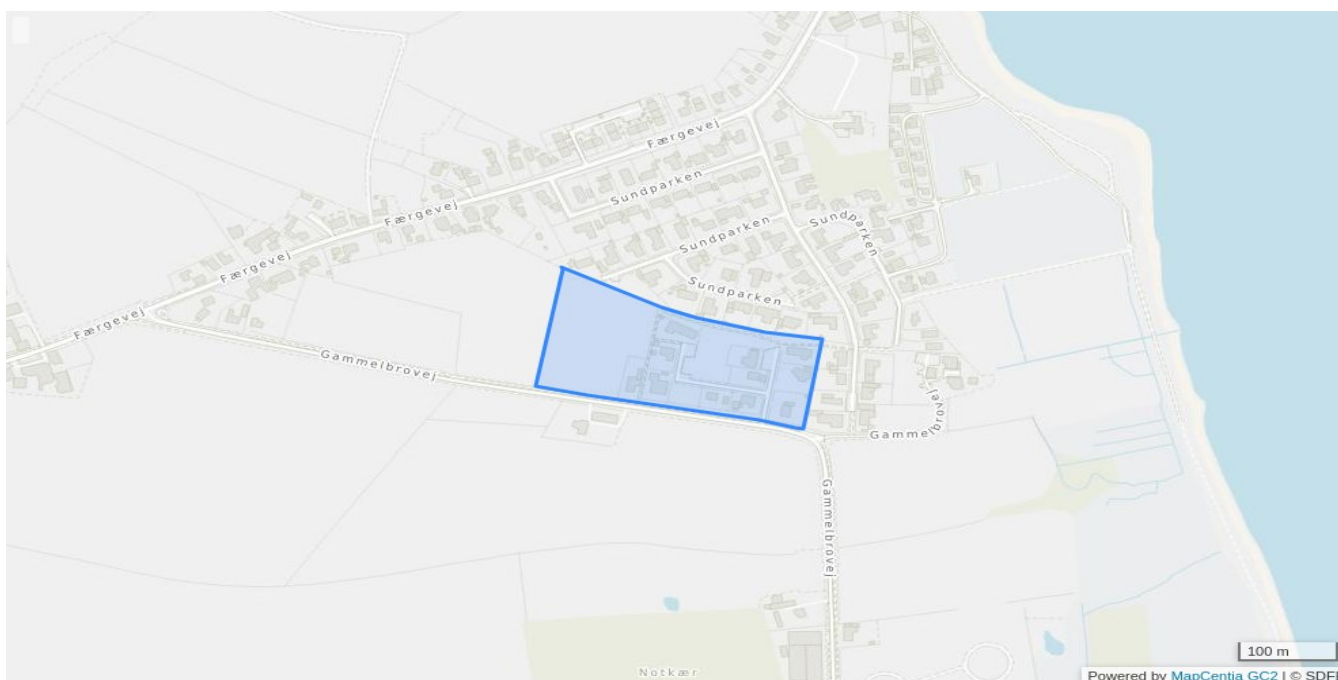


Plannavn	Boligområde Aastrup Allé
Plannummer	21.23.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelseprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som bevaringsværdig stationsby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt



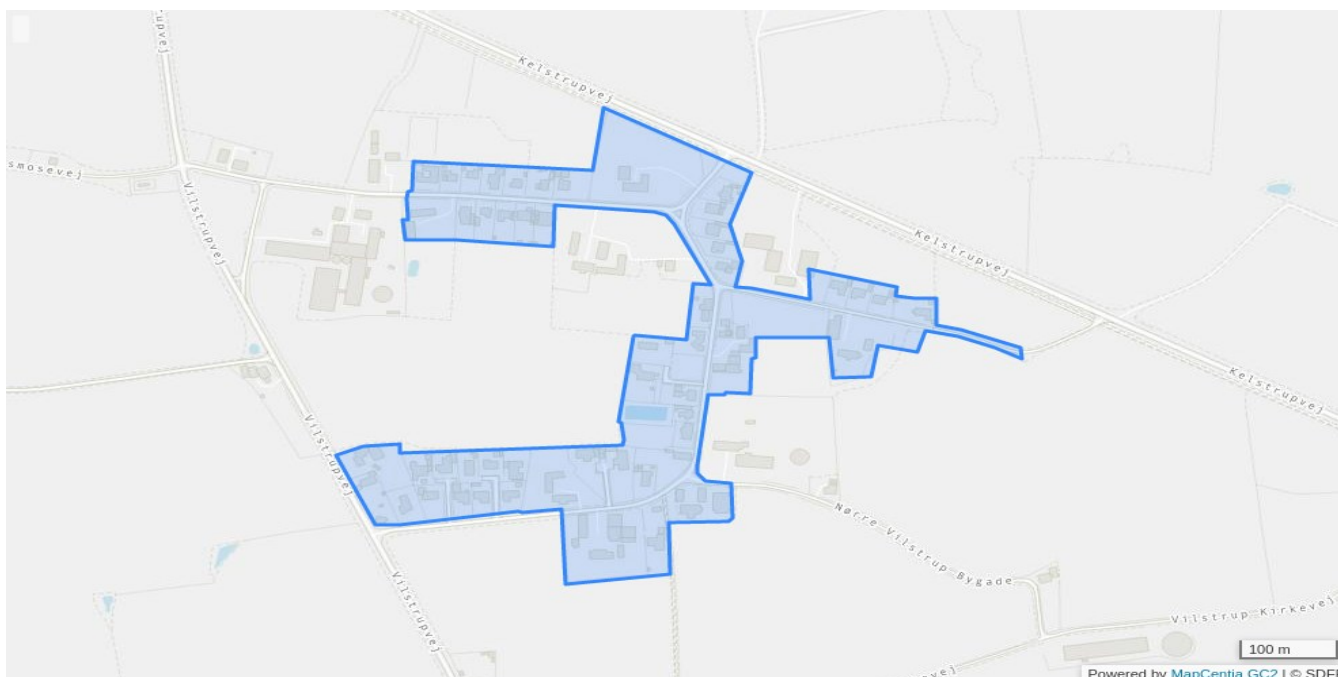
Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

22.30.BO.01 - Boligområde Gammelbrovej



Plannavn	Boligområde Gammelbrovej
Plannummer	22.30.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelseprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde og tilhørende offentlige funktioner.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

23.21.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Nørre Vilstrup Bygade



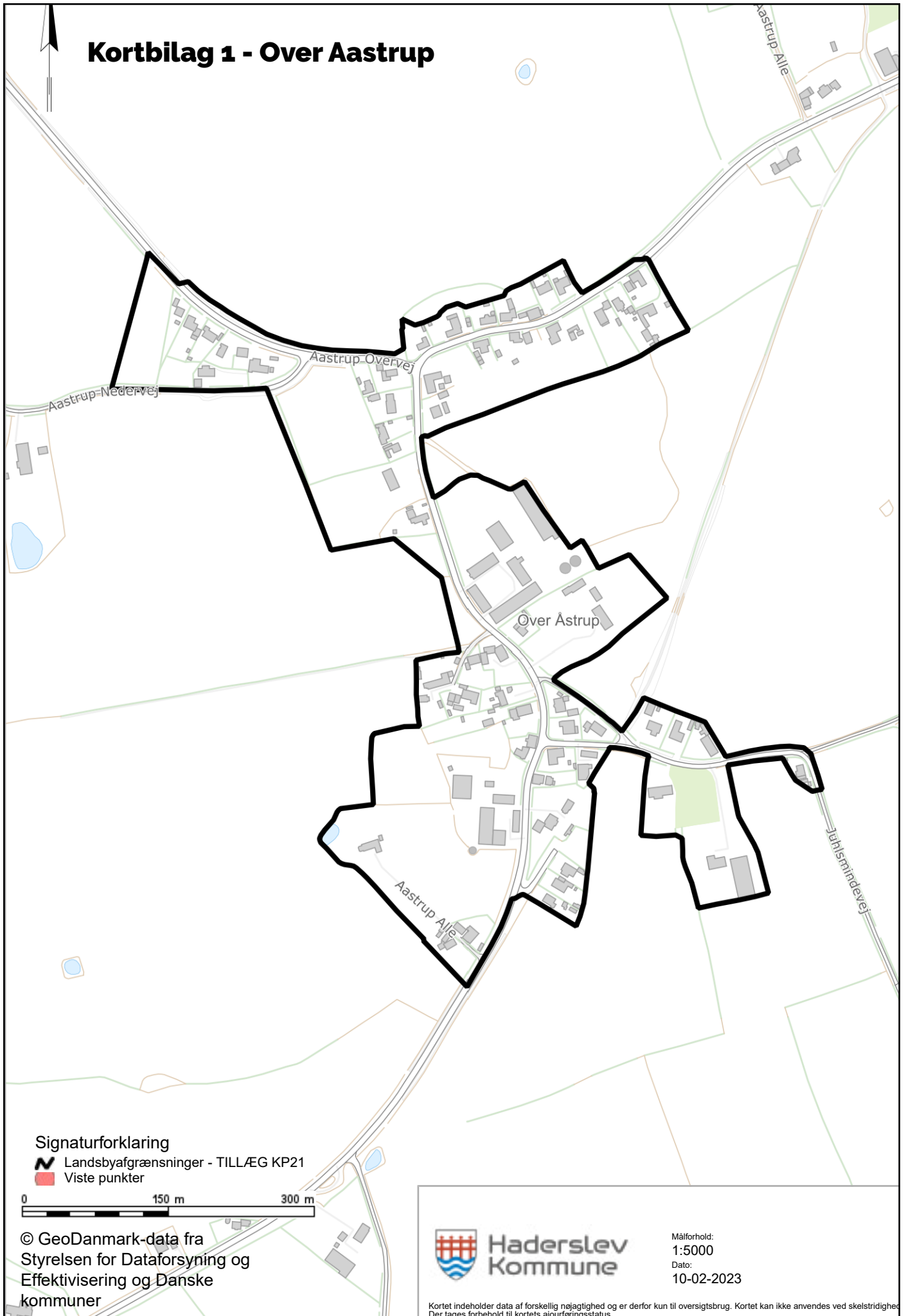
Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Nørre Vilstrup Bygade
Plannummer	23.21.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelseprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal

Særlige bestemmelser



opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.

Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

Kortbilag 1 - Over Aastrup



Signaturforklaring

-  Landsbyafgrænsninger - TILLÆG KP21
-  Viste punkter

0 150 m 300 m

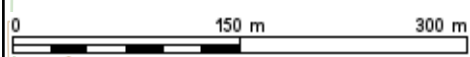
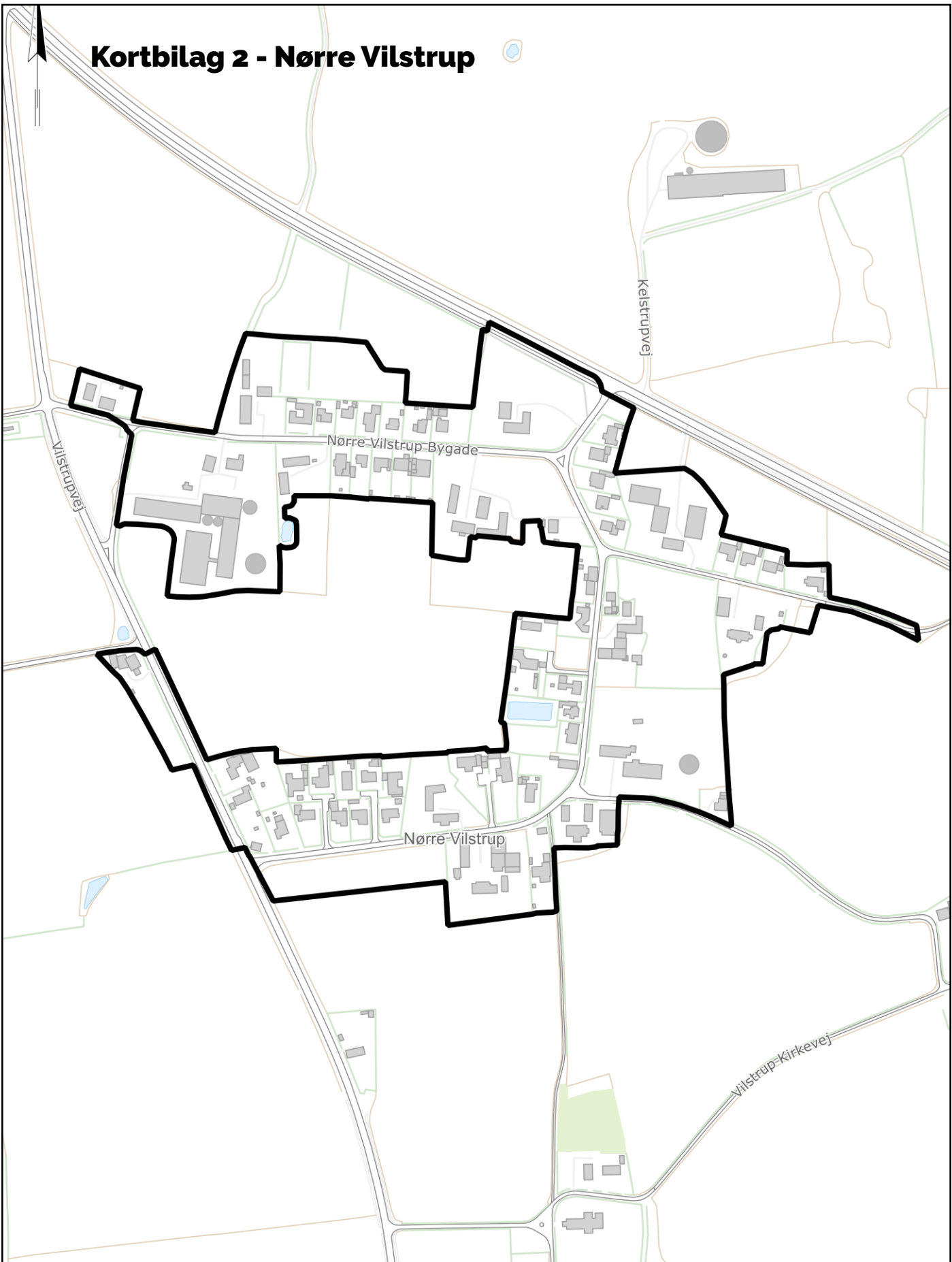
© GeoDanmark-data fra
Styrelsen for Dataforsyning og
Effektivisering og Danske
kommuner



Målforhold:
1:5000
Dato:
10-02-2023

Kortet indeholder data af forskellig nøjagtighed og er derfor kun til overblik. Kortet kan ikke anvendes ved skelstridighed. Der tages forbehold til kortets ajourføringsstatus.

Kortbilag 2 - Nørre Vilstrup



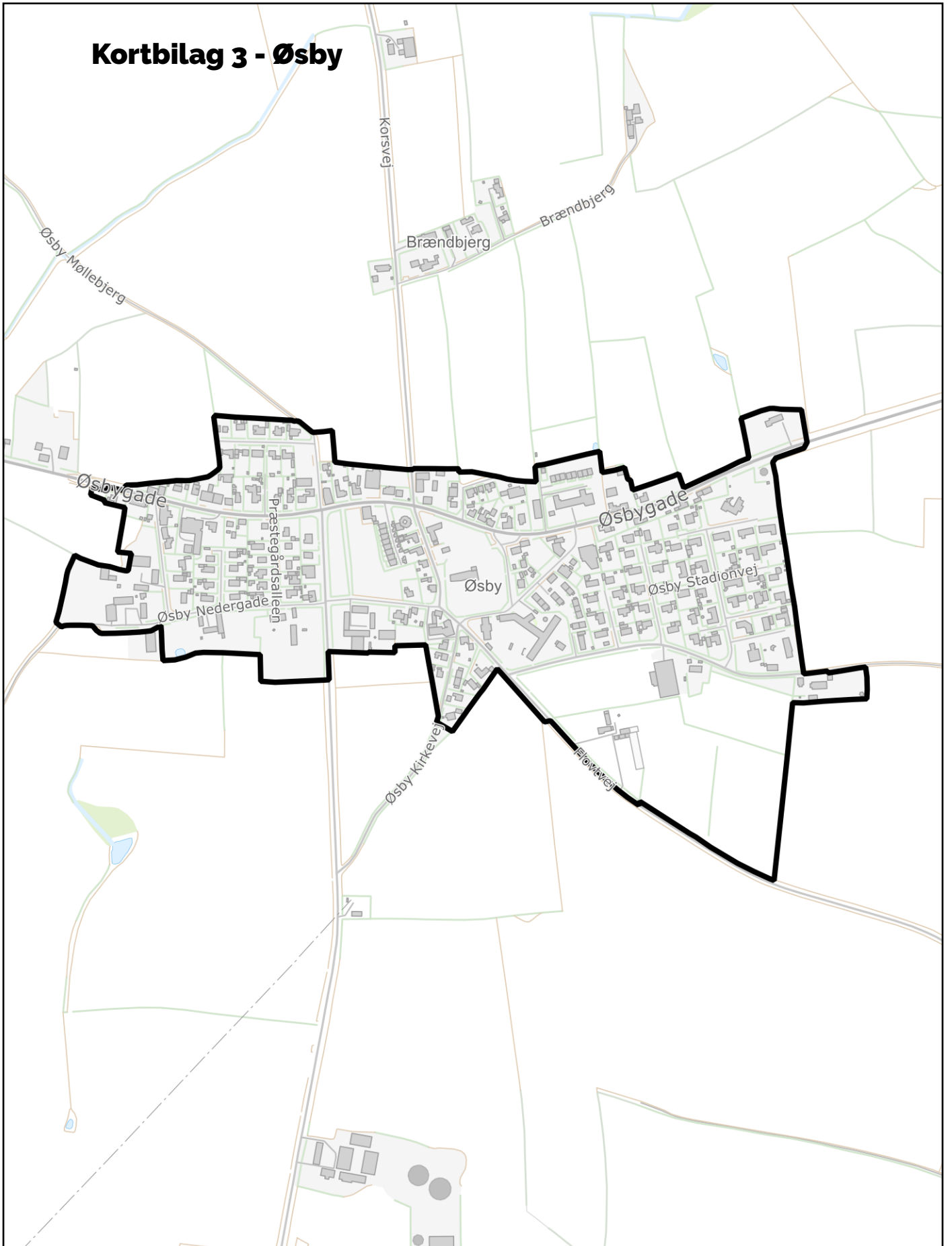
© GeoDanmark-data fra
Styrelsen for Dataforsyning og
Effektivisering og Danske
kommuner



Målførhoid:
1:5000
Dato:
21-03-2023

Kortet indeholder data af forskellig nøjagtighed og er derfor kun til oversigtsbrug. Kortet kan ikke anvendes ved skelstridigheder. Der tages forbehold til kortets ajourføringssatue.

Kortbilag 3 - Øsby



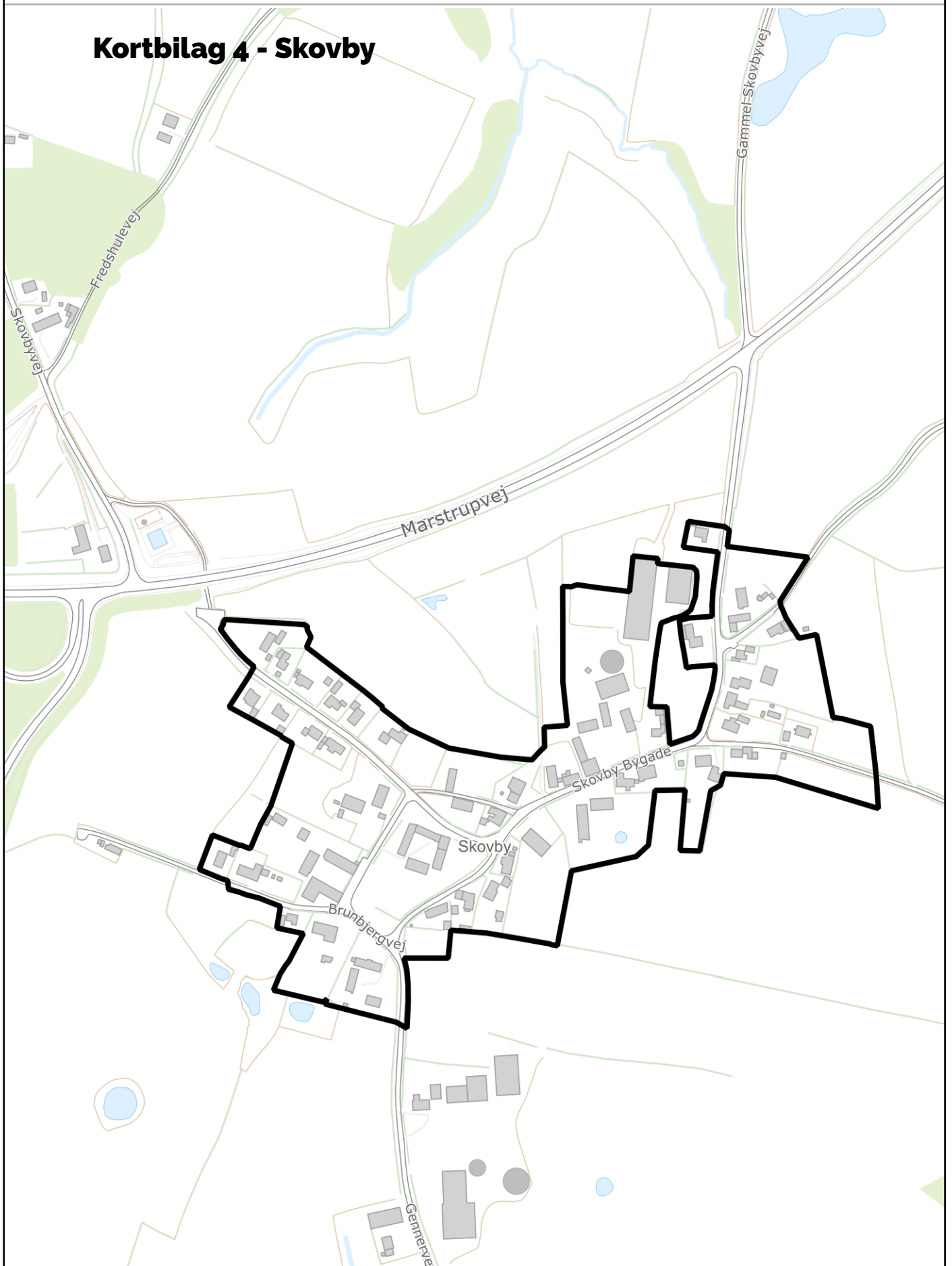
© GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur og Danske kommuner



Målforshold:
1:8000
Dato:
04-09-2023

Kortet indeholder data af forskellig nøjagtighed og er derfor kun til oversigtsbrug. Kortet kan ikke anvendes ved skelstridigheder. Der tages forbehold til kortets ajourføringsstatus.

Kortbilag 4 - Skovby



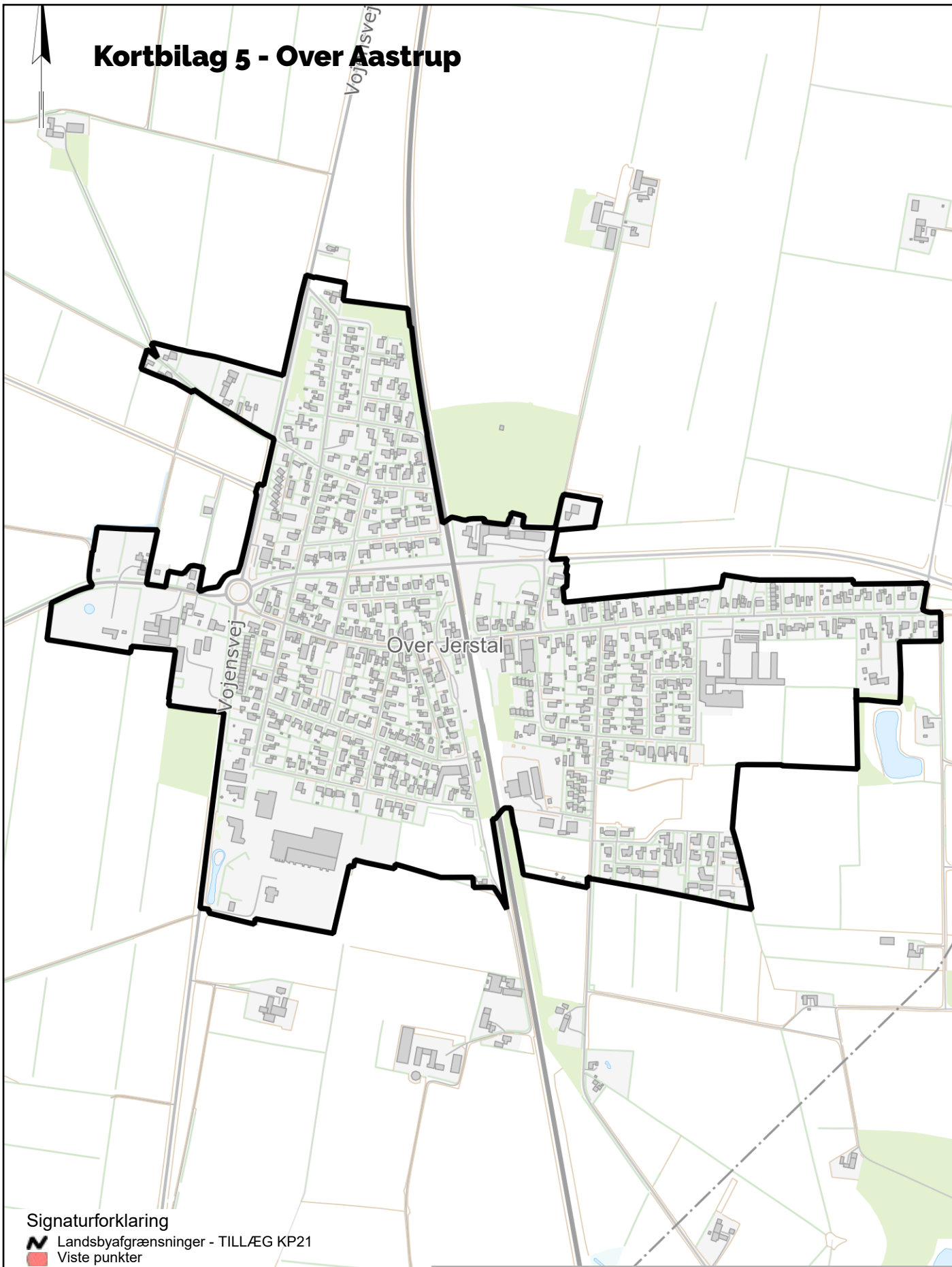
© GeoDanmark-data fra
Styrelsen for Dataforsyning og
Infrastruktur og Danske
kommuner





Målføhold:
1:5000
Dato:
05-09-2023

Kortet indeholder data af forskellig nøjagtighed og er derfor kun til overblik. Kortet kan ikke anvendes ved skelstridigheder. Der tages forbehold til kortets ajourføringsstatus.

Kortbilag 5 - Over Aastrup



Signaturforklaring

-  Landsbyafgrænsninger - TILLÆG KP21
-  Viste punkter



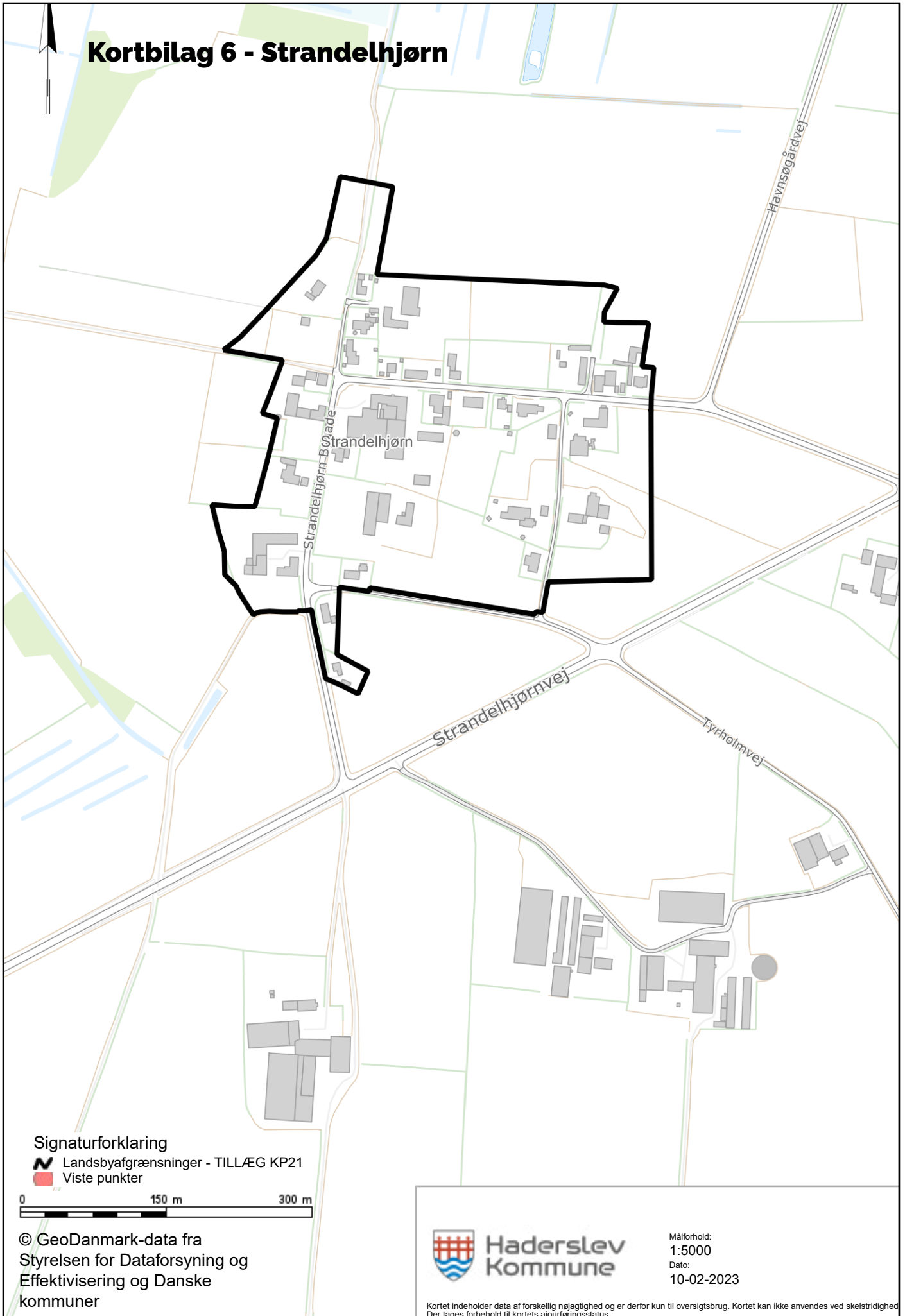
© GeoDanmark-data fra
Styrelsen for Dataforsyning og
Effektivisering og Danske
kommuner





Målforshold:
1:10000
Dato:
10-02-2023

Kortet indeholder data af forskellig nøjagtighed og er derfor kun til oversigtsbrug. Kortet kan ikke anvendes ved skelstridigheder.

Kortbilag 6 - Strandelhjørn



Signaturforklaring

-  Landsbyafgrænsninger - TILLÆG KP21
-  Viste punkter

0 150 m 300 m

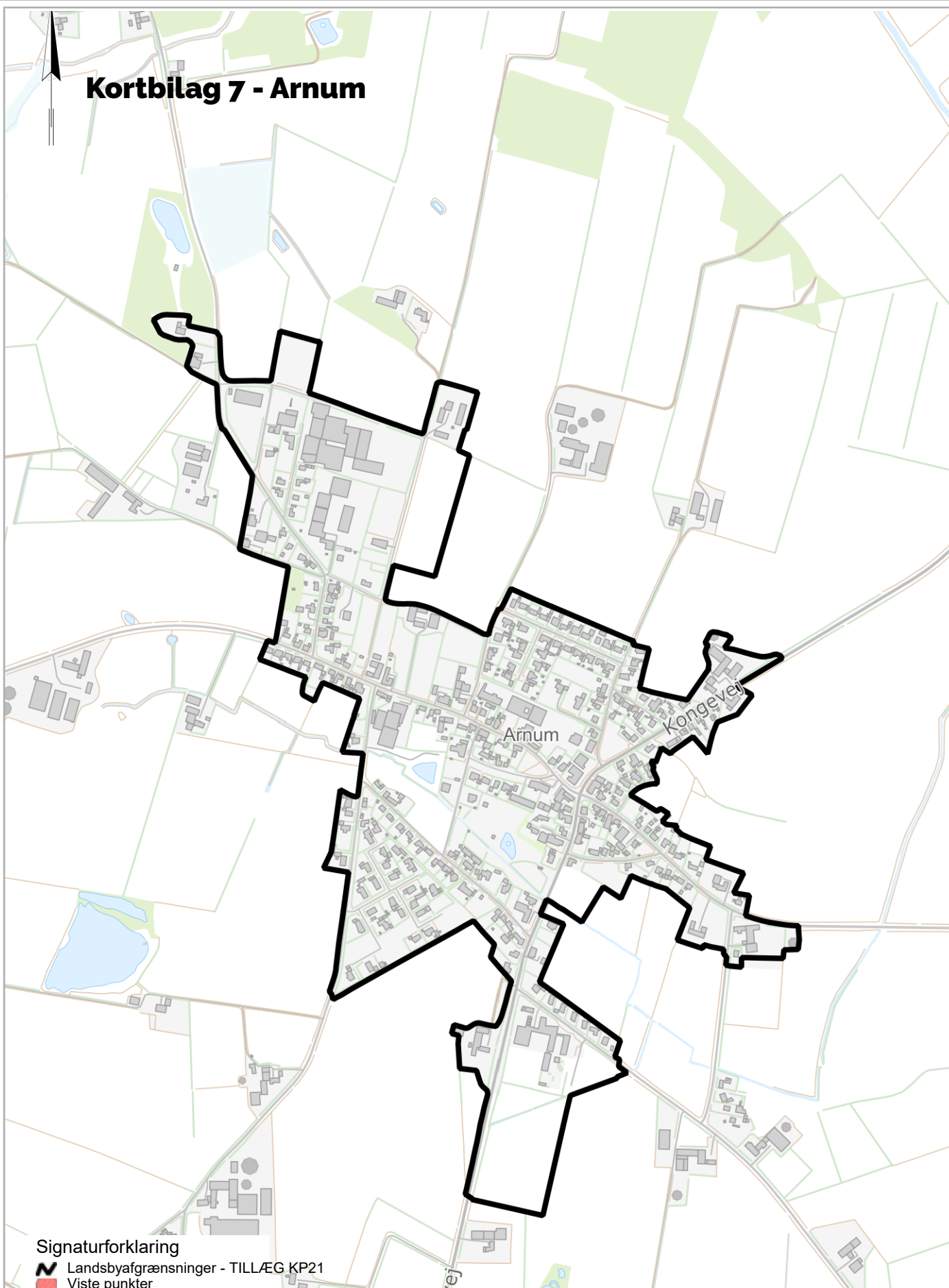
© GeoDanmark-data fra
Styrelsen for Dataforsyning og
Effektivisering og Danske
kommuner





Målförhold:
1:5000
Dato:
10-02-2023

Kortet indeholder data af forskellig nøjagtighed og er derfor kun til oversigtsbrug. Kortet kan ikke anvendes ved skelstridighed. Der tages forbehold til kortets ajourføringsstatus.

Kortbilag 7 - Arnum



Signaturforklaring

-  Landsbyafgrænsninger - TILLÆG KP21
-  Viste punkter



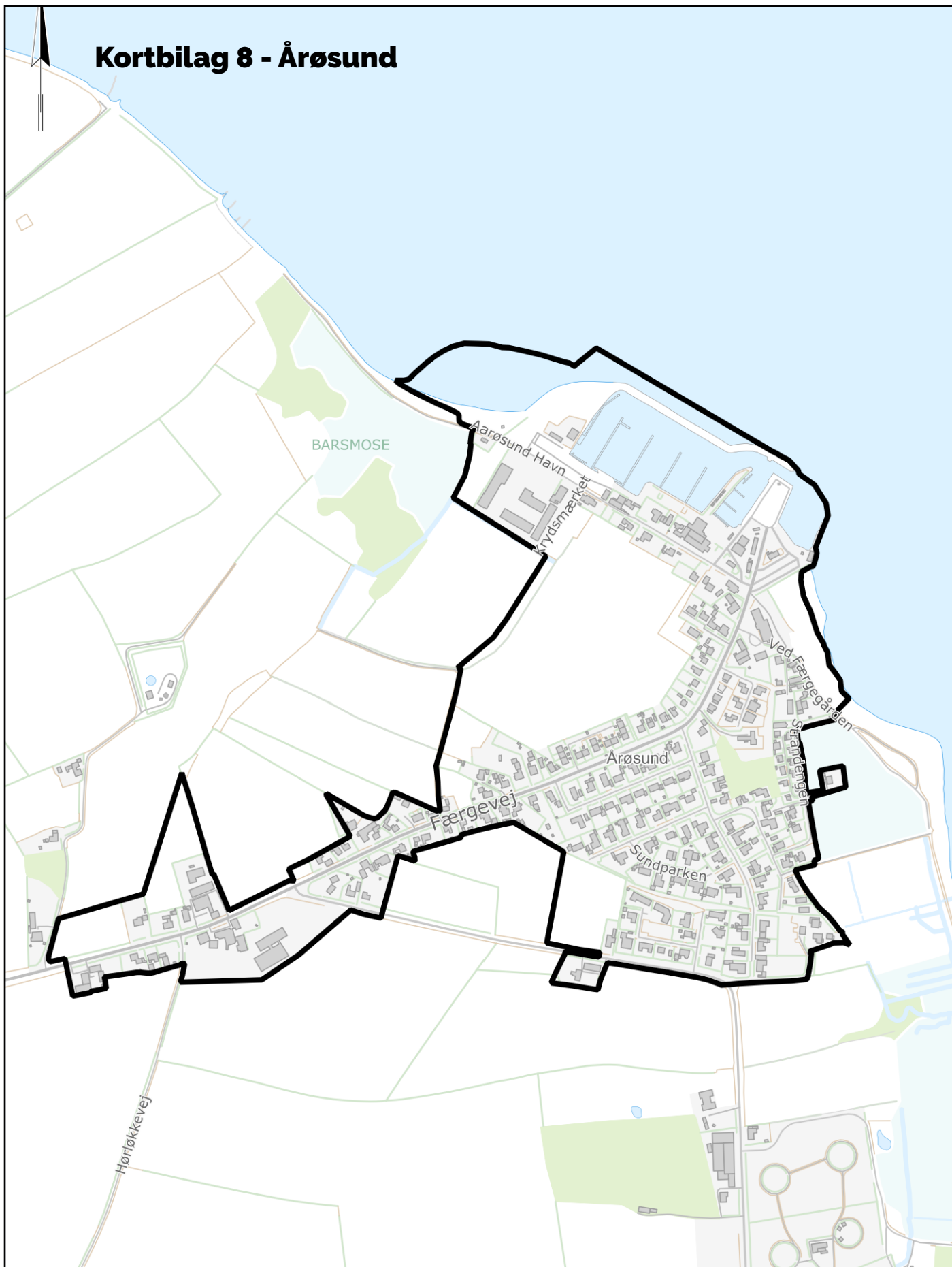
© GeoDanmark-data fra
Styrelsen for Dataforsyning og
Effektivisering og Danske
kommuner



Målforshold:
1:10000
Dato:
10-02-2023

Kortet indeholder data af forskellig nøjagtighed og er derfor kun til oversigtsbrug. Kortet kan ikke anvendes ved skelstridigheder. Der tages forbehold til kortets ajourføringsstatus.

Kortbilag 8 - Årøsund



0 300 m 600 m

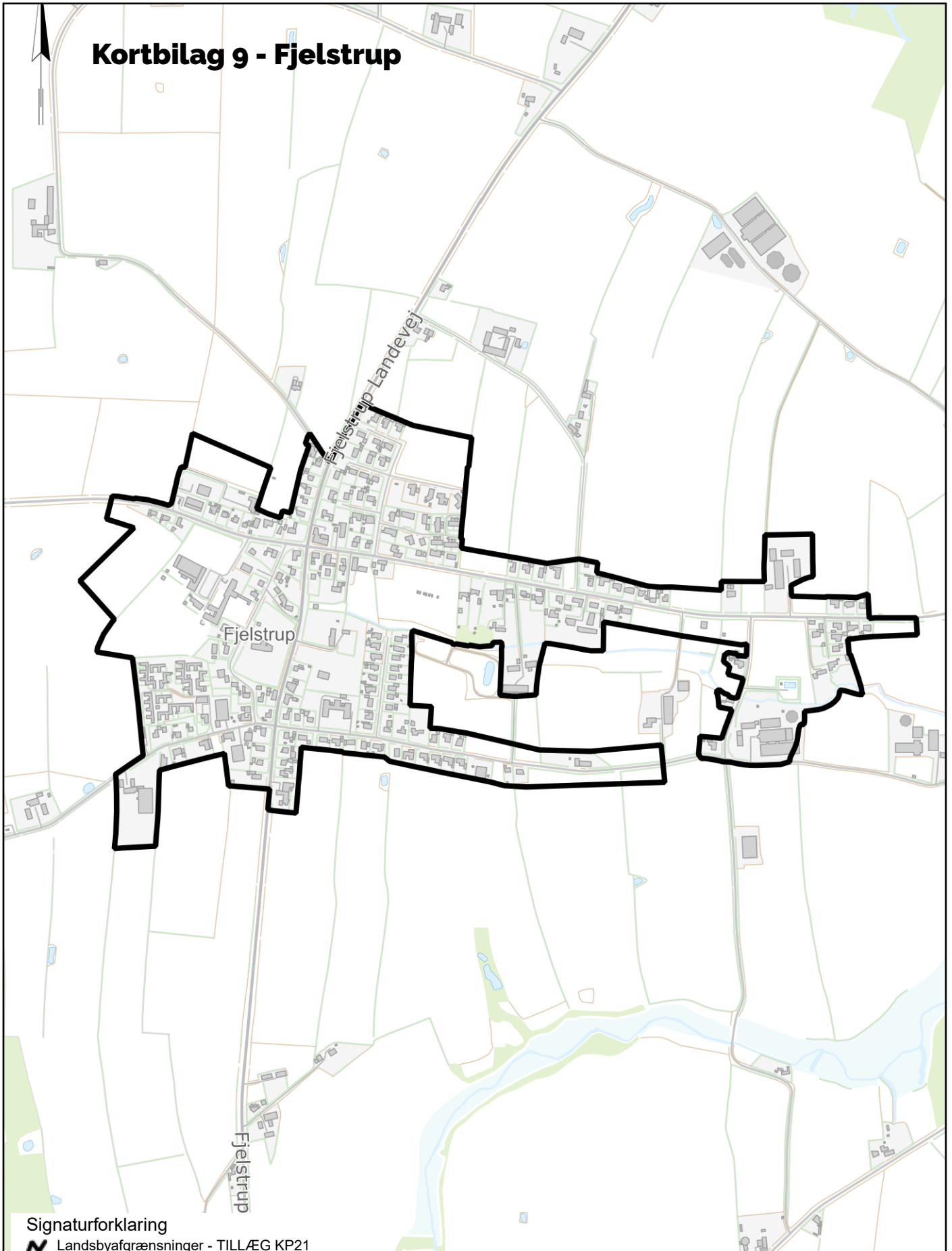
© GeoDanmark-data fra
Styrelsen for Dataforsyning og
Effektivisering og Danske
kommuner




Målforshold:
1:8000
Dato:
21-03-2023

Kortet indeholder data af forskellig nøjagtighed og er derfor kun til oversigtsbrug. Kortet kan ikke anvendes ved skelstridigheder.

Kortbilag 9 - Fjelstrup



Signaturforklaring

 Landsbyafgrænsninger - TILLÆG KP21

0 300 m 600 m

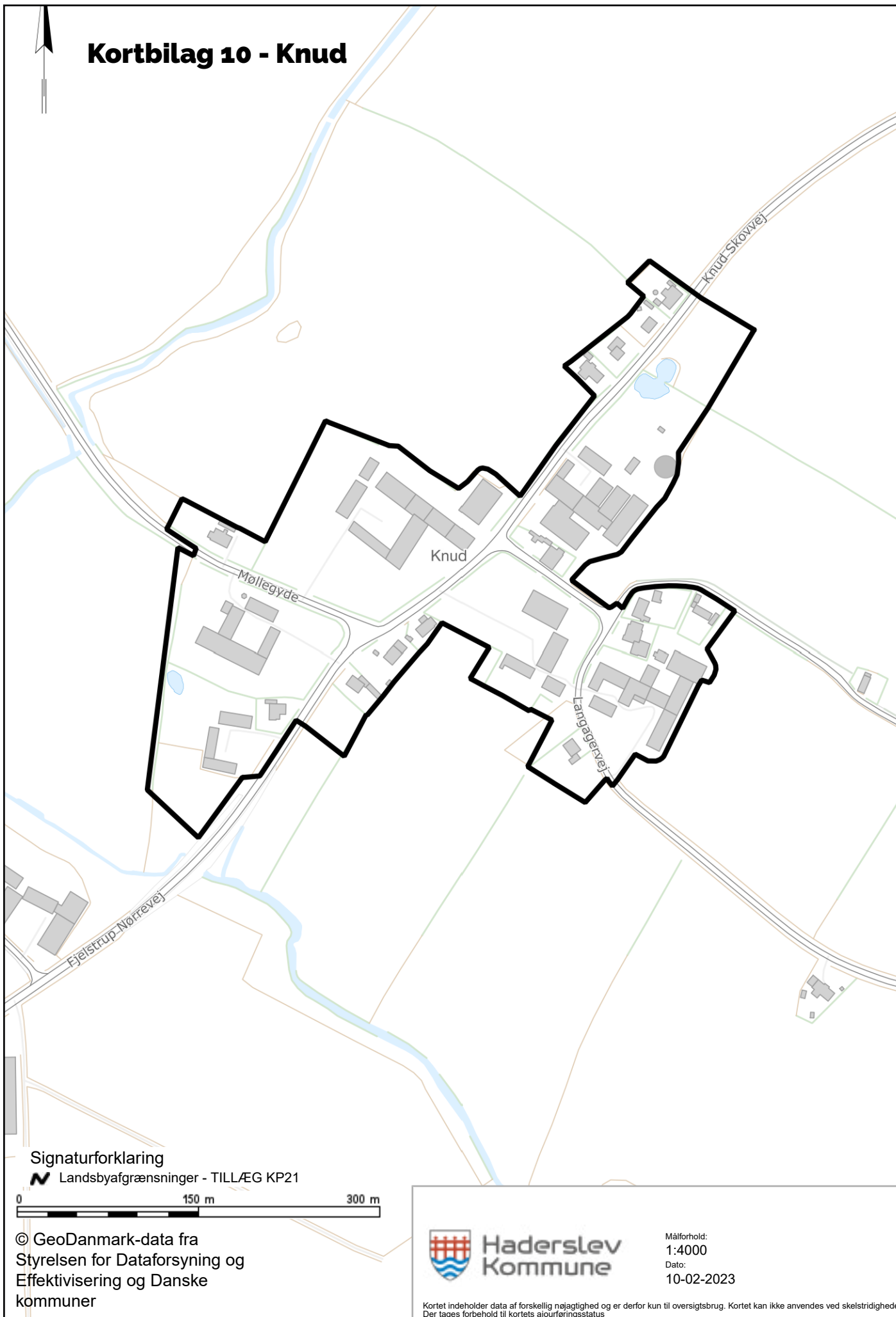
© GeoDanmark-data fra
Styrelsen for Dataforsyning og
Effektivisering og Danske
kommuner




Målforshold:
1:10000
Dato:
10-02-2023

Kortet indeholder data af forskellig nøjagtighed og er derfor kun til oversigtsbrug. Kortet kan ikke anvendes ved skelstridigheder.
Der tages forbehold til kortets ajourføringsstatus.

Kortbilag 10 - Knud



Signaturforklaring

 Landsbyafgrænsninger - TILLÆG KP21

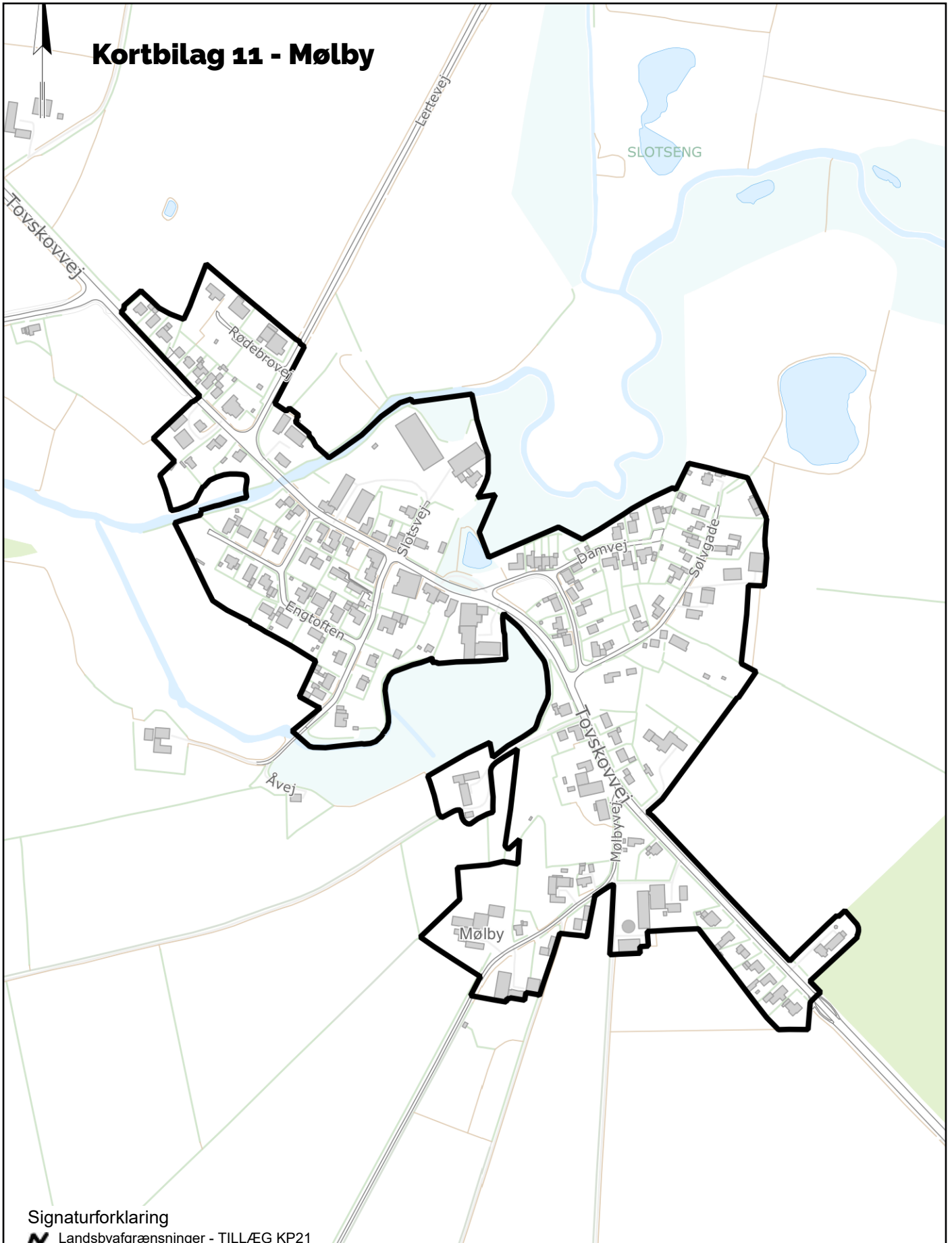
© GeoDanmark-data fra
Styrelsen for Dataforsyning og
Effektivisering og Danske
kommuner




Målforhold:
1:4000
Dato:
10-02-2023

Kortet indeholder data af forskellig nøjagtighed og er derfor kun til overblik. Kortet kan ikke anvendes ved skelstridighed. Der tages forbehold til kortets ajourføringsstatus.

Kortbilag 11 - Mølby



Signaturforklaring

 Landsbyafgrænsninger - TILLÆG KP21

0 200 m 400 m

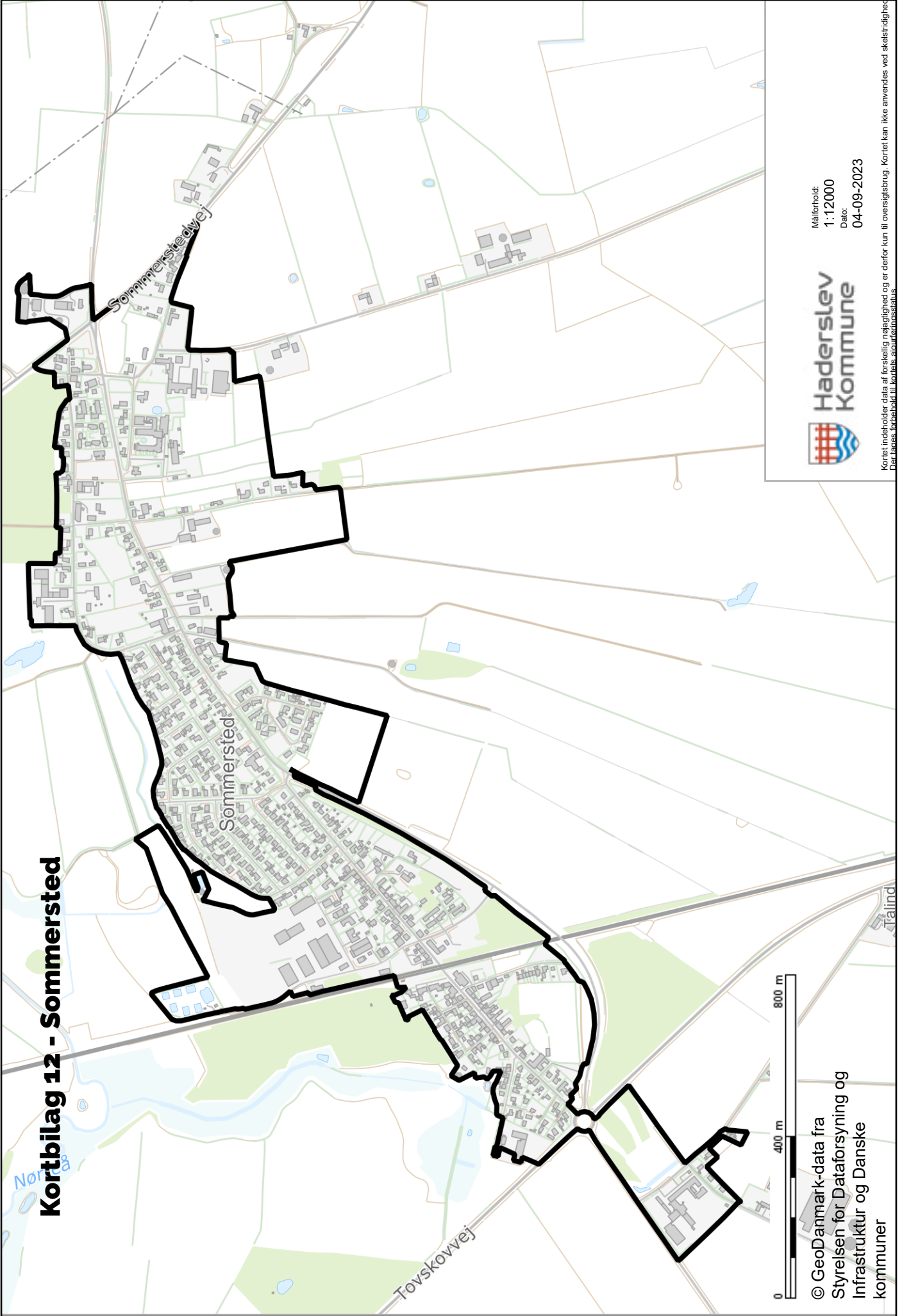
© GeoDanmark-data fra
Styrelsen for Dataforsyning og
Effektivisering og Danske
kommuner



Målførd:
1:6000
Dato:
10-02-2023

Kortet indeholder data af forskellig nøjagtighed og er derfor kun til oversigtsbrug. Kortet kan ikke anvendes ved skelstridigheder.
Der tages forbehold til kortets ajourføringsstatus

Kortbilag 12 - Sommersted



Målestok:
1:12000
Dato:
04-09-2023

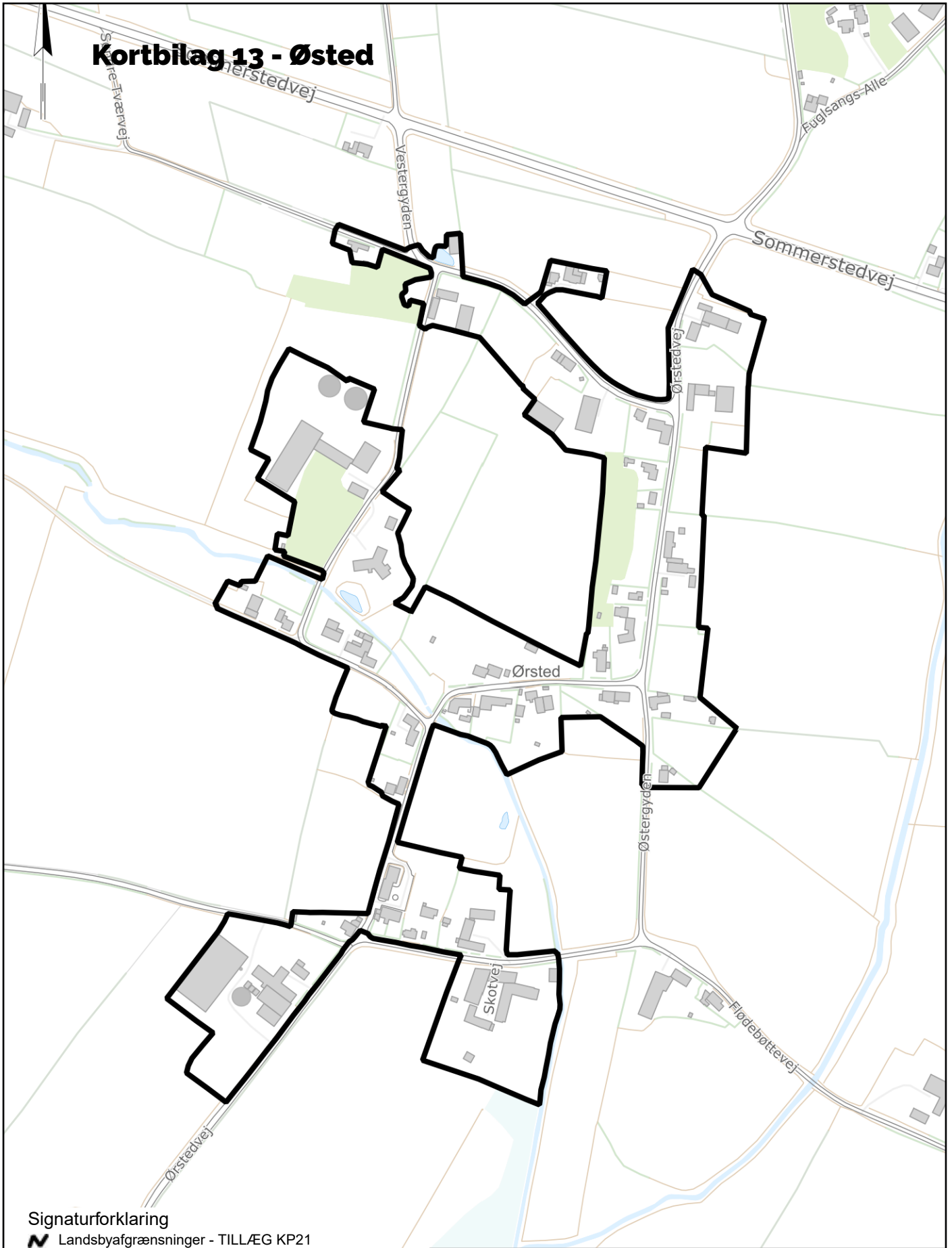


Haderslev
Kommune


© GeoDanmark-data fra
Styrelsen for Dataforsyning og
Infrastruktur og Danske
kommuner

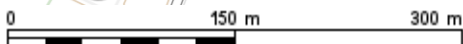
Kortet indeholder data af forskellig nøjagtighed og er derfor kun til overblik. Kortet kan ikke anvendes ved skelstridighed. Der tages forbehold til kortets aktualitetsstatus.

Kortbilag 13 - Østed



Signaturforklaring

 Landsbyafgrænsninger - TILLÆG KP21



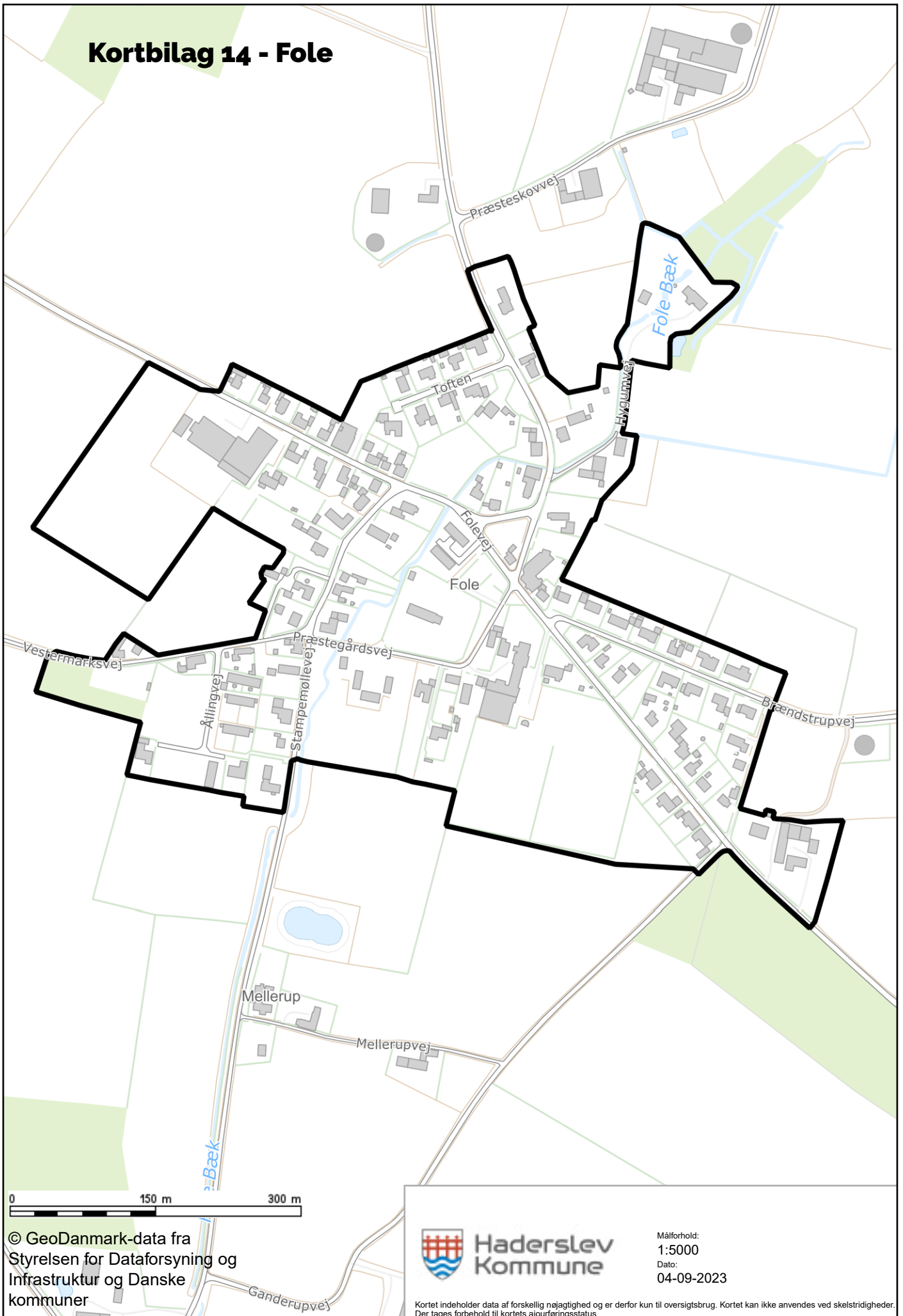
© GeoDanmark-data fra
Styrelsen for Dataforsyning og
Effektivisering og Danske
kommuner



Målforshold:
1:5000
Dato:
10-02-2023

Kortet indeholder data af forskellig nøjagtighed og er derfor kun til oversigtsbrug. Kortet kan ikke anvendes ved skelstridigheder. Der tages forbehold til kortets ajourføringsstatus.

Kortbilag 14 - Fole



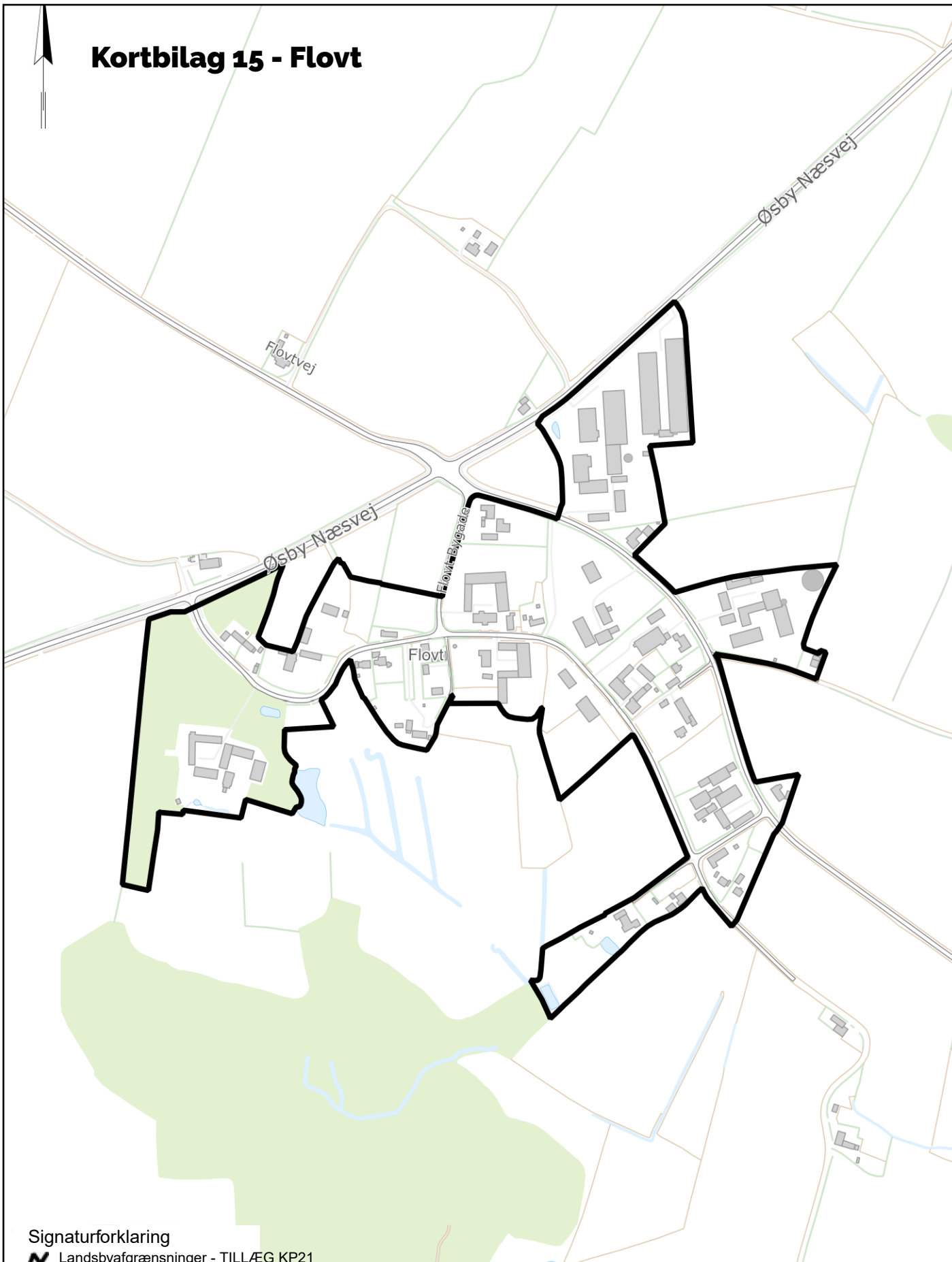
© GeoDanmark-data fra
Styrelsen for Dataforsyning og
Infrastruktur og Danske
kommuner




Målforshold:
1:5000
Dato:
04-09-2023

Kortet indeholder data af forskellig nøjagtighed og er derfor kun til overblik. Kortet kan ikke anvendes ved skelstridigheder. Der tages forbehold til kortets ajourføringsstatus.

Kortbilag 15 - Fløvt



Signaturforklaring

 Landsbyafgrænsninger - TILLÆG KP21



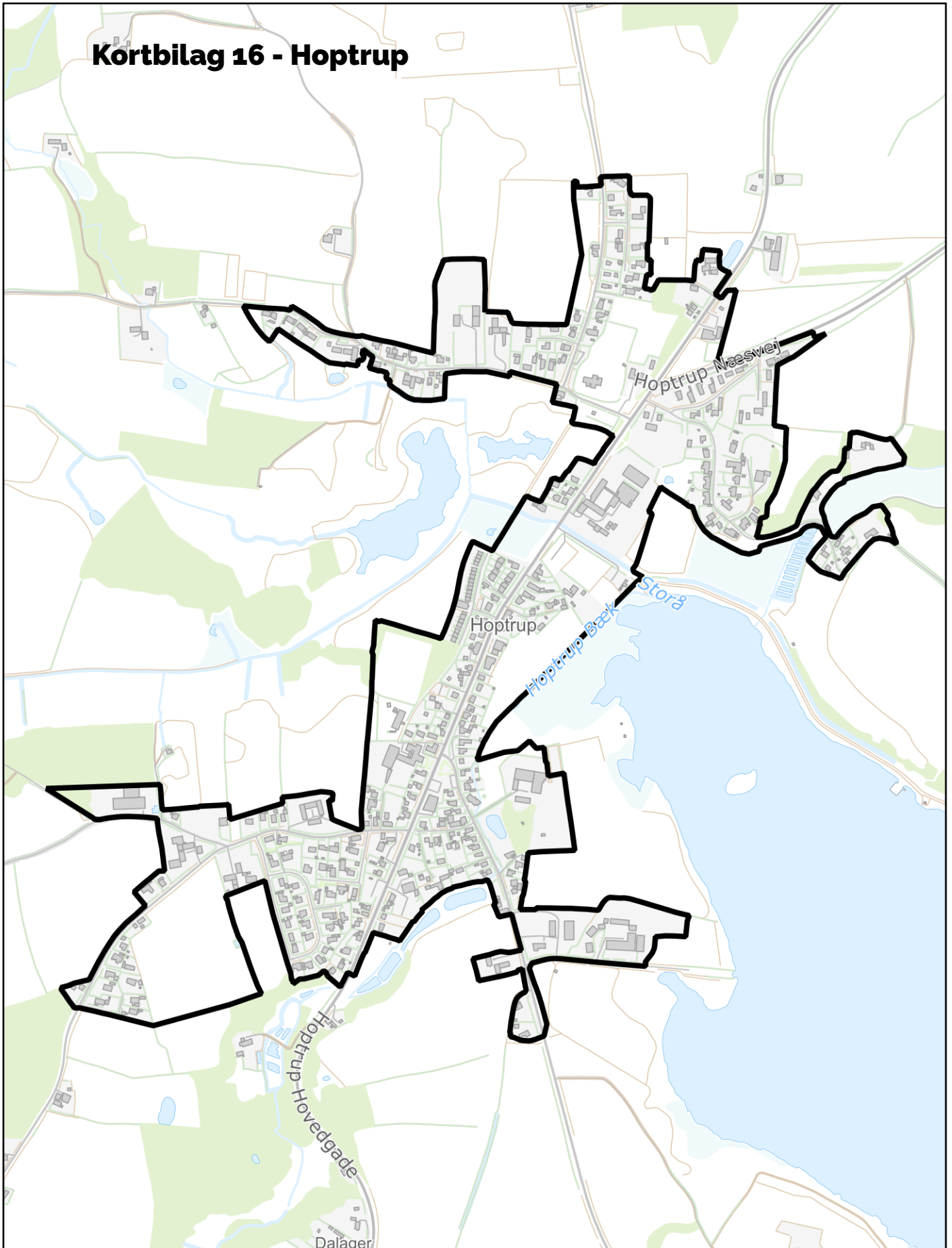
© GeoDanmark-data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske kommuner



Målforshold:
1:6000
Dato:
10-02-2023

Kortet indeholder data af forskellig nøjagtighed og er derfor kun til oversigtsbrug. Kortet kan ikke anvendes ved skelstridigheder

Kortbilag 16 - Hoptrup



© GeoDanmark-data fra
Styrelsen for Dataforsyning og
Infrastruktur og Danske
kommuner

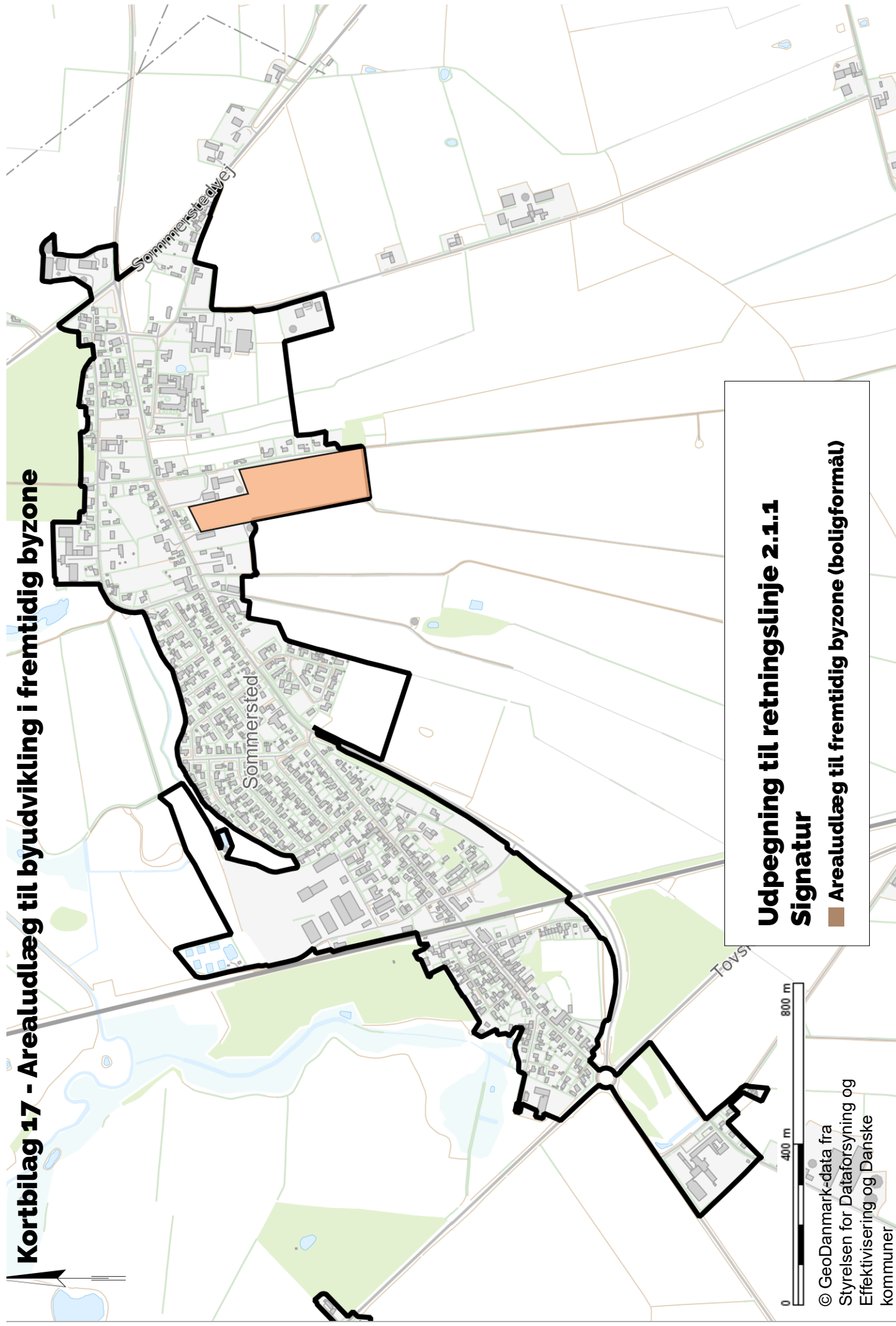


Haderslev
Kommune

Målförhold:
1:10000
Dato:
04-09-2023

Kortet indeholder data af forskellig nøjagtighed og er derfor kun til overblik. Kortet kan ikke anvendes ved skelstridigheder.
Der tages forbehold til kortets ajourføringsstatus

Kortbilag 17 - Arealudlæg til byudvikling i fremtidig byzone

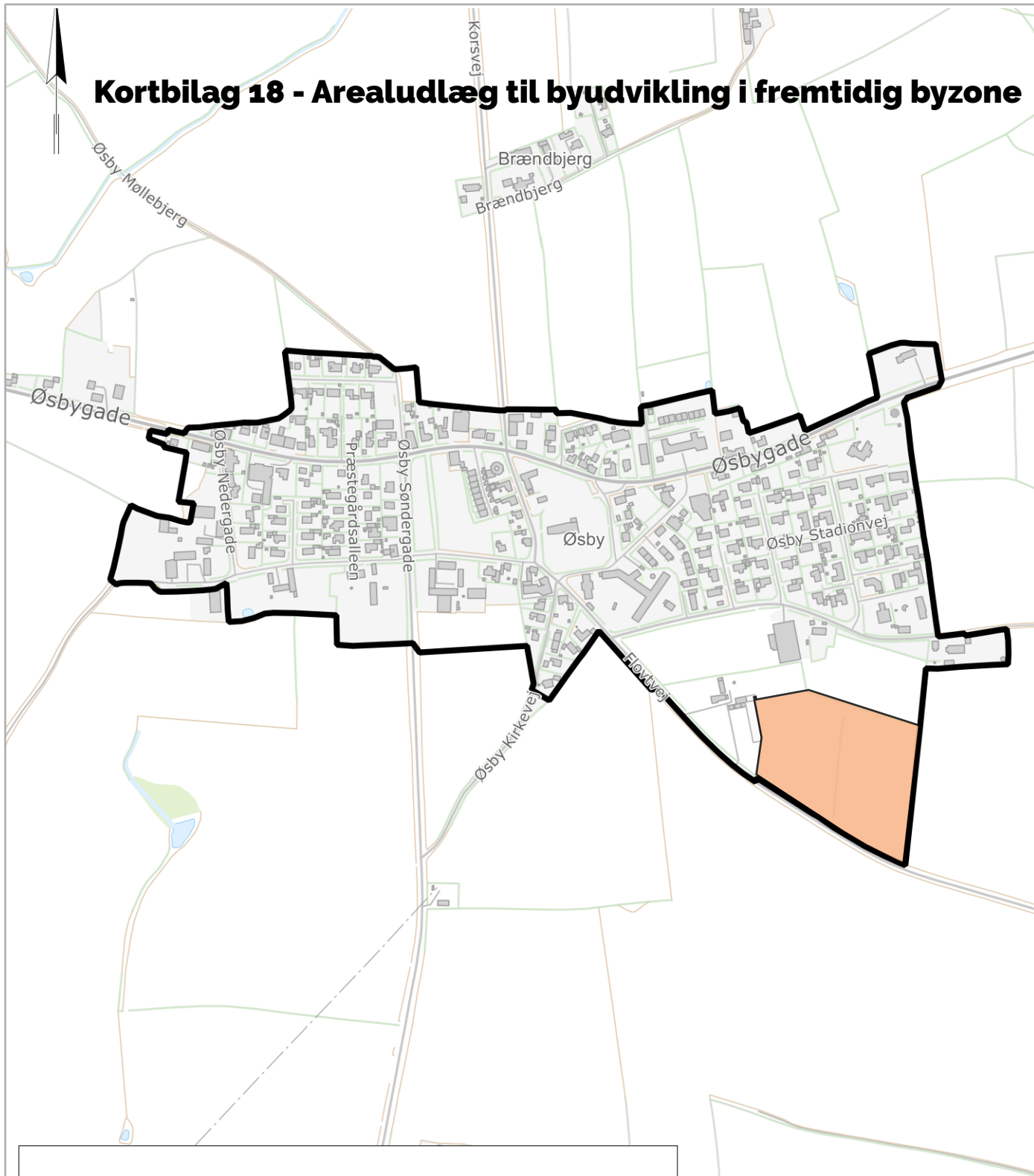


Udpegning til retningslinje 2.1.1

Signatur

- Arealudlæg til fremtidig byzone (boligformål)



Kortbilag 18 - Arealudlæg til byudvikling i fremtidig byzone



Udpegning til retningslinje 2.1.1 Signatur

 Arealudlæg til fremtidig byzone (boligformål)

Signaturforklaring

-  Landsbyafgrænsninger - TILLÆG KP21
-  Viste punkter

0 300 m 600 m

© GeoDanmark-data fra
Styrelsen for Dataforsyning og
Effektivisering og Danske
kommuner



Målforskel:
1:8000
Dato:
10-02-2023

NOTAT

Haderslev Kommune
Teknik og Klima
Christian X's Vej 39, indgang A
6100 Haderslev

www.haderslev.dk

27. marts 2023

Supplerende grundvandsredegørelse

Baggrund

Haderslev Kommune ønsker at sikre udviklingsmuligheder i kommunens landdistrikter. Derfor udarbejdes et forslag til kommuneplantillæg 8-2021, der muliggør ændrede landsbyafgrænsninger, tilretning i rammeområder og ny-udlæg.

Da der i kommuneplantillægget er tale om ny-udlæg og en ændret arealanvendelse, som potentielt kan udgøre en risiko for forurening af grundvandsressourcen, skal kommunen lave en supplerende grundvandsredegørelse, specifikt for dette område.

Redegørelsen udarbejdes i henhold til Bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016 samt "Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplunde til almene vandforsyninger uden for disse".

I grundvandsredegørelsen skal det godtgøres:

- At der for byudviklingen og dens status i bymønsteret findes et planmæssigt behov.
- At der i forhold til udviklingen ikke findes alternative placeringsmuligheder af det pågældende område.
- At byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.
- At der ved anden ændring i arealanvendelsen end byudvikling findes et planmæssigt behov.

Lovgivning

Kommuneplanen har til formål at varetage de grundvandsmæssige interesser når der planlægges for ny byudvikling og ændre arealanvendelse. I tilknytning til Kommuneplan 2021-2033 for Haderslev Kommune er der udarbejdet en grundvandsredegørelse.

Det fremgår af Bekendtgørelse nr. 1697 af 21. december 2016 og dertil hørende Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplunde til almene vandforsyninger, at der skal udarbejdes en supplerende grundvandsredegørelse.

Kommunalbestyrelsen kan fravige § 11 a, stk.1 pkt. 1. og 3. i Vandforsyningsloven, hvis det i en redegørelse for kommuneplanlægningens forudsætninger, jf. Planlovens § 11 e er godtgjort, at der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for placeringen, herunder at lokalisering uden for de nævnte områder er undersøgt og ikke fundet mulig, og at faren for forurening af grundvandet kan forebygges ved bl.a. tekniske tiltag.

Definitioner

OSD (Områder med Særlige Drikkevandsinteresser):

I OSD-områder skal der sikres en tilstrækkelig uforurenet og velbeskyttet vandressource til dækning af nuværende og fremtidige behov for vand af drikkevandskvalitet. Områderne udgøres af indvindingsoplande til de største vandværker sammen med udpegede reserveområder. OSD-områderne er udpeget i medfør af miljømålsloven af staten v/Naturstyrelsen.

NFI (Nitrat Følsomme Indvindingsområder):

Områder inden for OSD og vandværkers indvindingsoplande, hvor staten v/Naturstyrelsen har vurderet, at grundvandsmagasinerne er særligt følsomme over for udvaskning af nitrat.

Indvindingsoplande:

Et indvindingsopland til en boring (fx en vandværksboring) er defineret som det område i grundvandsmagasinet, hvor grundvandet strømmer hen imod indvindingsboringen. Indvindingsoplandet er endvidere defineret af de strømlinjer i grundvandet, som markerer grænsen mellem vand, der indfanges af indvindingsboringen, og vand der ikke indfanges.

Grundvand:

Vand fra nedbør, der er sivet ned gennem jordoverfladen, og derefter befinder sig i hulrummene i de forskellige jordlag i undergrunden.

Grundvandsdannelse:

Den del af nedbøren, der bliver til grundvand – kun en del af nedbøren bliver til grundvand, noget går til vandløb/havet, noget fordampes og i nogle områder flyder nedbøren til kloakkerne og bliver til spildevand.

Grundvandsmagasin:

Grundvandsmagasinet består af et vandfyldt jordlag. Det kan eksempelvis være et sandlag, hvor alle hulrummene mellem sandkornene er fyldt op med vand, eller det kan være et kalklag, der er mættet med vand i hulrum og sprækker. Det magasin, man indvinder grundvand fra, kaldes for det primære grundvandsmagasin. Der kan godt forekomme grundvandsmagasiner mellem det primære grundvandsmagasin og terræn; de kaldes for sekundære grundvandsmagasiner.

Dæklag:

Lag af ler, som ligger over grundvandsmagasinerne og kan beskytte dem mod nedsivning af uønskede stoffer.

Byudvikling

Bymønstret i Haderslev Kommune er fastlagt i kraft af retningslinje 1.1.1., der fastlægger at arealudlæg til byudvikling skal ske i henhold til bymønstret, og arealerne overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægningen. I kommunens bymønster indgår fire niveauer – Hovedby, centerbyer, lokalbyer og landsbyer.


Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjen, idet der udlægges to nye rammeområder til boligformål i henholdsvis Øsby og Sommersted,

Herudover rummer Haderslev Kommune mange landsbyer med forskellige styrker og potentialer. Som en del af redegørelsen for den strategiske landsbypplanlægning i den gældende kommuneplan, er der udarbejdet en baggrundsrapport med kortlægning af landsbyerne i forhold til størrelse, relevante data og indsamling af viden om civilsamfundets styrke. Da flere af de landsbyer, som kommuneplantillægget omfatter, er beliggende helt eller delvist indenfor OSD, vil en fremtidig byudvikling her skulle tage hensyn til grundvandssikringen, hvilket vil betyde begrænsninger i mulighederne for nye udlæg.

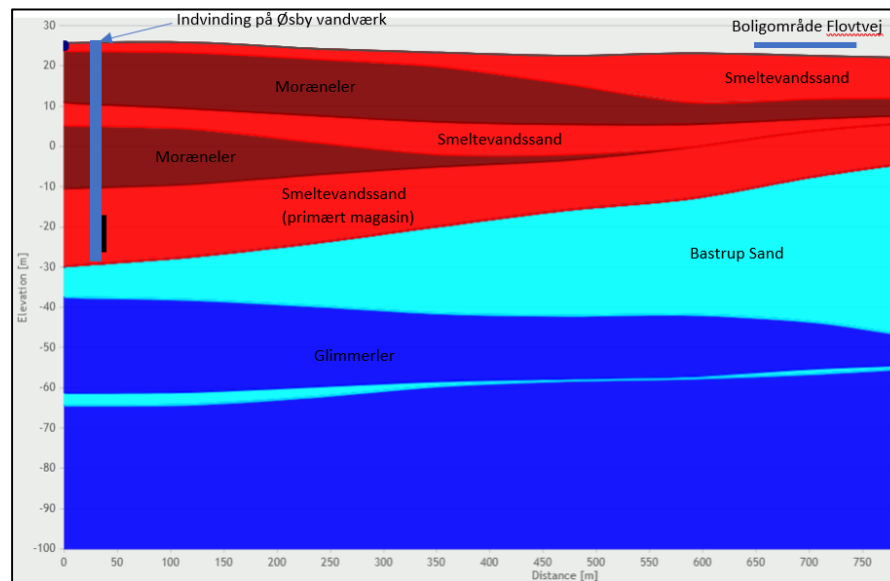
Alternative placeringsmuligheder

Arealudlæggene ligger i tilknytning til landsbyerne og bliver derfor en del af bymønsteret. Udlæggene ligger på de mest optimale placeringer med mulighed for byudvikling. Der findes ikke alternative placeringer udenfor udpegningerne, der giver samme udviklingsmuligheder.

AREAL NR 1 ØSBY

Kommuneplanramme nr.	22.10.BO.05 Boligområde Flovtvej
Kort med afgrænsning	
Geografisk placering og bymønsterstatus	Øsby Lokalby
Områdeudpegning	Den nordvestlige del af arealudlægget er beliggende indenfor Nitratfølsomt område og indvindingsopland til vandværk
Anvendelsesbestemmelser efter kommuneplanrammen	Bolig
På listen i bilag 1 – ja/nej	Nej
Behov for udlæg	Lokaliseringsmuligheden indgår som led i kommunens ønsker om at udlægge arealer til det boligbehov der er.
Alternative placeringsmuligheder	Arealudlægget har en placering så der i videst mulig omfang undgås støjpåvirkning af landevejen samt mindst påvirkning på kirkeomgivelser.
Geologi og grundvand	Øsby vandværk indvinder vand fra et primært magasin bestående af smeltevandssand som har hydraulisk kontakt til Bastrup Sand. Indvindingen sker fra en dybde på ca. 50 m. Ifølge den geologiske model er der minimum 5-

10 m moræneler, som beskytter grundvandet i boligområdet. En boring placeret ca. 50 m vest for udlægningen viser dog, at moræneleret er ca. 17 m tykt startende fra terræen. Der indvindes grundvand af vandtype C. Der er påvist et enkelt pesticid med en koncentration, der ligger under drikkevandskriteriet. De aktiviteter der normalt forekommer i et boligområde, vurderes ikke at udgøre en risiko for drikkevandsinteresserne i området.

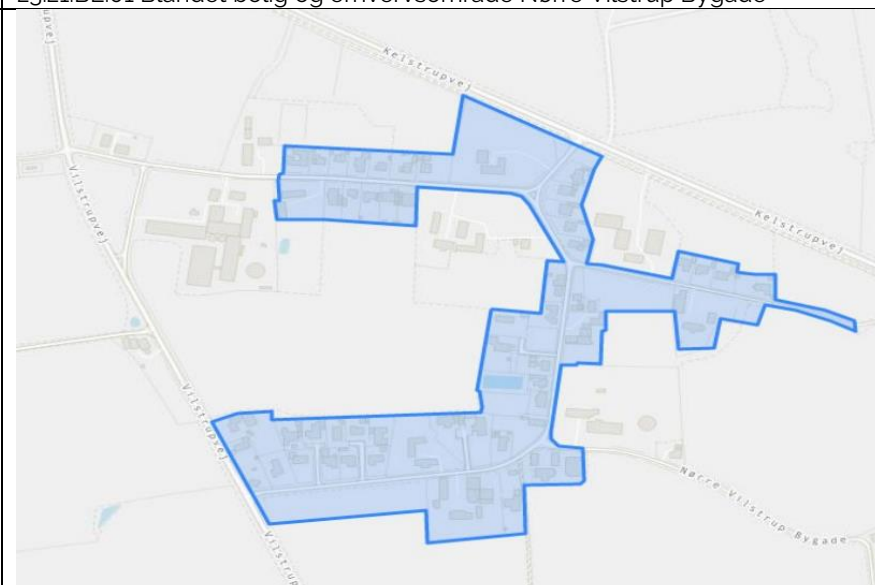


Afværgeforanstaltning
er og tekniske tiltag

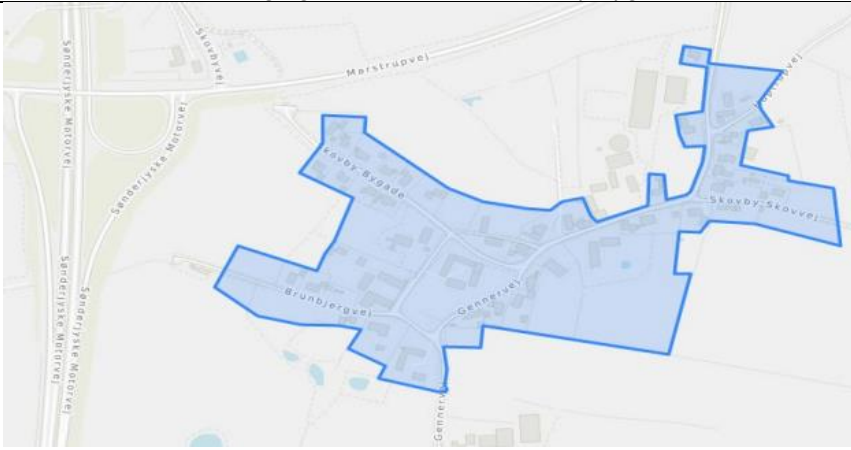
Der er ikke indsat krav om yderligere tiltag for afværgeforanstaltninger, da området er udlagt til boligformål.



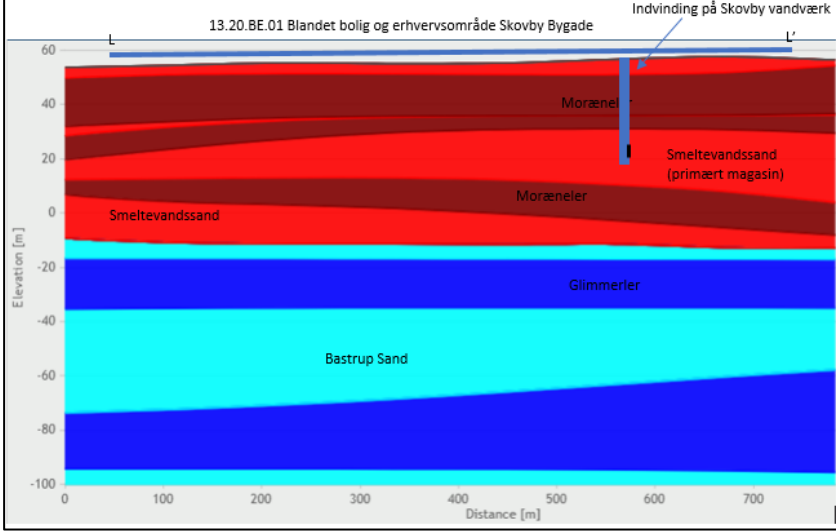
AREAL NR 2 NØRRE VILSTRUP

Kommuneplanramme nr	23.21.BE.01 Blandet bolig og erhvervsområde Nørre Vilstrup Bygade
	
Geografisk placering og bymønsterstatus	Nørre Vilstrup Bygade Landsby
Områdeudpegning – OSD, NFI, Indvindingsopland	Området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og i nitratfølsom indvindings-opland, men idet der foretages en indskrænkning af henholdsvis landsbyafgrænsningen og rammeområdet vurderes der ikke behov for yderligere vurderinger og tiltag.
Anvendelsesbestemmelser efter kommuneplanrammen	Blandet bolig og erhverv Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades
På listen i bilag 1 – ja/nej	Nej
Behov for udlæg	Nej. Ikke aktuelt idet der er tale om et eksisterende rammeområde, der indskrænkes mod nord og udvides mod syd svarende til 3-5 parcelhusgrunde.
Alternative placeringsmuligheder	Der er tale om en mindre udvidelse af landsbyafgrænsningen og
Afværgeforanstaltninger	Ikke aktuelt idet der er tale om et eksisterende rammeområde, der indskrænkes.

AREAL NR 3 SKOVBY

Kommuneplanramme nr.	13.20.BE.01 Blandet bolig og erhvervsområde Skovby Bygade
Kort med afgrænsning af rammeområdet	
Geografisk placering og bymønsterstatus	Skovby Landsby
Områdeudpegning	Området ligger indenfor NFI og indvindingsopland til vandværk.
Anvendelsesbestemmelser efter kommuneplanrammen	Bolig og erhverv Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder som naturligt hører til i området kan tillades. Der må etableres mindre butikker og erhvervsvirksomheder til betjening af lokalområdet
På listen i bilag 1 – ja/nej	Nej
Behov for udlæg	Der foretages ikke ny udlæg, men en tilretning i afgrænsningen af et eksisterende rammeområde. Der foretages en indskrænkning mod nord og en udvidelse mod syd.
Alternative placeringsmuligheder	Ikke relevant, ide der alene er tale om en udvidelse der omhandler eksisterende aktiviteter.
Geologi og grundvand	Skovby vandværk indvinder vand fra et tyk lag smeltevandssand i ca. 40 meters dybde. Ifølge den geologiske model er der omkring 20 m moræneler, som beskytter det primære grundvandsmagasin. Tykkelsen af lerlaget betyder, at det primære magasin er godt beskyttet mod forurening fra aktiviteter på terræn. Der indvindes grundvand af vandtype C. Der er påvist enkelte pesticider med en koncentration, der ligger under drikkevandskriteriet.

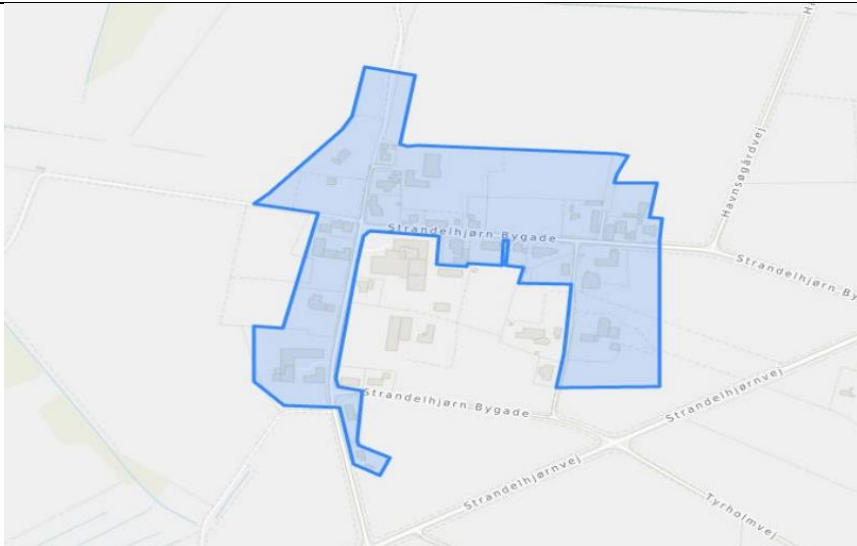


	
fværgeforanstaltninger og tekniske tiltag	<p>For erhvervsvirksomheder inden for rammeområdet gælder:</p> <ul style="list-style-type: none">- At der ikke må være større oplag af klorerende opløsningsmidler og PFAS.- Parkeringspladser og kørearealer, samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være med tæt belægning med fald mod afløb.- Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig.- Beholder skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel.- Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i område.
Afværgeforanstaltninger og tekniske tiltag	Ikke relevant da spejderaktiviteterne ikke udgør en risiko for grundvandet

AREAL NR 4 STRANDELHJØRN

Kommuneplanramme nr.	Rammeområde 16.20.BE.01. Blandet bolig og erhvervsområde Strandelhjørn Bygade
----------------------	---



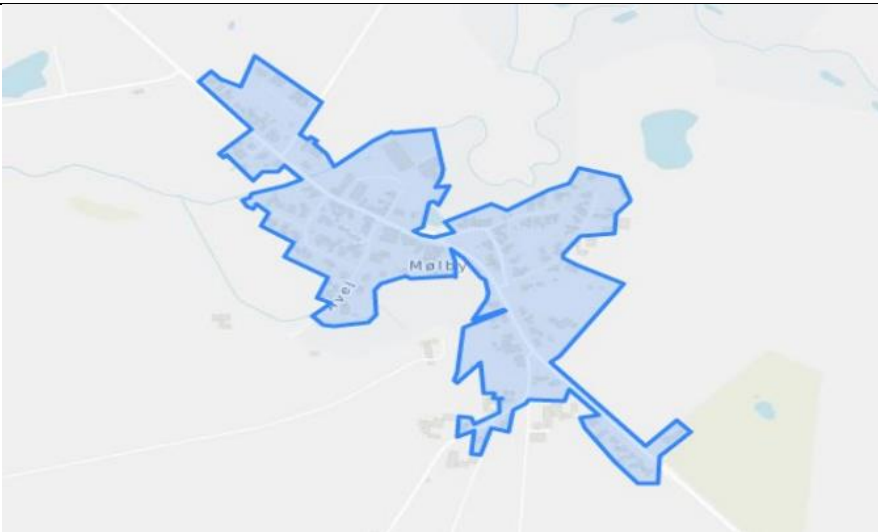
Kort med afgrænsning af rammeområdet	
Geografisk placering og bymønsterstatus	Strandelhjørn Landsby
Områdeudpegning	Hele landsbyen er beliggende indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsopland til vandværk.
Anvendelsesbestemmelser efter kommuneplanrammen	Boligområde med offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - herunder detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i et boligområde, kan tillades.
På listen i bilag 1 - ja/nej	Nej
Behov for udlæg	Der er alene tale om mindre justeringer i arealafgrænsningen.
Alternative placeringsmuligheder	Idet hele landsbyen er beliggende indenfor områder med drikkevandsinteresser, har det ikke været muligt at arbejde med alternative placeringsmuligheder. Der er tale om tilretninger i begrænset omfang.
Geologi og grundvand	<p>Strandelhjørn vandværk indvinder vand fra et dybtliggende lag af kvartssand, som udgør det primære grundvandsmagasin i området. Der indvindes vand fra omkring 110 meters dybde. Ifølge den geologiske model er der mere end 20 m moræne- og glimmerter, som beskytter det primære grundvandsmagasin. De geologiske oplysninger fra vandværksboringen viser en væsentligt mindre tykkelse på omkring 5 m. Der indvindes grundvand af vandtype C. Der er ikke påvist pesticider eller andre miljøfremmede stoffer i det primære magasin.</p> <p>Usikkerhed på tykkelsen af lerlaget betyder, at det primære magasin kun er middel beskyttet mod forurening fra aktiviteter på terræn. Aktiviteter i et område med boliger vurderes ikke udgøre en risiko for grundvandet.</p> <p>Erhvervsaktiviteter kan ikke på forhånd afvises at kunne udgøre en risiko for jord- eller grundvandsforurening. For potentielt forurenende virksomheder vil der derfor blive stillet vilkår om foranstaltninger, som vil forhindre at jord- eller grundvand forurenes.</p>



	<p>Rammeområde 16.20.BE.01. Blandet bolig og erhvervsområde Strandehjørn Bygade</p> <p>Indvinding på Strandehjørn vandværk</p> <p>The diagram is a geological cross-section with 'Elevation [m]' on the y-axis (ranging from 50 to -200) and 'Distance [m]' on the x-axis (ranging from 0 to 500). It shows several geological layers: 'Moræner' (Moraine) at the top, 'Smeltevandssand' (Meltwater sand) below it, 'Bastrup Sand (primært magasin)' (Bastrup Sand, primary reservoir) in the middle, and 'Glimmerler' (Glimmer) at the bottom. A vertical line representing a well is located at approximately 200m distance, extending from the surface down to the Glimmer layer. A horizontal line labeled 'A-A'' is drawn across the top of the diagram.</p>
<p>Afværgeforanstaltninger og tekniske tiltag</p>	<p>For erhvervsvirksomheder inden for rammeområdet gælder:</p> <ul style="list-style-type: none">- At der ikke må være større oplag af klorerende opløsningsmidler og PFAS.- Parkeringspladser og kørearealer, samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være med tæt belægning med fald mod afløb.- Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig.- Beholder skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspæringsventil og sikret mod påkørsel.- Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i område.



AREAL NR 5 MØLBY

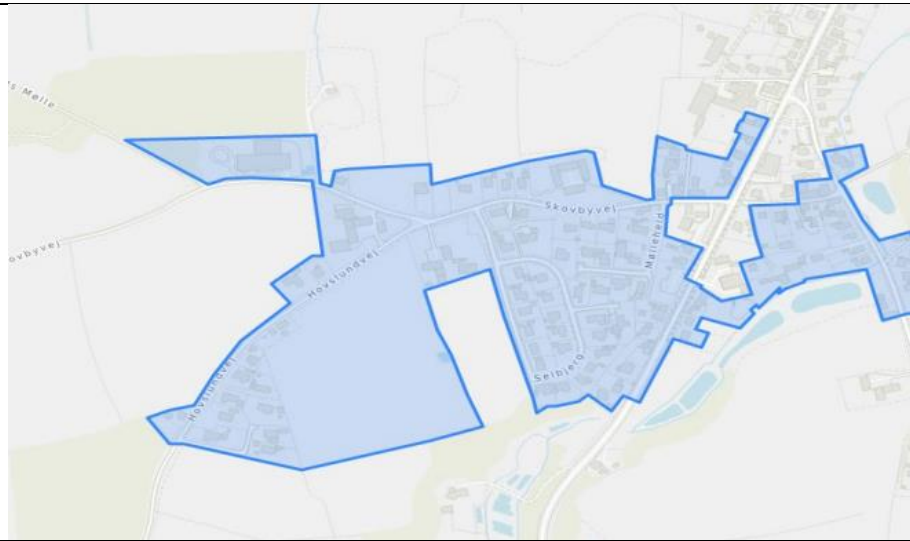
Kommuneplan ramme nr	14.23.BE.01 Blandet bolig og erhvervsområde Tovskovvej
	
Geografisk placering og bymønsterstatus	Mølby Landsby
Områdeudpegning	Området er beliggende indenfor OSD, NFI samt indvindingsopland til vandværk.
Anvendelsesbestemmelser efter kommuneplanrammen	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades. Der må etableres mindre butikker og erhvervsvirksomheder til betjening af lokalområdet.
På listen i bilag 1 – ja/nej	Nej
Behov for udlæg	Udvidelsen sker på baggrund af ændringsønske fra landsbyforeningen for Oksenvad og omegn. Udvidelsen vurderes at have så begrænset omfang, så det ikke vurderes at påvirke kommunens samlede arealbehov til byvækst.
Alternative placeringsmuligheder	Områdets centrale placering i Mølby
Geologi og grundvand	<p>Mølby vandværk indvinder vand fra et lag af glacialt smeltevandssand i ca. 40 meters dybde. Ifølge den geologiske model er der mere end 15 m moræne- og smeltevandsler. Smeltevandsler udgør omkring 10 m af de samlede 15 m. Der indvindes grundvand af vandtype D. Der er påvist spor af pesticider i det primære magasin.</p> <p>Tykkelsen på lerlaget samt lerets sammensætning betyder, at det primære magasin generelt vurderes at være godt beskyttet mod forurening fra aktiviteter på terræn. Aktiviteter i et område med boliger vurderes ikke udgøre en risiko for grundvandet. Erhvervsaktiviteter kan ikke på forhånd afvises, at kunne udgøre en risiko for jord- eller grundvandsforurening. For potentielt forurenende virksomheder kan der derfor blive stillet vilkår om foranstaltninger, som vil forhindre at jord- eller grundvand forurenes.</p>

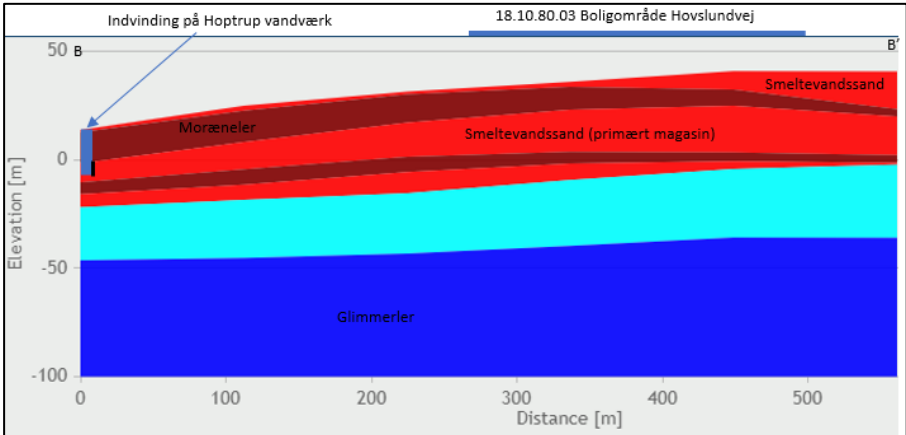


	<p>14.23.BE.01 Blandet bolig og erhvervsområde Tovskovvej</p> <p>Indvinding på Mølby vandværk</p> <p>Elevation [m]</p> <p>Distance [m]</p> <p>Moræneler</p> <p>Smeltevandssand</p> <p>Smeltevandssand (primært magasin)</p> <p>Glimmerler</p>
Afværgeforanstaltning er og tekniske tiltag	<p>For erhvervsvirksomheder inden for rammeområdet gælder:</p> <ul style="list-style-type: none">- At der ikke må være større oplag af klorerende opløsningsmidler og PFAS.- Parkeringspladser og kørearealer, samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være med tæt belægning med fald mod afløb.- Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig.- Beholder skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel.- Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i område



AREAL NR 6 HOPTRUP

Kommuneplan ramme nr	18.10.80.03 Boligområde Hovslundvej
	
Geografisk placering og bymønsterstatus	Hoptrup Lokalby
Områdeudpegning	Området er beliggende indenfor udpegningen af NFI og indvindingsopland til vandværk
Anvendelsesbestemmelser efter kommuneplanrammen	Boligformål Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
På listen i bilag 1 - ja/nej	Nej
Behov for udlæg	Der foreslås en udvidelse af landsbyafgrænsningen samt tilsvarende udvidelse af rammeområde 18.10.B0.03 Boligområde Hovslundvej. Udvidelsen omfatter et gældende lokalplanområde, der ikke er udnyttet. Arealet har indtil Kommuneplan 2021-2033 været udlagt som rammeområde. Begrundelsen for at fastholde arealet, skal ses i forhold til den strategiske landsbyplanlægning. Hoptrup er placeret i den del af Haderslev Kommune, der omfatter både bosætning,- turisme,- og naturpotentiale jfr. Haderslev Kommuneplans hovedstruktur.
Alternative placeringsmuligheder	Der er tale om en rammeændring der omfatter et eksisterende, lokalplanlagt areal.
Geologi og grundvand	Hoptrup vandværk indvinder vand fra et terrænnært lag af glacialt smeltevandssand i ca. 20 meters dybde. Der er opadrettede gradientforhold omkring 2 af de 3 vandværksboringer. Ifølge den geologiske model er der omkring 13 m moræneler over det primære magasin. Dæklaget vurderes at udgøre en middel beskyttelse af grundvandsmagasinet. Der indvindes

	<p>grundvand af vandtype D. Der er ikke påvist spor af miljøfremmede stoffer i det primære magasin.</p> <p>Tykkelsen på lerlaget betyder, at det primære magasin vurderes at være rimelig beskyttet mod forurening fra aktiviteter på terræn. Aktiviteter i et område med boliger vurderes ikke udgøre en risiko for grundvandet.</p> 
<p>Afværgeforanstaltninger</p>	<p>Der er ikke indsat krav om yderligere tiltag for afværgeforanstaltninger, da området er udlagt til boligformål.</p>

Samlet vurdering

Der er for hvert rammeområde foretaget en konkret vurdering af risikoen for grundvandsforurening i forbindelse med ny-udlægningerne og de ændrede arealanvendelser. Ved udlæg til boligformål er det vurderet, at der ikke er en risiko for grund- eller drikkevandsressourcerne. For ny-udlægninger, hvor der tillades mindre erhvervsvirksomheder, er der beskrevet en række tekniske tiltag, som i visse tilfælde er relevante for at sikre grundvandet mod forurening.



08. september 2023 Sagsident: 22/4053

Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 8-2021

Haderslev Kommunalbestyrelse har den 29. august 2023 godkendt den endelige vedtagelse af kommuneplantillæg 8-2021 landsbyafgrænsninger og arealudlæg i landdistrikter.

Baggrund og formål

Kommunalbestyrelsen for Haderslev Kommune ønsker at forbedre mulighederne for bosætning i landdistrikterne. I kommuneplanlægningen har Haderslev Kommune mulighed for at afgrænse den enkelte landsby. Indenfor en sådan afgrænsning vil mulighederne for at meddele landzonetilladelse være mere lempelig. Det forudsætter fortsat, at tilladelsen holder sig indenfor kommuneplanens øvrige retningslinjer og rammer. Fokus her vil være på, at der ikke er væsentlige natur- og kulturhistoriske interesser, miljøhensyn eller tungtvejende nabohensyn, der taler imod en planlægning og/eller landzonetilladelse. I forbindelse med Kommuneplan 2021-2033, der trådte i kraft 1. februar 2022, blev der således fastlagt nye landsbyafgrænsninger.

Under udarbejdelsen af kommuneplanen indkom der i høringsfasen så mange ændringsønsker, at det ikke var muligt at kvalificere og medtage disse forud for den endelige vedtagelse af planen.

Kommunalbestyrelsen besluttede derfor at den vedtagne kommuneplan skulle følges op af en ny planproces i form af et kommuneplantillæg, der alene omhandler landsbyafgrænsninger og mindre arealudlæg til byvækst i landdistrikterne.

Kommuneplantillægget har til formål at justere de landsbyafgrænsninger der blev fastlagt i forbindelse med Kommuneplan 2021-2033, samt tilsvarende rette gældende rammer for lokalplanlægning indenfor de pågældende landsbyer.

Offentlig høring og behandling af høringssvar

Forslaget har været i offentlig høring i perioden fra den 1. marts 2023 til og med den 25. maj 2023. De indkomne høringssvar er efterfølgende indgået i behandlingen af sagen.

Retsvirkninger

Kommunalbestyrelsen for Haderslev Kommune er forpligtet til at virke for kommuneplanens gennemførelse og kommunens planlægning, lovadministration, anlægsvirksomhed mv. må ikke stride mod kommuneplanen. Indenfor byzone kan Kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det gældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller når området

er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt, jf. planlovens §12, stk. 2 og 3.

Klagevejledning

Hvis du vil klage over retlige forhold i forbindelse med denne afgørelse truffet af Haderslev Kommune, jf. planlovens § 58, 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/start-dinklage/planklagenaevnet/klagevejledning/> 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 og 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 klages 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 korrekt
- 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 m.m. 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 dens 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 hjemmesiden af Nævnenes hus om planklagenævnet via dette link: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/klagevejledning/>.

Domstolsprøvelse

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.