



T. CLAUSEN HOLDING ApS
Oksbølvej 15
6100 Haderslev

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

www.haderslev.dk

Dir. tlf. 61 15 34 64
nijd@haderslev.dk

19. marts 2025 • Sags nr.: 24/19405 • Sagsbehandler: Nikola Jerosch Dybbroe

Landzonetilladelse

Haderslev Kommune giver hermed tilladelse til:

- Opførelse af stuehus (enfamiliehus) på i alt 259 m², heraf 69 m² integreret garage og 24 m² overdækket terrasse, som erstatning for eksisterende stuehus (bygning 1 jf. BBR)
- Tilhørende terrænreguleringer op til kote 27,75 under og omkring huset og de nye havearealer, jf. ansøgningens situationsplan og facadetegninger på hhv. side 5 og 6 i denne tilladelse.

på adressen: OKSBØLVEJ 22, 6100 Haderslev, matr.nr. 192 Fredsted, Gl. Haderslev.

Tilladelsen er meddelt med følgende vilkår:

1. Det eksisterende enfamiliehus/stuehus (bygning 1 jf. BBR) skal senest være fjernet 6 måneder fra ibrugtagningstilladelsen til det nye enfamiliehus/ stuehus er meddelt.
2. Dele af det levende hegn, som står langs det interne matrikelskel mellem matriklerne nr. 13 og 192, begge Fredsted, Gl. Haderslev, – *se luftfoto fra sommer 2024 til højre* – skal senest være fjernet 6 måneder fra ibrugtagningstilladelsen af det nye enfamiliehus/stuehus jf. omfanget, som vises på ansøgningens situationsplan på side 5. af denne tilladelse.

Det levende hegn skal fjernes i det omfang, således det nye enfamiliehus anses som en samlet enhed med de hidtidige bebyggelsesarealer på ejendommen. Vær herved opmærksom på eventuelle bilag IV-arter i og omkring det levende hegn, som skal undersøges foruden fældningen. Se fodnote 1.¹
Enkelte træer eller buske må dog være tilbage, ligesom en gruppe buske ved indkørslen til nuværende gårdbebyggelse.



¹ Artsfredningsbekendtgørelsen fastsætter nogle tider, hvor man ikke må fælde træer af forskellig karakter. I forhold til flagermus er stk.4 vigtigt. Det er vigtigt ikke at fælde træer, når flagermusene bruger dem som opholdsstedet til ynglekoloni eller som vinterdvale.

§ 6. Kolonirugende fugles redetræer må ikke fældes i perioden 1. februar-31. juli.

Stk. 2. Rovfugles og uglers redetræer må ikke fældes i perioden 1. februar-31. august, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Ørnes, sort storks og rød glentes redetræer må ikke fældes.

Stk. 4. Hule træer og træer med spættehuller må ikke fældes i perioden 1. november-31. august.

Stk. 5. Digesvalereder må ikke ødelægges i perioden 1. april-31. august.

Tilladelsen

- forventes offentliggjort den **19. marts 2025**. [Den kan ses i denne link om Høringer og afgørelser af Haderslev Kommune - www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser](https://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser).
- kan først udnyttes, når der er gået 4 uger fra offentliggørelsen, og såfremt der ikke er klaget over tilladelsen. Hvis tilladelsen er blevet påklaget, vil Haderslev Kommune orientere dig herom.
- er givet i medfør af planlovens § 35 og på baggrund af ansøgning - modtaget 11. september 2024, med senere supplerende materiale.
- bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, den er meddelt eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år jf. planlovens § 56, stk. 2.

Vær opmærksom på:

- at dette er ikke en byggetilladelse. Byggeriet må ikke igangsættes, før der er meddelt tilladelse efter bygningsreglementet.
- Hvis der under arbejdet dukker fortidsminder op, skal arbejdet straks standses og Haderslev Museum skal kontaktes. Efter museumslovens § 25 kan den, der udfører et jordarbejde forud for igangsætningen anmode museet om en udtalelse om, hvorvidt arbejdet indebærer en risiko for ødelæggelse af fortidsminder.
- eventuelle bilag IV-arter i og omkring det levende hegn, som skal undersøges foruden fældningen. Artsfredningsbekendtgørelsen fastsætter nogle tider, hvor man ikke må fælde træer af forskellig karakter ift. forekomst af bilag IV-arter.
- at det ansøgte kan kræve, at du indhenter andre tilladelser efter anden lovgivning.

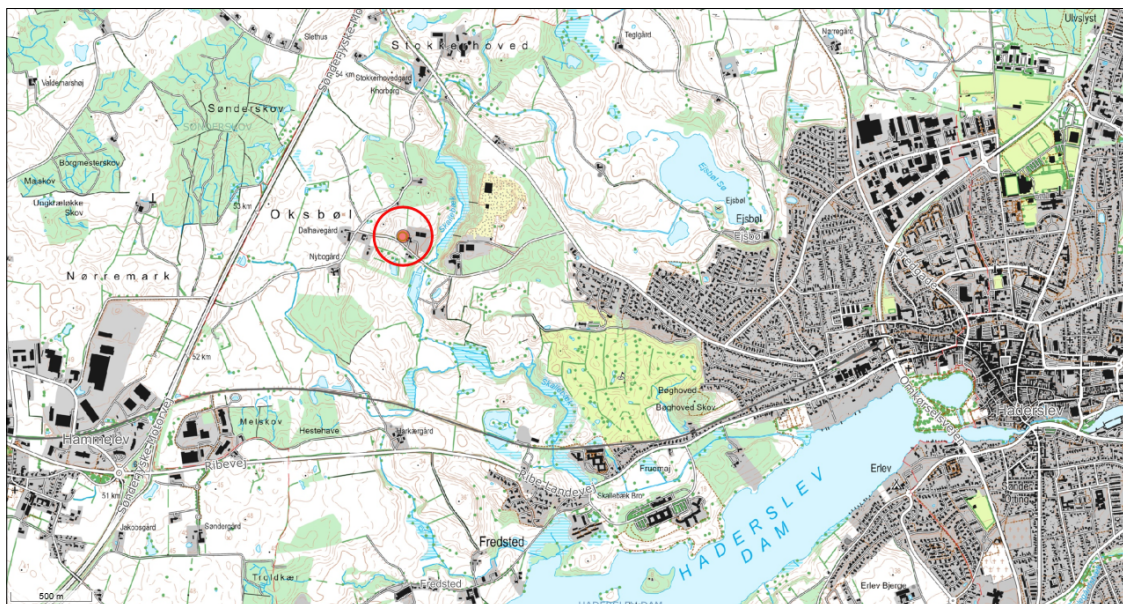
Denne tilladelse indeholder følgende afsnit:

Indhold

Landzonetilladelse.....	1
1 Redegørelse.....	3
2 Kommunens vurderinger.....	11
3 Klagemulighed og offentliggørelse.....	12
Bilag 1 Gennemgang af berørte kommuneplanretningslinjer m.v.	13
Bilag 2 Klagevejledning.....	17
Bilag 3 Uddrag af relevant lovgivning.....	18

1 Redegørelse

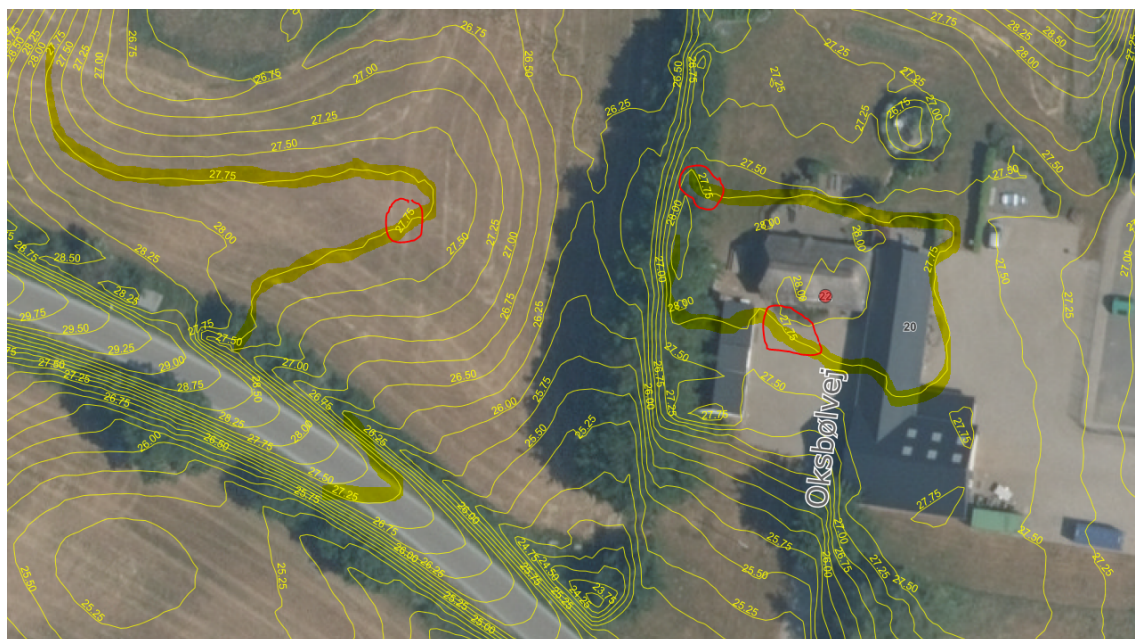
- På vegne af T. Clausen Holding ApS (ejer) er der ansøgt om opførelse af et nyt stuehus med integreret garage som erstatning for det eksisterende stuehus på adressen: OKSBØLVEJ 22, 6100 Haderslev, matr. nr. 192 Fredsted, Gl. Haderslev.
- Der er ligeledes ansøgt om landzonetilladelse til terrænregulering med ren jord i forbindelse med opførelse af et enfamiliehus med garage og havearealer.
- Bygninger 1 (stuehus jf. BBR) og bygning 2 (garage jf. BBR) nedrives jf. ansøgningen.
- Ejendommen er en landbrugsejendom.



Oversigtskort – Ejendommen ligger vest for Haderslev og nordøst for Hammelev



Luftfoto fra 2024 – Den grønne cirkel viser placeringen af det nye stuehus – den røde prik viser nuværende bebyggelse



Luftfoto med nuværende terrænkoter: Der er markeret med tyk gul linje terrænkoten 27,75 mod vest (landbrugsarealer) og mod øst på eksisterende gårdsplads. Denne kote fanges på begge sider ved at der fyldes jord op til denne kote, således det nye hus og de nye havearealer kommer til at ligge i samme kote som nuværende gårdsplads og nuværende forhøjning på landbrugsarealerne mod vest.

Nyt terræn omkring nyt hus:	27,75
Terræn omkring eksisterende hus mod øst og vest:	27,75

1.1 Ansøgning

Der skal opføres et nyt enfamiliehus på matriklen. Enfamiliehuset er opdelt på følgende måde:

Bolig: 166 m²
Overdækket areal: 24 m²
Garage: 69 m²

Projektbeskrivelse:

- 1) Bygningsnummer 1 og 2 nedbrydes, og bygning 7 opføres som erstatning til bygning 1 og 2.
- 2) Tilkørselsforhold til det nye enfamiliehus sker fra eksisterende indkørsel. Eksisterende indkørsel udvides mod vest, så denne kan anvendes til det nye hus. Der lægges belægningsfliser 1 meter rundt om det nye hus samt et supplerende område foran den nye indbyggede garage. Samlet regnes der med ca. 145 m² belægningsfliser.
- 3) Ubebyggede arealer tilhørende det ny enfamiliehus afgrænses med hæk mod vest, ud mod det åbne markareal. Det nyanlagte haveareal har en størrelse på ca. 864 m².
- 4) Ifm. nyopførelsen fjernes/udtyndes nødvendig del af det eksisterende læhegn. Dette gøres for at sikre, at den ny bebyggelse kommer til at fremstå som en del af resterende/eksisterende bebyggelse. Nord for den anviste flugtlinje bibeholdes det levende hegn, for at skabe en afskærmende effekt for erhvervshallerne mod øst. Det levende hegn syd for den anviste flugtlinje fjernes, bortset fra den lille bevoksning nærmest Oksbølvej.

5) Træerne må kun fælles i perioden primo september til medio januar jf. Artsfredningsbekendtgørelsen. De træer der fjernes, skal inden fældning undersøges for hulheder og revner tæt på jorden, for at sikre, at træerne ikke huser flagermus. Overstående skal dokumenteres.

6) Der terrænreguleres indenfor det anviste byggefelt. Da der terrænreguleres over et større område, vil terrænhældningen ikke virke så voldsom. Terrænet vil derved være i harmoni med det eksisterende især ud mod Oksbølvej.

7) Anviste eksisterende terrænkoter (røde koter) er indhentet fra Landmåler. (SKOVGAARD LANDINSPEKTØRFIRMA, Opmåling af koter, d. 13-12-2024.

Vedr.
terrænreguleringer:

På vegne af T. Clausen Holding ApS søges der landzonetilladelse til terrænregulering med ren jord til opførelse af et enfamiliehus med garage.

Der ønskes tilladelse til at kunne terrænregulere med ren jord op til kote 27.75 m. Kote 27.75 er valgt, så det bliver samme kote ind til den tilstødende matrikel 13 Fredsted, Gl. Haderslev. Området, der ønskes terrænreguleret, vil være ca. 1.900 m², og jordmængde er overslagsmæssigt anslået til

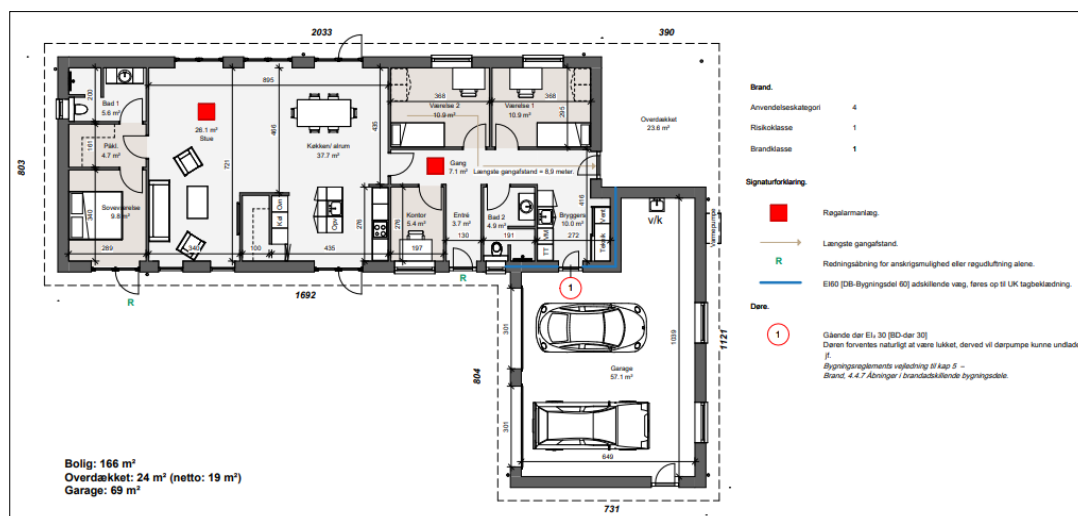
ca. 2.840 m³ svarende til ca. 5.100 ton.

Tilkørsel med jorden vil ske via indkørslen til adressen Oksbølvej 22, hvor der laves en midlertidig tilkørsel til matrikelgrænsen. Terrænreguleringen vil blive afsluttet i 2025.



	Angiver skel.		Angiver eksisterende beton brønd.
	Angiver haveareal.		Angiver nye terrænkoter.
	Angiver omfang af terrænregulering.		
	Angiver nyt dræn.		
	Angiver eksist. dræn.		

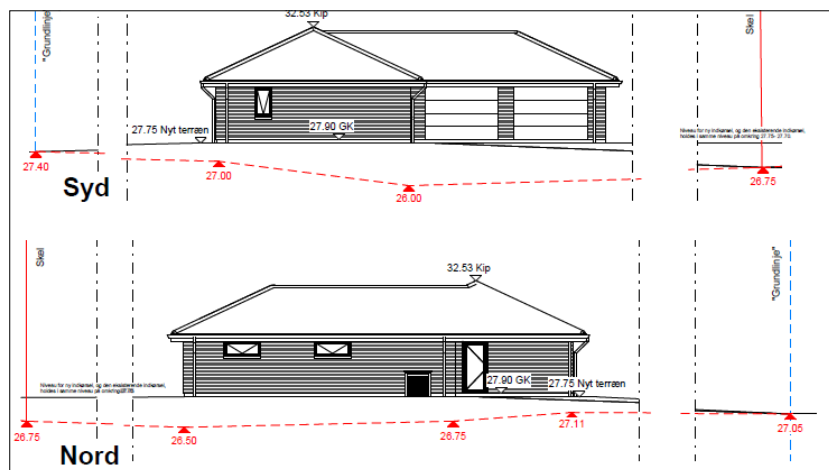
Foroven: Fra ansøgningen - Situationsplan – se både nuværende og fremtidige terrænkoter. Der fremgår ligeledes, hvor meget af det eksisterende læhegn fjernes, og hvor meget af hegnet bevares ifm. nyopførelsen af det nye enfamiliehus (jf. vilkår 2). Nord for det eksisterende stuehus skal beplantningen opretholdes, idet det tjener afskærmning af erhvervsbebyggelsen mod det åbne land.



Fra ansøgningen: Grundplan/plantegning stue



Fra ansøgningen: Facadetegninger mod vest og øst – der er ligeledes indtegnet det eksisterende og fremtidige terræn



Fra ansøgningen: Facadetegninger mod sy og nord – der er ligeledes indtegnet det eksisterende og fremtidige terræn

1.2 Ejendomsoplysninger

Ejendommen er i BBR/ESR registreret som landbrugsejendom med et grundareal på 43647 m².

Bygning 1 er registreret med et boligareal på 103 m² og et bebygget areal på 93 m².

Bygning 2 er registreret som garage. Det bebyggede areal er på 69 m².

Bygning 3 er registreret som værksted. Det bebyggede erhvervsareal er på 189 m²

Bygning 4 er registreret som fritliggende enfamiliehus. Det bebyggede areal er på 105 m²

Bygning 5 er registreret som bygning til industri uden integreret produktionsapparat. Det bebyggede erhvervsareal er på 637 m²

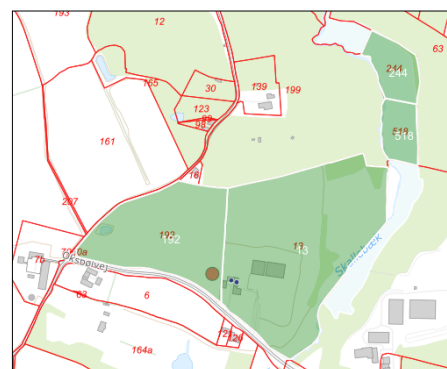
Bygning 6 er registreret som maskinhus/garage. Det bebyggede erhvervsareal er på 809 m²

Ejendommen består af i alt 4 matrikler (se kort til højre).

De eksisterende bygninger ligger på matr.nr. 13 Fredsted, Gl.

Haderslev, hvorimod det nye hus ligger på nabomatriklen nr. 192 Fredsted, Gl. Haderslev (rød prik på kortet til højre).

Kort med BBR-bygningsbetegnelser af eksisterende bygninger på ejendommen



Vandforsyning og afløbsforhold:

Grundens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (kode 1)

Grundens afløbsforhold: SOP: Minirensanlæg med direkte udledning (kode 101)



BBR-kort med bygningsbetegnelser

1.3 Planforhold

1.3.1 Lokalplan (navn og nr.)

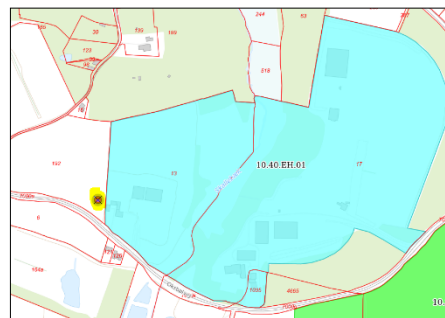
Der er ingen

1.3.2 Kommuneplan 2021

- Kommuneplanramme: ingen på det ansøgte areal.



Matrikel 13 Fredsted, Gl. Haderslev øst for den ansøgte placering, hvor også de eksisterende bygninger ligger på, er dog omfattet af en kommuneplanramme, som udlægger dette område som erhvervsområde til genbrugs-, entreprenør- og vognmandsvirksomhed og lignende (10.40.EH.01 Erhvervsområde Oksbølvej – se kortet til højre). Administration (kontor) og én bolig i forbindelse med virksomheden er muligt inden for rammebestemmelserne. I forslag til kommuneplan 2025, som er netop nu i offentlig høring, er rammens anvendelse ændret til, at der ikke længere er tilladt nye boliger. Eksisterende lovlige boliger kan dog bibeholdes



- Kommuneplanretningslinjer, der er relevante for det ansøgte:
 - 3.5.1 De bevaringsværdige landskaber
 - 3.5.3 De særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder
 - 3.5.4 Kystnærhedszonen
 - 6.1.1 Støjkonsekvenszone i Haderslev Kommune

Vurdering af det ansøgte i forhold til disse se bilag 1.

1.4 Planlovens landzonebestemmelser – hovedformål

Hovedformålet med landzonebestemmelserne er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land. Samtidig skal planloven bidrage til at udvikle landdistrikterne på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.

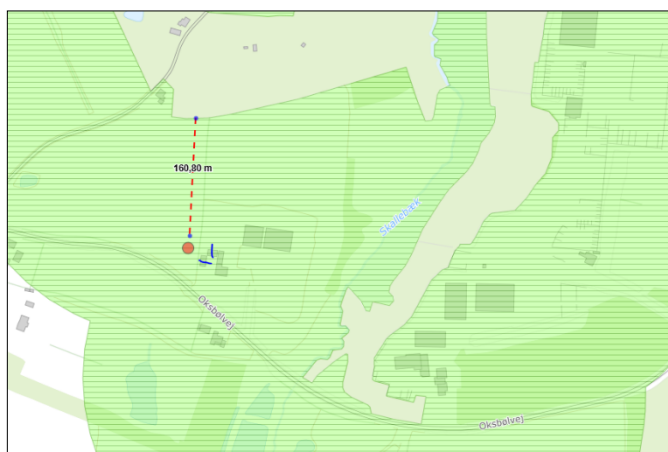
1.5 Øvrige forhold

1.5.1 Bygge- og beskyttelseslinjer

1.5.1.1 Skov (Naturbeskyttelsesloven § 17)

Der kræves ingen dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17, da den er undtaget fra forbuddet jf. § 17 stk. 2, pkt. 5, da der udstedes en landzonetilladelse.

Det vurderes, at det nye enfamiliehus ikke vil have en væsentlig påvirkning af værdifulde levesteder for planter- og dyreliv i den nærliggende skovbryn, da huset placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelsesarealer og det vil ligge i samme afstand til skovene (ca. 160 meter), som det eksisterende hus og udbygninger, som fjernes. Der vil ske en lidt ændret udsyn til skovbrynet fra vejen, dog fjernes der også to bygninger, hvor der igen vil være udsynet til dette. Derfor vurderes det alt i alt, at der ikke sker en væsentlig ændret påvirkning i forhold til de værdier, som skal tilgodeses i skovbyggelinjen og i forhold til skoven som landskabselement.



1.5.2 Grund- og drikkevandsinteresser

Det ansøgte er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Det er ikke beliggende i et indvindingsopland for et alment vandværk.

I forhold til grundvandsinteresserne vil det ansøgte ikke konflikte, da der hverken udlægges nye erhvervsarealer eller er tale om virksomhedstyper, der sædvanligvis har oplag af, anvender eller frembringer forurenende stoffer eller stofgrupper, der er mobile i forhold til grundvandet.

1.5.3 Fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder på det ansøgte areal (eller i den nærmere omgivelse).

Hvis der under arbejdet dukker fortidsminder op, skal arbejdet straks standses og Haderslev Museum skal kontaktes. Efter museumslovens § 25 kan den, der udfører et jordarbejde forud for igangsætningen anmode museet om en udtalelse om, hvorvidt arbejdet indebærer en risiko for ødelæggelse af fortidsminder.

1.5.4 Habitatvurdering

Ejendommen er ikke beliggende i et område, der er omfattet af Habitatbekendtgørelse. Afstanden til nærmeste Natura 2000-område er ca. 1,8 km.

Haderslev Kommune har vurderet, at projektet ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, på grund af projektets omfang og karakter samt afstand til Natura 2000-området

1.5.5 EF-habitatdirektivets bilag IV arter

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

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

1.5.5.1 Vedr. fældning af træer i læhegnet jf. vilkår 2

Ved fældning af træer skal der sikres (undersøges), om træerne er levested og opholdssted for flagermus. For at huse flagermus skal træerne være ældre med hulheder i form med huller eller revner og sprækker. Dette er små hulheder og revner og typisk befinder de sig ikke tæt på jorden. Om sommeren er flagermusen aktiv og det er derfor på denne tid lettest at observere eller lytte til flagermus. Det er vigtigt ikke at fælde træer når flagermusene bruger dem som opholdsstedet til ynglekoloni eller som vinterdvale.

Ansøger bør undersøge træerne, evt. af en arborist (træklatter).

Hvis der ikke findes nogle hulheder, revner, sprækker eller løs bark, bør det accepteres som en fyldestgørende undersøgelse.

Artsfredningsbekendtgørelsen fastsætter nogle tider hvor man ikke må fælde træer af forskellig karakter. I forhold til flagermus er stk.4 vigtigt.

§ 6. Kolonirugende fugles redetræer må ikke fældes i perioden 1. februar-31. juli.

Stk. 2. Rovfugles og ugles redetræer må ikke fældes i perioden 1. februar-31. august, jf. dog stk. 3.

Stk. 3. Ørnes, sort storks og rød glentes redetræer må ikke fældes.

Stk. 4. Hule træer og træer med spættehuller må ikke fældes i perioden 1. november-31. august.

Stk. 5. Digesvalereder må ikke ødelægges i perioden 1. april-31. august.

1.5.6 Strømningsveje jf. § 6 i vandløbsloven

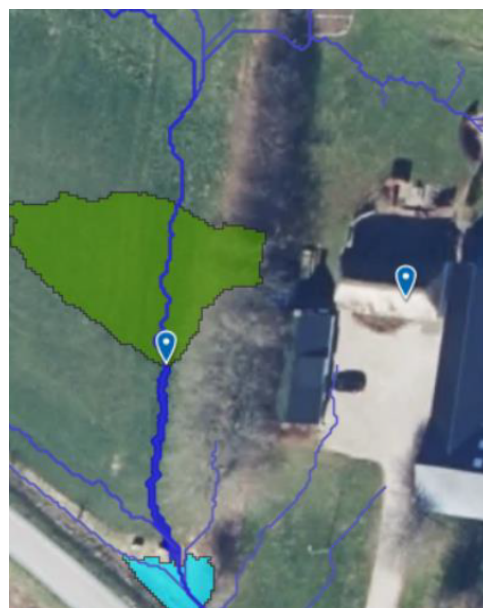


Der findes afstrømningsveje inden for det område, som terrænreguleres op til kote 27,75, og hvor der opføres et nyt hus og etableres en ny have.

Vandløbslovens § 6 bestemmer, at ingen må uden vandløbsmyndighedens tilladelse ændre vands naturlige afløb til anden ejendom eller hindre det naturlige afløb af vand fra højere liggende ejendomme.

Billedet til højre viser strømningsvejene ved en 27 mm

nedbørshændelse med nedsivning på marken. Her vil oplandet i ca. samme punkt (blå markering til venstre) være ca. 470 m². Det lyseblå areal viser, hvor en større andel af vandet fra strømningsvejen "opsamles"/ender.

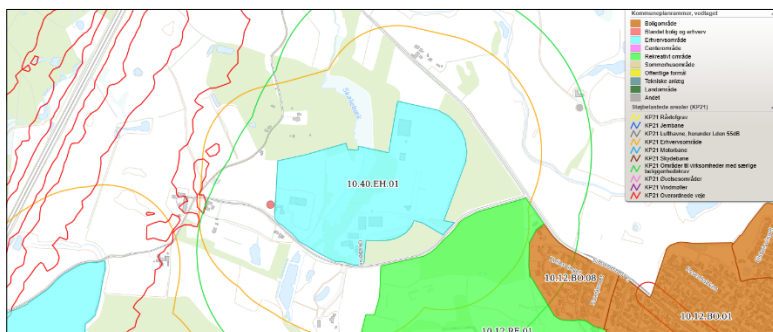


Som løsning for at strømningsvejen afbrydes på sin naturlige vej ved at terrænregulere til hus og have, etableres en vest-øst-gående drænedning, som tilsluttes eksisterende drænrør, som i forvejen er nord-syd-gående (og dermed ligger under den naturlige strømningsvej, som munder i en brønd og længer i vejgrøften langs vejen. Se kort til højre fra ansøgningen.

Det vurderes derfor, at afstrømningerne af overfladevand fra markarealerne ikke ændres mod naboejendommen, som er i dette tilfælde offentlig vejmatrikel.

1.5.7 Støj

Kortet viser støjbelastede arealer og støjkonsekvenszoner. Den røde prik viser ny placering for enfamiliehuset.



Det ansøgte er omfattet af støjkonsekvenszonen for støj fra erhvervsområde og støj fra områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav – kommuneplanramme 10.40.EH.01 Erhvervsområde Oksbølvej. Det er en entreprenørvirksomhed, som forårsager disse støjzoner. Enfamiliehuset ligger dog uden for støjzonerne fra motorvejen.

Idet der er tale om erstatning for et eksisterende beboelseshus og da det nye hus har en placering, som er længere væk fra erhvervsområdet end det nuværende hus i rammeområdet for denne entreprenørvirksomhed,

vil beboelsesbygningen ikke yderligere begrænse erhvervsområdets aktiviteter. Beboelsesbygningen ligger stadig på én af de to ejendomme, som er udlagt til erhvervsområde, dog uden for rammen. Omvendt set vil og må støjpåvirkningen på boligen ikke være større end ved det nuværende stuehus.

1.6 Naboforhold

Der er ikke foretaget naboorientering jfr. § 35 stk. 4 og 5, da tætteste beboelseshus ligger på den anden side af vejen og i en afstand af ca. 90 meter, hvorfor det vurderes, at det ansøgte skønnes at have underordnet betydning for naboerne.

2 Kommunens vurderinger

2.1 Krav om landzonetilladelse

Haderslev Kommune vurderer, at det ansøgte kræver landzonetilladelse, idet ejendommen ligger i landzone, og at det ansøgte ikke er omfattet af planlovens § 36 eller 37.

Konkret vurderes, at det ansøgte ville have været omfattet af planlovens § 36, stk. 1, pkt. 3, da det handler om en erstatning af et stuehus til en landbrugsejendom. Det nye stuehus placeres i tilknytning til hidtidige bebyggelsesarealer, hvorfor der ikke er tale om § 36, stk. 2 om placerings- og udformningstilladelse.

Idet det eksisterende stuehus dog ikke er nedrevet endnu, og det nye stuehus placeres på en anden placering end hvor det nuværende stuehus er, kræves der landzonetilladelse efter § 35, stk. 1. Der stilles i denne tilladelse vilkår om fjernelse af det nuværende stuehus (bygning 1 jf. BBR), således der ikke er tale om byspredning.

Haderslev Kommune har vurderet – jf. § 35, stk. 2. – at det ansøgte på grund af sit omfang og placering, ikke er lokalplanpligtigt. Det drejer sig ikke om en udstykning og kun om et enkelt enfamiliehus, som samtidig er et stuehus til en landbrugsejendom.

2.2 Vurderinger

Haderslev Kommune har ved denne afgørelse lagt vægt på følgende:

Der er tale om erstatningsbyggeri for et eksisterende stuehus på en landbrugsejendom, som skal nedrives. Det vurderes derfor, at der ikke sker byspredning. Yderligere fjernes også ejendommens garagebygning, som erstattes af en integreret garage i det nye hus.

Enfamiliehuset/stuehuset opføres i tilknytning til de eksisterende, hidtidige bebyggelser og parallelt med nuværende læhegn, hvorfor der ikke er tale om spredt bebyggelse i det åbne land. For at sikre dette, er der sat vilkår om fjernelse af dele af det levende hegn mellem nuværende bebyggelsessæt og det nye enfamiliehus (vilkår 2). Det vurderes, at det nye stuehus derfor vil sammen med de resterende bygninger af gårdbebyggelsen fremstår som en samlet enhed. Det er taget hensyn til i omfanget af læhegnet, som skal fjernes, at der ikke fjernes læhegnsbeplantning, som afskærmer erhvervsbygninger på ejendommen mod det åbne land og fra adgangsvejen (sigtelinje på ansøgningens situationsplan).

Stuehuset kunne ikke placeres inden for matrikel 13, idet kommuneplanrammen Erhvervsområde 10.40.EH.01 ikke gjorde det muligt at genopføre en ny bolig inden for rammen. En landbrugsejendom skal dog holdes forsynet med et stuehus.

Ejendommen har på ansøgningstidspunktet to lovlige boliger – én i bygning 1 (stuehus) og én i bygning 4 (bolig i en eksisterende bygning – som tidligere har været lade og derefter kontor). Kommuneplanrammens bestemmelser tillader på nuværende tidspunkt kun én bolig, hvorfor der efter nedrivning af stuehuset vil være én bolig i bygning 4 tilbage, og der derfor ikke kan tillades bolig nr. 2 – det nye stuehus.

Fremtidig kommuneplanrammeændring i Kommuneplan 2025, som er på afgørelsestidspunktet i offentlig høring, giver endda ingen mulighed for boliger i forbindelse med erhvervsområdet længere.

Ovenstående har det derfor gjort nødvendigt med en placering uden for kommuneplanrammen. Derudover ligger den nye bolig længere væk fra erhvervsområdet, som både ligger på samme ejendom, men også på en anden ejendom, end førhen, hvad der menes kunne reducere eventuelle miljøkonflikter.

Haderslev Kommune har lagt vægt på, at de nødvendige terrænreguleringer tilpasses det eksisterende terræn i både udformning og højden, således terrænet omkring hus og have fremkommer så naturligt som muligt. Der lægges herved vægt på, at der mod vest og øst (eksisterende gårdsplads) fanger den samme eksisterende terrænkote, som så også er plateauets nye kote til hus og have, således terrænet ikke bliver højere end omgivelserne. Der terrænreguleres i en eksisterende lavning på et mindre areal, set i den store sammenhæng, hvorfor det vurderes, at landskabsværdier i området ikke påvirkes væsentligt.

Kommunens konkrete vurderinger i forhold til kommuneplanens retningslinjer m.v. kan ses i bilag 1.

2.3 Konklusion

Ud fra de kendte forudsætninger og under overholdelse af de i denne tilladelse anførte vilkår vurderes det, at det ansøgte ikke vil være i konflikt med:

- planlovens landzonebestemmelser og hovedformål
- relevante retningslinjer i kommuneplanen
- øvrig relevant lovgivning
- hensynet til naboer

3 Klagemulighed og offentliggørelse

Haderslev Kommunes afgørelse kan inden 4 uger fra offentliggørelsen (se side 1) påklages til Planklagenævnet, jf. klagevejledning. Klagevejledningen ses i bilag 2.

Rettidig klage efter § 58, stk. 1, nr. 1, har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

[Afgørelsen offentliggøres på Haderslev Kommunes dialog- og høringsportal - www.blivhoerthaderslev.dk](http://www.blivhoerthaderslev.dk)

--O--

For spørgsmål kontakt undertegnede på e-mail nijd@haderslev.dk eller telefon 61 15 34 64.

Venlig hilsen

Nikola Jerosch Dybbroe
Planlægger

Underretning

Kopi af afgørelsen til:

Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Friluftsrådet
Dansk Fritidsfiskerforbund
Provas
Alternativa Huse A/S (ansøger)

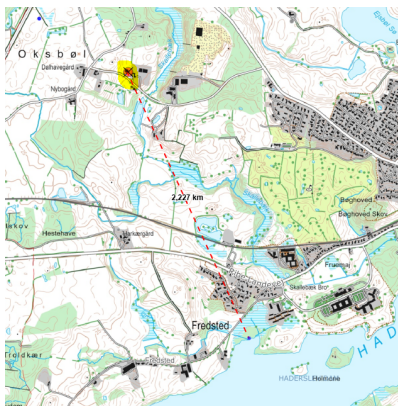
Bilag 1 Gennemgang af berørte kommuneplanretningslinjer m.v.

B1.1 Kommuneplanen

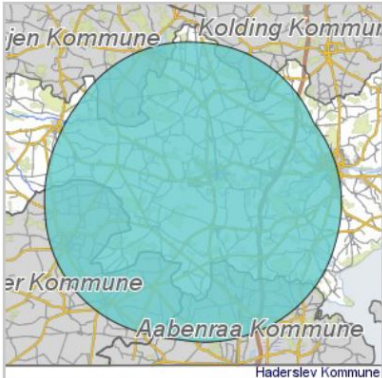
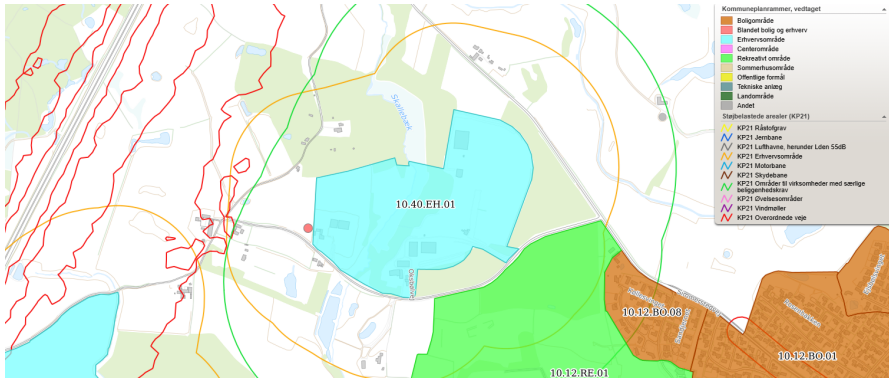
Det ansøgte er berørt af følgende retningslinjer:

Retningslinje	Kort	Vurdering
3.2.2 Områder, hvor skovrejsning er uønsket Områder, hvor skovrejsning er uønsket, er udpeget på steder, hvor skovrejsning er uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn.	Også i KP25 Forslag	Irrelevant, da det ansøgte ikke er et ønske om skovrejsning.
3.5.1 De 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. Nye initiativer vil blive vurderet i forhold til landskabspåvirkningen af landskabets karakter, landskabstype og kystorientering. Du finder her et link til Landskabskarakteranalyse for Haderslev Kommune. Du kan også finde rapporten via https://kommuneplan2021.haderslev.dk/media/2615/haderslevkommune-landskabsrapport-dec-2021.pdf	Også i KP25 Forslag Navn: Haderslev Vest – områdenummer 12 Landskabstype Bakkelandskab	Enfamiliehuset opføres i tilknytning til de eksisterende, hidtidige bebyggelser, hvorfor det er derfor ikke tale om spredt bebyggelse i det åbne land. Enfamiliehuset vil derfor sammen med de resterende bygninger af gårdbebyggelsen fremstår som en samlet enhed. Der lægges vægt på, at de nødvendige terrænreguleringer udlignes hen mod de eksisterende terrænkoter med en lav skråning, således terrænet fremkommer så naturligt som muligt. Det vurderes på denne baggrund, at der ikke er konflikt med retningslinjen.
3.5.3 De særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder I de særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder må landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse,	Også i KP25 Forslag Sidedal til tunneldal	Enfamiliehuset opføres i tilknytning til de eksisterende, hidtidige bebyggelser, hvorfor der ikke er tale om spredt bebyggelse i det åbne land. Der lægges vægt på, at de nødvendige terrænreguleringer udlignes hen mod de eksisterende terrænkoter med en lav skråning, således terrænet fremkommer så naturligt som muligt. Der lægges



tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring. Der er udarbejdet en baggrundsrapport, som fremgår af dette link. Du kan også finde rapporten via: https://kommuneplan2021.haderslev.dk/media/2461/baggrundsredegoerelse-geologiske-beskyttelsesomraader.pdf		ligeledes vægt på, at der mod vest og øst fanges den samme eksisterende terrænkote, som så også er plateauets nye kote til hus og have. Der reguleres en eksisterende lavning på et mindre areal, set i den store sammenhæng. Det vurderes på denne baggrund, at der ikke er konflikt med retningslinjen.
3.5.4 Kystnærhedszonen I den kystnære zone skal hensynet til de landskabelige interesser prioriteres højt ved planlægning og administration. Derfor skal funktionelt begrundet byggeri (byudvikling og lignende) ske i tilknytning til byerne og eksisterende bygninger - først og fremmest bag ved eksisterende bebyggelse. De anlæg, som har behov for nærhed til kysten, skal placeres, så de påvirker kystlandskabet mindst muligt. De særlige beskyttelsesområder og bevaringsværdige landskaber, der ligger inden for den kystnære zone, skal som hovedregel friholdes for nye anlæg. Bygninger og anlæg herunder landbrugsbygninger, der tillades opført uden tilknytning til eksisterende bygninger, skal indpasses i landskabet eller afskærmes af beplantning i nødvendigt omfang under hensyn til værdierne i det omgivende landskab. Planlovens § 35 stk. 3: For arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, jf. § 5 a, må tilladelse efter stk. 1 kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. dog §§ 4 a og 5.		Det nye hus placeres i en afstand af ca. 2.2 km fra Haderslev Dam. Der ligger tæt ved dammens kyst et boligområde, hvor det ansøgte er placeret bagved. Terrænet er meget kuperet i området mellem dammen og den ansøgte placering, hvorfor det ansøgte på ovenstående baggrund ikke vil være synligt fra kysten af dammen. Enfamiliehuset opføres i tilknytning til de eksisterende, hidtidige bebyggelser, hvorfor der ikke er tale om spredt bebyggelse i det åbne land. Det vurderes på denne baggrund, at der ikke er konflikt med retningslinjen.
4.1.4 Turismeområder For turismeområder i Haderslev Kommune gælder at fremtidig udvikling og placering af turismedefaciliteter skal tage sit udgangspunkt i Haderslev Kommunes oplevelsesstrategi og dermed i en eller flere af de udpegede temaområder. I kystnærhedszonen kan etablering af ferie- og fritidsanlæg eller udvidelser, der kan sidestilles med nyanlæg, alene ske i turismeområderne. For ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen gælder	Også i KP25 Forslag	Ikke relevant, da det ansøgte ikke er turismerelevant.



endvidere, at etablering skal ske i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.		
5.3.2 Skrydstrup Flyvestation Flyvestation Skrydstrup skal sikres arealmæssig mulighed for, at gældende sikkerhedsmæssige krav kan opfyldes. Ved planlægning for arealudvidelser med et større antal starter og landinger eller ændringer i maskintyper, skal der tages de nødvendige hensyn med henblik på at forebygge miljøkonflikter i forhold til tilgrænsende arealanvendelser Inden for en afstand af 13 km fra Flyvestation Skrydstrup bør der af hensyn til flyvesikkerheden ikke etableres anlæg, som tiltrækker fugle, således at der er risiko for, at fuglene overflyver flyvepladsen på vej mellem anlæg, der tiltrækker fugle, og eventuelle yngle- og rasteplasser. (Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse skal altid høres). I det område der anvendes til radarindflyvning i 500 fod, skal tekniske anlæg (husstandsvindmøller, radiomaster m.v.) med en maksimalhøjde over havet på 500 fod – svarende til 152 m over havet (DVR) forelægges FES. Indflyvningsplaner og servitutbelagte områder omkring flyvepladserne Skrydstrup og Skovbølling og visse lufthavnsanlæg skal respekteres. Relevant styrelse skal høres ved anlægsprojekter med en højde over 25 m inden for indflyvningsplanerne samt ved projekter nær luftfartsanlæg.		Irrelevant, da det ansøgte ikke er et anlæg, som tiltrækker fugle. Derfor er FES ikke blevet hørt.
6.1.1 Støjkonsekvenszone i Haderslev Kommune Støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse. Omkring anlæg eller aktiviteter, der kan give væsentlige støjgener for omgivelserne, udlægges støjkonsekvenszoner, hvor der kan forekomme støjniveauer, der overskrider de vejledende grænseværdier. I støjkonsekvenszoner kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt		Kortet viser støjbelastede arealer og støjkonsekvensområder. Den røde prik viser ny placering for enfamiliehuset.

Der udlægges støjkonsekvenszoner om planlagte og allerede eksisterende arealer og anlæg for: • Overordnede veje • Jernbaner • Lufthavne • Vindmøller • Motorbaner • Skydebaner • Grusgravområder • Områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav • Forsvarets skydebaner, øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner samt militære flyvestationer.	Huset er omfattet af støjkonsekvenszonen for støj fra erhvervsområde og støj fra områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Det er entreprenørvirksomheden, som forårsager disse støjlinjer. Enfamiliehuset ligger dog uden for støjzonerne fra motorvejen. Idet der er tale om erstatning for et eksisterende beboelseshus og da det nye hus har en placering, som er længere væk fra erhvervsområdet end det nuværende hus i rammeområdet for denne entreprenørvirksomhed, vil beboelsesbygningen ikke yderligere begrænse erhvervsområdets aktiviteter. Beboelsesbygningen ligger stadig på én af de to ejendomme, som er udlagt til erhvervsområde, dog uden for rammen.. Omvendt set vil og må støjpåvirkningen på boligen ikke være større end ved det nuværende stuehus.
--	---

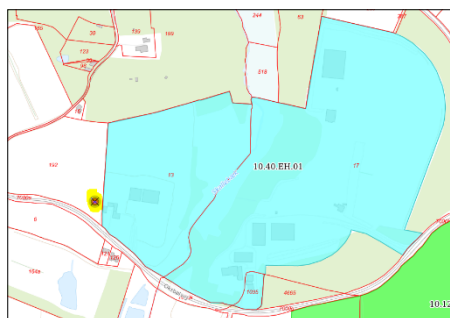
B1.2 Kommuneplanramme

Det ansøgte er ikke omfattet af en kommuneplanramme.

Det eksisterende bygningssæt og matrikel nr. 13 Fredsted, Gl. Haderslev, som er en del af den ansøgte ejendom, er dog omfattet af kommuneplanramme 10.40.EH.01 Erhvervsområde Oksbølvej:

Områdets anvendelse:

Erhvervsområde til genbrugs-, entreprenør- og vognmandsvirksomhed og lignende. Administration og én bolig i forbindelse med virksomheden.



Bilag 2 Klagevejledning

Lov om planlægning

Afgørelser truffet i henhold til § 35, stk. 1 i lov om planlægning, (jf. lovbekendtgørelse nr. 223 af 01.03.2024 med senere ændringer) kan påklages til Planklagenævnet, jf. § 58, stk. 1 nr. 1.

Klageberettigede efter § 58 er miljøministeren og i øvrigt enhver med retlig interesse i sagens udfald, jf. § 59, stk. 1. Klageberettigede er endvidere jf. 59, stk. 2, landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen 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.

[Du klager via Klageportalen, som du finder et link til her: www.naevneneshus.dk.](http://www.naevneneshus.dk)

Du logger på ligesom du plejer. Typisk med MitID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage skal være indgivet inden 4 uger efter at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. I tilfælde, hvor en afgørelse træffes indirekte og således ikke meddeles eller offentliggøres, regnes fristen fra det tidspunkt, hvor klageren har fået kendskab til afgørelsen. 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. (privatperson) eller 1800 kr. (for virksomheder og organisationer). Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Et indbetalt gebyr tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen. [Se betingelser for at blive fritaget her.](#)

Planklagenævnets afgørelser kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Hvis du ønsker kommunens eller klagemyndighedens afgørelse prøvet ved domstolene, skal du anlægge sag inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt. For afgørelser, der er offentligt bekendtgjort, regnes søgsmålsfristen fra bekendtgørelsen, jf. § 62 i Lov om planlægning.

[Der henvises i øvrigt til Planklagenævnet hjemmeside https://naevneneshus.dk/](https://naevneneshus.dk/)

Bilag 3 Uddrag af relevant lovgivning

Planloven - Lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 223 af 01.03.2024 med senere rettelser.

- § 1 Loven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.
- Stk. 2. Loven tilsigter særlig,
- 1) at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner og lokalsamfund,
 - 2) at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,
 - 3) at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst,
 - 4) at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi,
 - 5) at biodiversiteten understøttes, og at forurening af luft, vand og jord samt støjulempere forebygges,
 - 6) at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet, og
 - 7) at alsidighed i boligsammensætningen fremmes gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne.
- § 35. I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 5 u og 36-38. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der lægges særlig vægt på kommuneplanens retningslinjer for omdannelseslandsbyer, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 24. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der endvidere lægges særlig vægt på en øudviklingsplan, jf. § 5 b, stk. 10.
- Stk. 2. Tilladelse efter stk. 1 til udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, som er omfattet af reglen om lokalplanpligt i § 13, stk. 2, kan først meddeles, når de fornødne bestemmelser i kommuneplanen er endeligt vedtaget og den fornødne lokalplan er offentligt bekendtgjort.
- Stk. 3. For arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, jf. § 5 a, må tilladelse efter stk. 1 kun meddeles, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. dog §§ 4 a og 5.
- Stk. 4. Tilladelser efter stk. 1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.
- Stk. 5. Bestemmelsen i stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne.
- Stk. 6. Ansøgeren skal have skriftlig meddelelse om afgørelser efter stk. 1.
- Stk. 7. En afgørelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om kredsen af klageberettigede efter § 59 og om regler for indgivelse og behandling af klage.
- Stk. 8. Tilladelser efter stk. 1 skal offentliggøres. Offentliggørelse kan ske udelukkende digitalt. Offentliggørelse kan dog undlades, hvis tilladelsen er i overensstemmelse med en offentligt bekendtgjort lokalplan.
- Stk. 9. Offentliggørelsen af en tilladelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om kredsen af klageberettigede efter § 59 og om regler for indgivelse og behandling af klage.
- Stk. 10. Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide til 500 m² efter § 36, stk. 1, nr. 10, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 11.
- Stk. 11. Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af op til otte glampingenheder i form af luksustelte el.lign. samt trætophytter, der placeres samlet og i nærheden af eksisterende bebyggelse ved en veletableret, større turistattraktion eller en veletableret, større virksomhed med væsentlige besøgsaktiviteter, som ikke allerede omfatter udlejning af hus eller husrum til overnattende gæster. Tilladelsen tidsbegrænses til maksimalt 5 år.
- Stk. 12. Kommunalbestyrelsen kan under hensyn til den overordnede samfundsmæssige interesse i at sikre mobildækning i hele landet meddele tilladelse efter stk. 1 til opstilling af en mast til radiokommunikationsformål med tilhørende anlæg i neutrale farver, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø eller naboer taler afgørende imod placeringen.
- § 35 a. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde meddele tilladelse efter § 35 til udvidelse eller ændring af eksisterende vognmandsvirksomheder, der før den 15. juni 2017 har ligget på stedet i en længere årrække.

§ 36. Tilladelse efter § 35, stk. 1, kræves ikke til:

- 1) Udstykning efter § 10, stk. 1 og 3, i lov om landbrugsejendomme, til samdrift med en bestående landbrugsejendom.
- 2) Udstykning af en skovejendom efter § 6, stk. 1, nr. 6 og 7, i lov om landbrugsejendomme.
- 3) Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, landbrugsbedrift, bortset fra husdyranlæg, eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, jf. dog stk. 2.
- 4) Mindre byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af eksisterende dambrug på en landbrugsejendom.
- 5) Ibrugtagen af bebyggelse eller arealer til landbrug eller skovbrug eller til brug for udøvelse af fiskerierhvervet.
- 6) Udstykning, byggeri eller ændret anvendelse i det omfang, dette er påbudt i en afgørelse efter §§ 19 d-19 f eller bestemt i en fredning efter lov om naturbeskyttelse eller udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i denne lov.
- 7) Indvinding af råstoffer i jorden.
- 8) Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.
- 9) Byggeri, der i bygningsreglement er fritaget for krav om byggetilladelse, og som etableres til brug for offentlige trafik-, forsynings- eller varslingsanlæg eller radio- og tv-modtagelse.
- 10) Til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m², jf. dog stk. 7.
- 11) Helårsboligs overgang til anvendelse som fritidsbolig.
- 12) Genoptagelse af helårsbeboelse af boliger, som midlertidigt har været anvendt til fritidsformål i henhold til en tilladelse i medfør af § 41 a eller et af kommunalbestyrelsen meddelt samtykke i medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.
- 13) Udstykning, der foretages på grundlag af en erhvervelse efter lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmæssige formål m.m. (jordfordelingsloven) til et regionalt jordkøbsnævns formål.
- 14) Opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper.
- 15) Tilbygning med indtil 500 m² på en ejendom, jf. stk. 4 og § 37, stk. 1, til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning.
- 16) Tilbygning til en mindre butik i landzone, der er etableret i en overflødiggjort bygning, når butikkens samlede bruttoetageareal efter udvidelsen ikke overstiger 250 m², jf. stk. 5.
- 17) Antennesystemer til radiokommunikation i elektroniske kommunikationsnet med tilhørende frekvens- eller kabelbaseret teleinfrastruktur i neutrale farver, som opsættes på eksisterende master, siloer eller høje skorstene m.v., når bebyggelsens højde ikke dermed forøges.
- 18) En pensionists personlige ret til at benytte en fritidsbolig, herunder en lokalplanlagt fritidsbolig, til helårsbeboelse, når pensionisten har ejet ejendommen i 1 år, jf. dog stk. 8-11.
- 19) Teknikskabe eller teknikhuse i neutrale farver med en grundplan på maksimalt 2 m² og en højde på maksimalt 3 m til brug for de antenner, der er nævnt i nr. 17, og som opsættes på eller umiddelbart ved masten, siloen eller skorstenen m.v.
- 20) Tilbygning med indtil 500 m² på en ejendom til udvidelse af en erhvervsvirksomhed i landzone, som lovligt er etableret i en overflødiggjort bygning, jf. dog stk. 5 og § 37, stk. 2.
- 21) Trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde og udstyr hertil, der opsættes på fysisk infrastruktur eller på arealer, medmindre kommuneplanen indeholder retningslinjer om, at den fysiske infrastruktur eller arealet har en arkitektonisk, historisk eller naturmæssig værdi, eller der er hensyn til den offentlige sikkerhed, eller medmindre de samme værdier og hensyn fremgår af bekendtgørelser udstedt i medfør af loven. Trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde og fysisk infrastruktur forstås i overensstemmelse med definitionerne i lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål og udnyttelse af infrastruktur til opsætning af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde m.v.

Stk. 2. Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygninger som omhandlet i stk. 1, nr. 3 og 14, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Nye beboelsesbygninger omfattet af stk. 1, nr. 3, kan etableres op til 50 m væk fra eksisterende bebyggelse. Det skal dog ske ud fra kommunalbestyrelsens konkrete vurdering, således at afstanden har en passende proportionalitet med bebyggelsernes størrelse. For så vidt angår gyllebeholdere, skal der meddeles tilladelse til en af hensyn til markdriften ønsket placering, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer afgørende taler imod placeringen. En tilladelse skal være betinget af, at gyllebeholderen afskærmes med beplantning, og at gyllebeholderen skal fjernes, når den ikke længere er nødvendig for driften.

Stk. 3. Der kan kun i særlige tilfælde meddeles tilladelse efter § 35, stk. 1, til frastykning af en bolig, der er opført på en landbrugsejendom i henhold til bestemmelsen i stk. 1, nr. 14.

Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 1, nr. 14 og 15, gælder ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven.

Stk. 5. Bestemmelserne i stk. 1, nr. 16 og 20, gælder ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven og i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Stk. 6. Stk. 1 finder ikke anvendelse på campinghytter.

Stk. 7. Medmindre kommunalbestyrelsen ved samtykket bestemmer andet, finder stk. 1, nr. 10, ikke anvendelse på boliger, hvor anvendelsen på grundlag af en tilladelse i medfør af § 41 a eller et meddelt samtykke efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan veksle mellem helårsbeboelse og fritidsbeboelse.

Stk. 8. Ved pensionist efter stk. 1, nr. 18, forstås den i § 41, stk. 2, omhandlede personkreds.

Stk. 12. Bestemmelsen i stk. 1, nr. 18, gælder ikke inden for støjkonsekvensområder omkring lufthavne reguleret efter denne lov, sikkerhedszoner omkring risikovirksomheder og forsvarets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner. Hvis kommunalbestyrelsen meddeler en pensionist en personlig tilladelse efter § 35, stk. 1, til at benytte en fritidsbolig til helårsbeboelse inden for områderne nævnt i 1. pkt., kan fastsatte vilkår for virksomheder i regler eller afgørelser efter miljøbeskyttelsesloven ikke skærpes som følge af denne benyttelse af boligen.

§ 37. Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af:

- 1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
- 2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og
- 3) at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift.

Stk. 2. Andre overflødiggjorte bygninger end de i stk. 1 nævnte kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v., hvis

- 1) virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
- 2) bygningen ikke er opført inden for de seneste 5 år og
- 3) bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Stk. 3. I tilknytning til de bygninger, der er nævnt i stk. 1, kan der endvidere etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Stk. 4. Er der flere tidligere bygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig efter stk. 1 og 2 i én af disse bygninger.

Stk. 5. Der kan ikke efter stk. 1 og 2 indrettes mindre butikker og en bolig i overflødiggjorte bygninger, der er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

Stk. 6. Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, til ændret anvendelse af bygninger som omhandlet i stk. 1 og 2 i følgende områder:

- 1) Statsligt og kommunalt udpegede støjkonsekvensområder omkring flyvepladser godkendt efter luftfartslovens § 55, lægehelikopterflyvepladser, militære flyvepladser, forsvarets skydebaner, forsvarets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner og vindmøller og
- 2) de af kommunalbestyrelsen udpegede konsekvensområder omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg m.v., jf. § 11 a, stk. 1, nr. 30.

§ 38. Anvendelse af bygninger til den virksomhed, der er nævnt i § 37, må kun ske efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal påse, om betingelserne efter § 37 er opfyldt. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke har gjort indsigelse inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan bygningerne tages i brug.

Stk. 2. Opførelse af byggeri i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3 og 4, må kun ske efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal påse, om betingelserne efter § 36, stk. 1, nr. 3, er opfyldt, og vurdere, om byggeriet opføres som erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift eller for den landbrugsbedrift, som består af den pågældende ejendom og andre ejendomme og arealer. Har kommunalbestyrelsen ikke gjort indsigelse inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan byggeriet opføres. For de byggerier, der er nævnt i § 36, stk. 1, nr. 4, er fristen for kommunalbestyrelsens indsigelse dog 45 dage.

§ 56

- Stk. 2. En tilladelse efter § 35, stk. 1, bortfalder, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af tilladelsen, hvis den ikke er udnyttet, inden 5 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, jf. dog § 4 a, stk. 8, og § 5, stk. 3.
- Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan i tilladelser efter § 35, stk. 1, fastsætte en længere frist end 5 år, dog maksimalt 10 år, til genopførelse af en bolig, såfremt der samtidig stilles krav om nedrivning af den hidtidige bolig.

§ 58

Til Planklagenævnet kan påklages:

- 1) Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 35, stk. 1, jf. dog § 4 a, stk. 4, og § 5, stk. 4.
- 3) Kommunalbestyrelsens afgørelser om andre forhold, der er omfattet af denne lov og regler udstedt i medfør af loven, for så vidt angår retlige spørgsmål, jf. dog stk. 2.

Naturbeskyttelsesloven – Lov om naturbeskyttelse, jf. lov Bek. nr. 1392 af 04/10/2022

- § 17 SKOV
Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. For privatejede skove gælder dette kun, hvis arealet udgør mindst 20 ha sammenhængende skov.
- Stk. 2. Forbuddet i stk. 1 gælder ikke for:
- 4) byggeri, der er erhvervmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, og som opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer,
 - 5) bebyggelse, campingvogne og lign. i landzone, hvortil der er meddelt tilladelse efter § 35, stk. 1, i lov om planlægning,
 - 6) bebyggelse, campingvogne og lign. i landzone, der er omfattet af undtagelserne fra kravet om tilladelse efter § 36, stk. 1, jf. § 36, stk. 2, i lov om planlægning, jf. dog stk. 4.
- Stk. 4. De i stk. 2, nr. 6, nævnte undtagelser fra forbuddet i stk. 1 gælder ikke for følgende bebyggelser, uanset at de nævnte bebyggelser er undtaget fra krav om landzonetilladelse efter § 36 i lov om planlægning:
- 1) Det i § 36, stk. 1, nr. 3, i lov om planlægning nævnte byggeri til landbrugs- og skovbrugsejendomme og fiskerierhvervet, jf. dog stk. 2, nr. 4,
 - 2) mindre byggeri, der er erhvervmæssigt nødvendigt for driften af eksisterende dambrug på en landbrugsejendom,
 - 3) opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper, og
 - 4) tilbygning til en mindre butik i landzone, der er etableret i en overflødiggjort bygning, når butikkens samlede bruttoetageareal efter udvidelsen ikke overstiger 250 m².

Databeskyttelsesloven - Rettigheder efter Lov om behandling af personoplysninger (lov nr. 502 af 23. maj 2018 med senere ændringer) - også kaldet Databeskyttelsesloven

Databeskyttelsesloven giver borgere nogle rettigheder i forhold til de oplysninger, Haderslev Kommune indsamler om dig og din ejendom, og som kommunen behandler på edb eller i manuelle registre.

Indsamling og registrering af oplysninger

Kommunen har ret til at indhente oplysninger i forbindelse med de sager, som skal behandles af kommunen.

I kommunens sagsdokumentsystem registreres oplysninger, som omfatter adresse, matr.nr. og sagsindhold, herunder sagsparter.

Videregivelse af oplysninger

De oplysninger, kommunen indsamler, kan blive udvekslet mellem region, nabokommuner og styrelser i det omfang, data skal anvendes ved flere myndigheders administration efter Planloven.

Ved aktindsigt kan der blive udleveret oplysninger fra registeret.

Oplysninger kan også videregives til statistiske eller forsikringsmæssige formål.

Oplysningerne kan, eller er, eller vil blive gjort offentlig tilgængelige på Haderslev Kommunes hjemmeside og Planinfo.dk.

Indsigt i oplysninger

Borgere kan henvende sig til kommunen og få oplyst, om Haderslev Kommune behandler oplysninger om dem og i så fald, hvilke oplysninger der anvendes, hvad formålet er, hvor oplysningerne stammer fra, og hvem der modtager oplysningerne.

Ret til at gøre indsigelse over for behandling af oplysninger

Hvis man opdager, at der er fejl i de oplysninger, kommunen behandler, eller hvis oplysningerne er vildledende, kan man gøre opmærksom på det. Haderslev Kommune kan så rette oplysningerne.

Klage over Haderslev Kommunes behandling af oplysninger

Hvis man mener, at kommunen ikke har tilgodeset ens rettigheder efter Persondataloven, eller hvis man i øvrigt vil vide mere om rettigheder efter loven, kan henvendelse ske til Haderslev Kommune, Christian X's Gade 39, 6100 Haderslev, tlf. 74 34 34 34.

Klager over kommunens behandling af oplysninger om ejendomme skal ske til Datatilsynet, Borgergade 28, 5., 1300 København K.