

Ejer

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

www.haderslev.dk

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

27. april 2026 • Sags nr.: 25/32700 • Sagsbehandler: Nikola Jerosch Dybbroe

Landzonetilladelse

Haderslev Kommune har modtaget en ansøgning om lovliggørelse af en feriebolig i en eksisterende bygning og tilhørende parkeringsarealer på ejendommen Olufskærvej 43, 6100 Haderslev, matr.nr. 281 Lunding, Starup.

Da ejendommen er beliggende i landzone og da det ansøgte ikke er omfattet af undtagelserne i planloven, forudsættes en tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

1 Tilladelse

Haderslev Kommune giver hermed tilladelse i henhold til planlovens § 35, stk. 1 til:

- Lovliggørelse af feriebolig på ca. 277 m² i eksisterende bygning (bygning 5 jf. BBR)
- Parkeringsareal på ca. 268 m² (se oversigtskort fra ansøger på side 4)

på adressen Olufskærvej 43, 6100 Haderslev, matr. nr. 281 Lunding, Starup.

Landzonetilladelsen 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. Tilladelsen er udnyttet, da boligen er etableret.

Denne afgørelse er kun givet i henhold til planloven. Det ansøgte kan kræve, at der indhentes andre tilladelser efter anden lovgivning.

Se eventuelle opmærksomhedspunkter i pkt. 6

2 Offentliggørelse og klagemulighed

Tilladelsen er offentliggjort **den 27. april 2026** på [Høringer og afgørelser af Haderslev Kommune - www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser](http://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser)

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

Rettidig klage efter § 58, stk. 1, nr. 1, har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet. Derfor kan landzonetilladelsen først udnyttes, når klagefristen er udløbet, og såfremt der ikke er klaget over tilladelsen. Hvis tilladelsen bliver påklaget, vil Haderslev Kommune orientere dig herom.

3 Redegørelse

3.1 Beliggenhed



Oversigtskort – Ejendommen er beliggende sydøst for Starup ved Haderslev i det åbne land



Luftfoto fra 2025 – I de gule cirkler vises bygningen, som ændrer anvendelse til en feriebolig, og parkeringsarealet nord for denne bygning.



Streetview fra 2024: Bygningen, som ændrer anvendelse, vises med gul pil

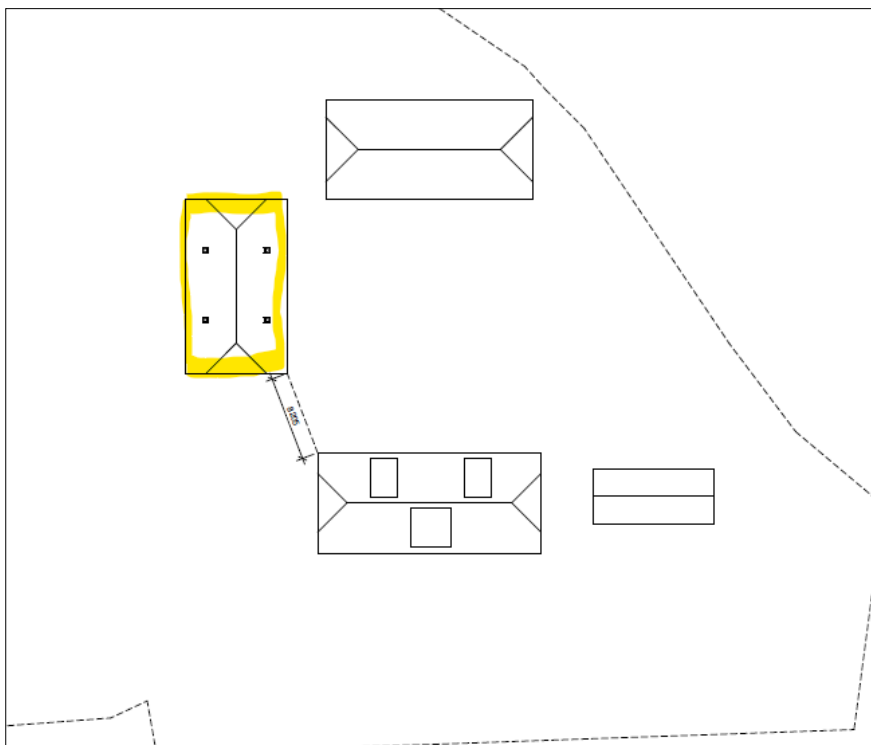
3.2 Ansøgning

3.2.1 Ansøgers oplysninger

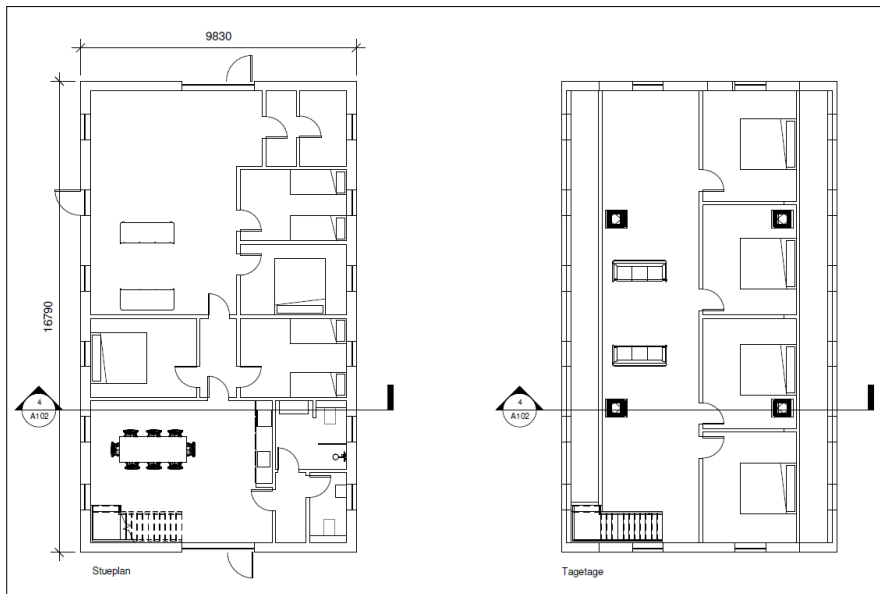
Ansøgningen:

3.2.1.1 Vedr. etablering af feriebolig i eksisterende bygning:

Ændret anvendelse af hele bygning 5 til én samlet feriebolig – altså uden opdeling og uden vandret lejlighedsskel. Hele bygningen har ændret anvendelse og der er udnyttet tagetage til et erhvervsareal på 276,7 m² (2024)



Fra ansøgningen: Situationsplan – ferieboligen er etableret i bygning 5 (bygningen med den gule markering, som er tilføjet af Haderslev Kommune)



Fra ansøgningen: Plantegning af både stueetagen (til venstre) og 1. salen (til højre)

3.2.1.2 Vedr. etablering af parkeringsareal til ferieboligen på eksisterende grusplads

Se parkeringsarealet nedenfor på kort fra ansøger nord for bygningen med ferieboligen.

Ansøger oplyser:

"Til orientering holdes alt parkering på egen grund."



Fra ansøgningen: Situationsplan/luftfoto med parkeringsarealet nord for den ansøgte bygning til ferieboligen (ferieboligen er markeret med gul cirkel, tilføjet af Haderslev Kommune) på ca. 268 m²

3.2.2 Sammendrag af ansøgningen

- Ejendommen er en beboelsesejendom
- Der er i 2018 givet tilladelse til en Bed & Breakfast i en mindre del af bygningens stueetage (ca. 83 m²). Denne bestod af en selvstændig bolig.
- Nu ansøges der om udvidelse af ferieboligarealet i hele bygningen (stueetagen og 1. salen, i alt 277 m²) samt tilhørende parkeringsareal i tilknytning til eksisterende bebyggelse på eksisterende grusbelagte arealer.
Den eksisterende feriebolig inddrages herved i den nye indretning.
- Den hidtidige anvendelse i den del af bygningen, som ikke har været feriebolig, var udhus.

3.3 Ejendomsoplysninger

Ejendommen er en beboelsesejendom på ca. 1,1 ha, der ligger i det åbne land.

På ejendommen er der et bygnings sæt bestående af:

Bygning 1 er registreret med et boligareal på 210 m² og et bebygget areal på 210 m².

Bygning 4 er registreret som udhus. Det bebyggede areal er på 62 m².

Bygning 5 er registreret som bygning med ferielejligheder til erhvervsmæssig udlejning. Det bebyggede areal er på 166 m², heraf 83 erhvervsareal (Bed and Breakfast). Der er et tagetageareal, som dog ikke er oplyst i BBR.

Det er denne bygning, der ønskes ændret til feriebolig på hele bygningens areal i stueetagen og i tagetagen.



Bygning 6 er registreret som udhus (fyr- og redskabsrum samt tidligere ladebygning). Det bebyggede areal er på 196 m².

Ejendommen er ifølge BBR tilsluttet alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt) og spildevandet afledes til SO: Biologisk sandfilter med direkte udledning. 5 PE nedsivningsanlæg med tilladelse fra 1992.

Nedsivningsanlægget er placeret nærmere end 25 m fra vandløb.

3.4 Planforhold

Ejendommen er hverken omfattet af en kommuneplanramme i henhold til kommuneplan 2025 eller en lokalplan.

Ejendommen er i Kommuneplan 2025-2037 omfattet af følgende relevante retningslinjer:

- 3.1.1 Særligt værdifulde landbrugsområder

I områder, der er udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser vægtes højt.

- I forhold til etableringen af ferieboligen er det en indvendig anvendelsesændring i en eksisterende bygning, hvorfor den ikke påvirker de særligt værdifulde landbrugsområder. Ejendommen er ikke længere en landbrugsejendom.
- I forhold til parkeringspladsen ligger denne i umiddelbar nærhed til eksisterende bebyggelse af et trelænget gårdanlæg på et eksisterende grusareal, hvorfor der med denne ikke indtages landbrugsarealer.

- 3.4.3 Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder

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

Ved byggeri og anlæg, der vil afskære en økologisk forbindelse, skal der stilles krav om tiltag, der sikrer hensynet til en mere sammenhængende natur, eller der skal etableres faunapassager, hvor der er behov for det. Bebyggelse, der er erhvervsmæssigt nødvendig for driften af landbrugsejendommen undtaget.

- I forhold til etableringen af ferieboligen er det en indvendig anvendelsesændring i en eksisterende bygning, hvorfor den ikke påvirker de potentielle økologiske forbindelser.
- I forhold til parkeringspladsen ligger denne i umiddelbar nærhed til eksisterende bebyggelse af et trelænget gårdanlæg på et eksisterende grusareal uden naturindhold og er af begrænset omfang, hvorfor det vurderes, at den ikke påvirker de potentielle økologiske forbindelser væsentligt.

- 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.

- I forhold til etableringen af ferieboligen er det en indvendig anvendelsesændring i en eksisterende bygning, hvorfor den ikke påvirker kystnærhedszonen.
- I forhold til parkeringspladsen ligger denne i umiddelbar nærhed til eksisterende bebyggelse af et trelænget gårdanlæg på et eksisterende grusareal og er af begrænset omfang, hvorfor det vurderes, at den ikke påvirker kystnærhedszonen væsentligt.

3.5 Øvrige forhold

3.5.1 Bygge- og beskyttelseslinjer

Ejendommen er ikke omfattet af bygge- eller beskyttelseslinjer i henhold til naturbeskyttelsesloven.

3.5.2 Grund- og drikkevandsinteresser

Det ansøgte er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

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.

3.5.3 Fortidsminder

Der er jf. Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside "Fund og Fortidsminder" ikke registreret fortidsminder på det ansøgte areal eller i de nærmeste omgivelser.

Se desuden opmærksomhedspunkt i pkt. 6.

3.5.4 Natura 2000-områder

Ejendommen er ikke beliggende i et område, der er omfattet af Habitatbekendtgørelsen. Afstanden til nærmeste Natura 2000-område (N112 Lillebælt) er minimum 4,2 kilometer.

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.

3.5.5 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. Der foretages ikke ændringer i arealanvendelsen eller etableres anlæg der kan formodes at have skadelig virkning, og der forekommer ikke udledninger, som kan antages at ville få væsentlig negativ indflydelse, på arter anført på habitatdirektivets bilag IV.

I henhold til arter.dk er der ikke registreret bilag IV-arter indenfor eller i nærheden af projektområdet. (2 km radius).

3.5.6 Spildevand

Ejendommen har et anlæg, som er udlagt til 5 personer (enfamiliehus).

Ferieboligen kan rumme op til yderligere ca. 16 personer, hvorfor der er krav til en ny spildevandstilladelse.

4 Naboforhold

Der er ikke foretaget naboorientering jfr. § 35 stk. 4 og 5, da afstanden til nærmeste beboelse er ca. 110 m, hvorfor det vurderes, at det ansøgte skønnes at have underordnet betydning for naboerne.

5 Lovgrundlag og kommunens vurdering

5.1 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.

I henhold til planlovens § 35 stk. 1 må der i landzone ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer medmindre det ansøgte er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i § 36 -38.

5.2 Krav om landzonetilladelse

Haderslev Kommune vurderer, at der er tale om ændret anvendelse i forhold til etablering af ferieboligen i en eksisterende bygning og etablering af tilhørende parkeringsareal, og at det ansøgte kræver landzonetilladelse. Baggrunden er, at ejendommen ligger i landzone, og at det ansøgte ikke er omfattet af undtagelserne i planlovens § 36 eller 37.

Konkret vurderes, at den ansøgte anvendelsesændring i den eksisterende bygning ikke er omfattet af planlovens § 37, stk. 1, idet det drejer sig om en feriebolig, og ikke en helårsbolig. Der var desuden tidligere givet lov til en mindre feriebolig (B&B), som krævede landzonetilladelse. Denne feriebolig inddrages nu i den nye.

5.2.1 Lokalplanligt

Haderslev Kommune har vurderet – jf. § 35, stk. 2. – at det ansøgte på grund af sit omfang og placering, ikke er lokalplanpligtigt.

5.2.2 Kystnærhedszone

Haderslev Kommune har vurderet – jf. § 35, stk. 3 - at det ansøgte på grund af, at det handler om en indvendig anvendelsesændring af en eksisterende bygning og en mindre tilhørende parkeringsplads i tilknytning til bebyggelse, har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne,

5.3 Vurdering og begrundelse

Haderslev Kommune har ved denne afgørelse lagt vægt på følgende:

- Det handler om en indvendig anvendelsesændring af en eksisterende tidligere driftsbygning, som dog tidligere blev benyttet som udhus og sidenhen i 2018 også rummede en mindre feriebolig i dele af bygningen.
- Der opføres ikke nybyggeri eller tilbygninger.
- Vejledningen begrænser stadig ferieboliger i kystnærhedszonen til 100 m² (dog mulighed for 10 stk.). Idet det kun drejer sig om én feriebolig med knapt 300 m² på hele ejendommen, vurderes det, at der kan gives tilladelse
- Der oprettes ikke flere boliger, men den eksisterende feriebolig i stueetagen udvides.

- Kommuneplanretningslinjer
I forhold til parkeringsarealerne er der lagt vægt på, at der på ejendommen ikke er udpegninger i kommuneplanen, som er af særlige landskabsværdier.
Det vurderes på denne baggrund, at parkeringsarealerne på eksisterende grusarealer af gårdanlægget og parkerende biler ikke væsentligt påvirker omgivelsen og at der trods flere biler ikke er tale om en væsentligt øget trafikafvikling omkring ejendommen og ejendommens veje.

- De potentielle økologiske forbindelser påvirkes ikke væsentligt, da det ansøgte er en indvendig anvendelsesændring og parkeringspladsen er en del af det eksisterende gårdmiljø, som har ligget som et grusbeltet areal siden 2010, hvorfor der således ikke sker ændringer i forhold til retningslinjen.

- Det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for landbrugsområderne, da der ikke indtages nye landbrugsarealer.
- Det ansøgte vurderes samlet set ikke at være i konflikt med de hensyn, der skal tages efter kommuneplanens retningslinjer.

Ud fra de kendte forudsætninger 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

På baggrund af ovenstående vurderer Haderslev Kommune, at der kan meddeles tilladelse efter planlovens § 35 til det ansøgte.

6 Andre tilladelser og opmærksomhedspunkter

- Det ansøgte kan kræve, at du indhenter andre tilladelser efter anden lovgivning, herunder eventuelt en udlejningstilladelse til ferieboligen og ny spildevandstilladelse.
- Dette er ikke en byggetilladelse. Den ændrede anvendelse af bygningen er ikke lovlig, før der er meddelt tilladelse efter bygningsreglementet.
<http://www.byggemiljoe.dk/>.

- 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.
- Hvis der under jordarbejdet konstateres en forurening, skal du stoppe arbejdet og kontakte Teknik og Klima på telefon: 74 34 34 34.

Venlig hilsen

Nikola Jerosch Dybbroe
Planlægger

Underretning

Kopi af afgørelsen til:

Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Friluftsrådet
Dansk Fritidsfiskerforbund
Provas
Online Byggetilladelse (ansøger)

Bilag 1 Klagevejledning

Lov om planlægning

Afgørelsen er 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. Du kan klage over såvel retlige som skønsmæssige forhold.

Klageberettiget

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.

Hvordan klager du

[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.

Klagefrist

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.

Klagegebyr

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.

Fritagelse for brug af klageportal

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.

Domstolsprøvelse

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 2 Databeskyttelsesloven

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.