



Haderslev
Kommune

Solstrålen
Flovtvej 54
6100 Haderslev

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

www.haderslev.dk

Dir. tlf. 29 63 88 67
sopa@haderslev.dk

29. januar 2026 • Sags nr.: 25/30732 • Sagsbehandler: Søren-Peter Andersen

Landzonetilladelse

Haderslev kommune har modtaget din ansøgning om opførelse af tilbygning, som forbinder 2 bygninger på ejendommen FLOVTVEJ 54, 6100 Haderslev, matr.nr. 11 Flovt, Øsby.

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 Afgørelse

1.1 Tilladelse

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

Opførelse af mellembygning på 69 m², på adressen Flovtvej 54, 6100 Haderslev, matr.nr. 11 Flovt, Øsby

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.

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 forventes offentliggjort den **29-1-26** på [Høringer og afgørelser af Haderslev Kommune - www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser](http://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser)

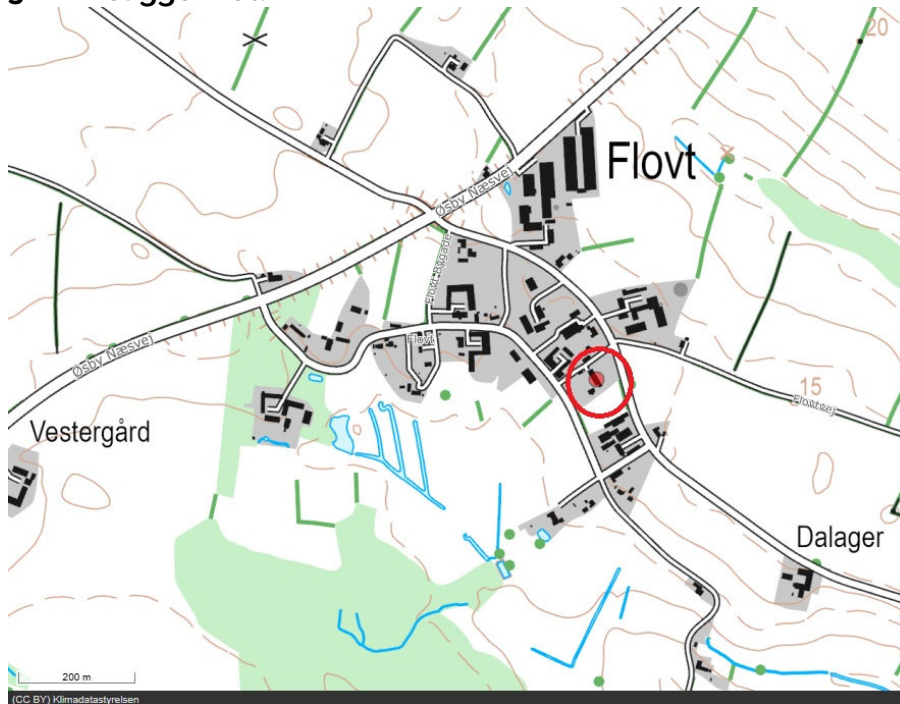
Haderslev Kommunes afgørelse kan inden 4 uger fra offentliggørelsen påklages til Planklagenævnet, jf. klagevejledning. Klagevejledningen ses i bilag 1.

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



Luftfoto med skel

3.2 Ansøgning

3.2.1 Ansøgers oplysninger

Planlagt arbejde: Sammenbygning mellem bygninger med 2 nye værelser + et badeværelse i en Boligbygning til døgninstitution

Matr.nr.: 11 Ejerlav: Flovt, Øsby

Bruttoarealer til BBR:	M2
Bygning 1, beboelse:	419
Bygning 5, garage	49
Bygning 6, udhus:	50
Eksist. byggesag fra 2020, beboelse:	100
Ny tilbygning/sammenbygning:	69
Samlet:	687



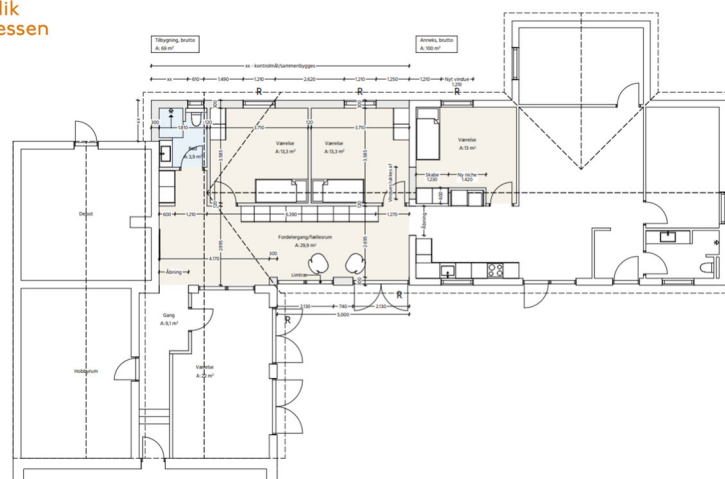
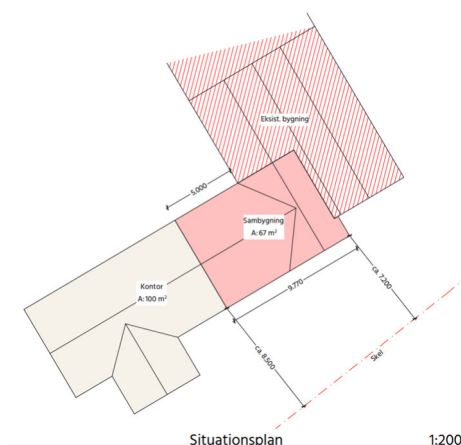
Grundareal: 5817

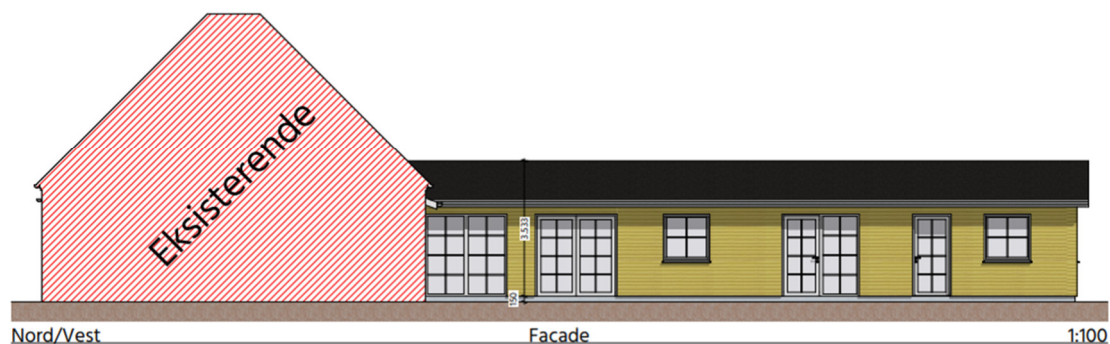
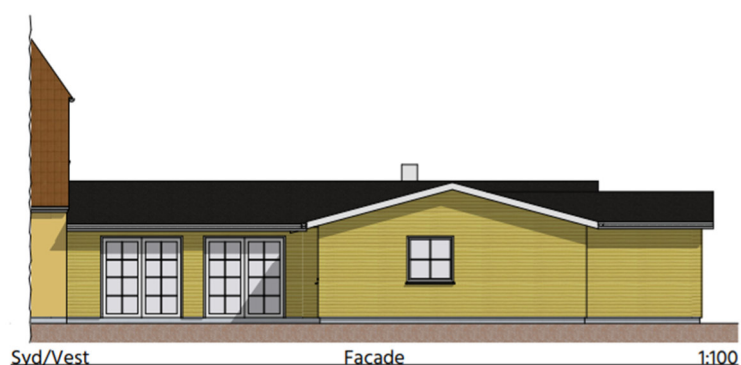
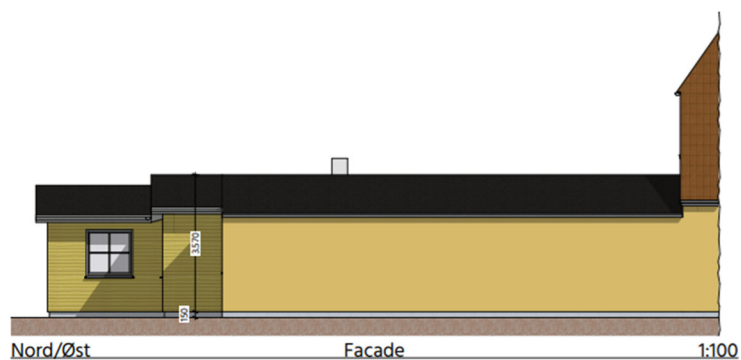
Bebyggelsesprocent: 11

Kloak (regn- og spildevand): Tilsluttes til eksisterende regn- og spildevandstilslutninger

Opvarmning: Som eksisterende bygning

dik
jessen





Tegning fra ansøgning

3.3 Ejendomsoplysninger

Ejendommen er en tidligere landbrugsejendom, der er omdannet til bosted, og senere udvidet af flere omgange. Ejendommen ligger i landsbyen Flovt mellem de to veje Flovt Bygade og Flovtvej, og som nabo til flere større gårde.

3.3.1 Fotos



Set fra syd fra Flovt Bygade



Set fra nord fra Flovtvej



skråfoto

3.4 Planforhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 22.20.BE.01 i henhold til kommuneplan 2025, der udlægger området til Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

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

- 2.4.1 Udvikling af landsbyer (landsbyafgrænsning)
Ejendommen ligger inden for landsbyafgrænsningen.
- 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

Der bevaringsværdige landskab er "Område Halk hoved – Årøsund), hvor udpegningsgrundlagt er det kystnært meget varieret og rekreativt område med mange udsigter til omgivende marker, havet og nor. Landsbyer med bønderskove. Særligt smukke storgårdslandskaber ved Langmose og Ultang. Mange velbevarede stuehuse og ladebygninger med egnskarakteristisk arkitektur af høj værdi.

- 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.

- 4.3.1 Kulturhistoriske værdier (Kulturmiljøer og Kirkeomgivelser)
Inden for de udpegede kulturmiljøer må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning med videre, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier, og det kan godtgøres, at de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser sikres.

Flovt er udpeget på grund af sin struktur.

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 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 Bebyggelse i området

Antal bebyggede m2 pr ejendom:

vejnavn	husnr	postnr	postdistrikt	ejerlavnavn	Matr.nr.	sum
Flovt Bygade	17	6100	Haderslev	Flovt, Øsby	7 Total	1911
Flovt Bygade	20	6100	Haderslev	Flovt, Øsby	13 Total	1431
Flovt Bygade	20B	6100	Haderslev	Flovt, Øsby	242 Total	347
Flovt Bygade	20B	6100	Haderslev	Flovt, Øsby	37 Total	200
Flovt Bygade	21	6100	Haderslev	Flovt, Øsby	37 Total	200
Flovt Bygade	23	6100	Haderslev	Flovt, Øsby	5 Total	561
Flovt Bygade	25	6100	Haderslev	Flovt, Øsby	14 Total	760
Flovtvej	38	6100	Haderslev	Flovt, Øsby	12 Total	1154
Flovtvej	40	6100	Haderslev	Flovt, Øsby	5 Total	211
Flovtvej	41	6100	Haderslev	Flovt, Øsby	69b Total	2185
Flovtvej	42	6100	Haderslev	Flovt, Øsby	203 Total	777
Flovtvej	52	6100	Haderslev	Flovt, Øsby	35 Total	105
Flovtvej	54	6100	Haderslev	Flovt, Øsby	11 Total	360
Flovtvej	58	6100	Haderslev	Flovt, Øsby	48 Total	448

Udtræk fra BBR-register Det svarer til et gennemsnit på 760 M2 med et spænd fra 105 m2 til 2185 m2

3.5.4 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.

3.5.5 Natura 2000-områder

Ejendommen er ikke beliggende i et område, der er omfattet af Habitatbekendtgørelsen. Afstanden til nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) er minimum tres meter.

Haderslev Kommune har vurderet, at projektet ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, på grund af projektets omfang og karakter (bebyggelse mellem to eksisterende bygninger uden et naturindhold) samt udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. (overvejende marine arter)

3.5.6 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. Nærmeste fund er en spidssnudet frø ved vandhullet øst for Flovt Bygade 4 0,5 kilometer mod vest, og fundet er fra 2022.

3.5.7 Virksomheden Solstrålen

Fra virksomhedens hjemmeside:

Solstrålen er et socialpædagogisk opholdssted, hvor børn og unge vokser op i familielignende rammer.

Solstrålen modtager børn i alderen 7-18 år. Derudover kan der bevilliges efterværn ud over det 18. år, hvilket flere af vores unge har profiteret af i årenes løb. Vi har plads til otte børn ad gangen. Vi modtager primært børn og unge, der har psykosociale udfordringer, og som har brug for socialpædagogisk støtte og behandling.

V

4 Naboforhold

Der er ikke foretaget naboorientering jfr. § 35 stk. 4 og 5, da det vurderes, at det ansøgte skønnes at have underordnet betydning for naboerne.

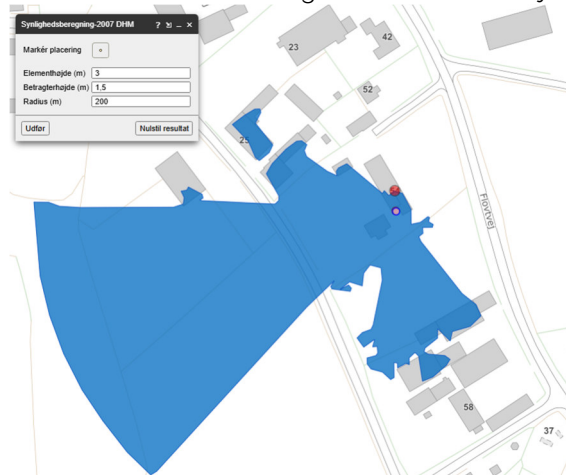
Vurderingen beror på at:

Tilbygningen vil ikke være synlig fra beboelserne i Flovt Bygade 20B og 25 samt Flovtvej 52 og 58,

Afstanden til nærmeste beboelse er ca. 100 m

At det ansøgte opføres mellem to eksisterende bygninger.

At der ikke sker en ændring af anvendelsen af ejendommen



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/udstyknings/byggeri, 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.

5.2.1 Lokalplanligt

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

5.2.2 Kystnærhedszone

Haderslev Kommunen har vurderet – jf. § 35, stk. 3 - at det ansøgte på grund af sit omfang (69 m²) og placering mellem to bygninger, der ligger i en afgrænset landsby, 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:

Der er tale om en tilbygning til en eksisterende lovlig døgninstitution – opholdssted

Tilbygningen sker mellem to eksisterende bygninger.

I forhold til den øvrige bebyggelse i området vil den samlede bygningsmasse på grunden ikke overstige gennemsnittet, og dermed vil det ikke ændre områdets karakter

Anvendelsen af bygningen er i overensstemmelse med kommuneplanrammens bestemmelser.

Haderslev Kommune vurderer, at der på den baggrund godt kan tillades en større bygningsmasse end 500 m².

Da tilbygningen sker som en huludfyldning mellem to eksisterende bygninger vil det ikke påvirke landskabsoplevelsen (se fotos side 5) eller udpegningsgrundlaget for det bevaringsværdige landskab.

Tilbygningen vil ikke ændre Flovt struktur og dermed påvirkes det kulturhistoriske miljø ikke.

Tilbygningen vurderes ikke at påvirke naturinteresserne herunder Habitats området negativt, da tilbygningen sker som en huludfyldning mellem to eksisterende bygninger.

Tilbygningen vurderes ikke at påvirke naboerne negativt, da tilbygningen sker som en huludfyldning mellem to eksisterende bygninger.

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

Venlig hilsen

Søren-Peter Andersen
Planlægger

Underretning

Kopi af afgørelsen til:

Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Friluftsrådet
Dansk Fritidsfiskerforbund
Provas

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.

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.