

JST UDLEJNING ApS
Skaus Vej 7
6500 Vojens

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

www.haderslev.dk

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

2. februar 2026 • Sags nr.: 25/30495 • Sagsbehandler: Søren-Peter Andersen

Landzonetilladelse

Haderslev kommune har modtaget din ansøgning om udstykning af ny ejendom til erhvervsbebyggelse på ejendommen SKAUS VEJ 7, 6500 Vojens, matr.nr. 47 Over Jerstal, Vedsted.

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:

- Udstykning af ny ejendom til erhvervsbebyggelse på adressen Skaus vej 7, 6500 Vojens, matr.nr. 47 Over Jerstal, Vedsted.

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 **2-2-26** på [Høringer og afgørelser af Haderslev Kommune - www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser](http://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser)

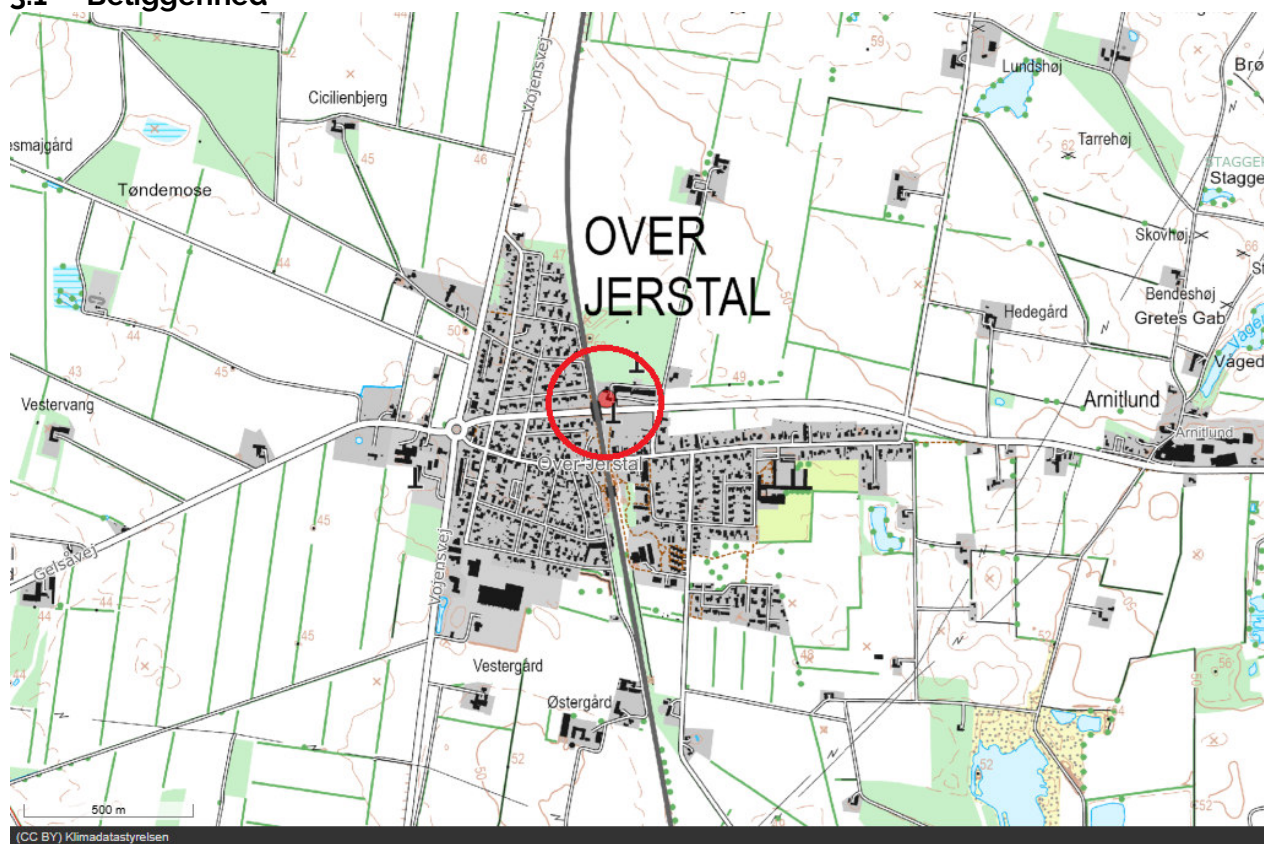
Haderslev Kommunes afgørelse kan inden 4 uger fra offentliggørelsen påklages til Planklagenævnet, jf. klagevejledning. Klagevejledningen ses i bilag 1.

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



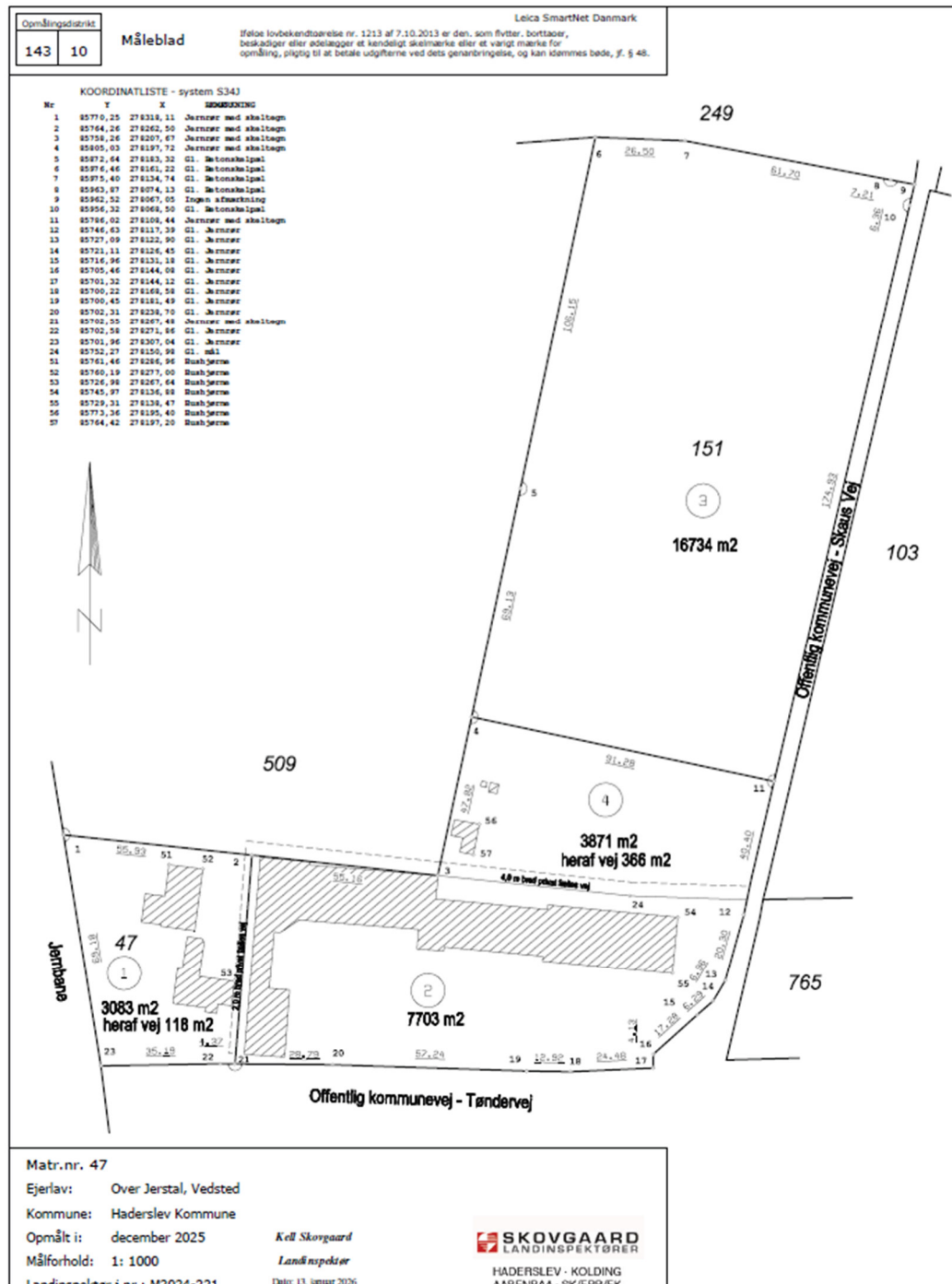
Luftfoto



3.2 Ansøgning

3.2.1 Ansøgers oplysninger

Landinspektør Skovgård har i forbindelse med den matrikulære sag anmodet om landzonetilladelse til udstykningen.





Ejerlavs - kode	Matr. nr.	Delnr. (lod antal)	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Beregn måde	Areal			
					m ²	Heraf vej	Vand	Heraf fredskov
1431054 1431054	47 151		JST Udlejning ApS cvr. nr. 28859147 Skaus Vej 7 6500 Vojens Landbrugsejendom	k k	11032 20490 31522	0 364 364		
1431054	47		Der sker følgende ændringer: 2,00 m bred privat fællesvej optages på matrikelkortet som adgang for delnr. 2 Over Jerstal, Vedsted			118		
1431054 1431054	47 151	2 4	udstykket	o o	7703 3871	0 366		
1431054	47		Landbrugspligten ophæves på ejendom med beboelse					
1431054	151		vejarealet er nyberegnet			0		
1431054	47		arealet er nyberegnet	o	3083			
1431054	151		arealet er nyberegnet	o	16734			
1431054 1431054	47 151	1 3	Herefter udgør: JST Udlejning ApS cvr. nr. 28859147 Bebyggelse med helårsbeboelse	o o	3083 16734 19817	118 0 118		
1431054 1431054	nyt nr. nyt nr.	2 4	JST Udlejning ApS cvr. nr. 28859147 Erhvervsbebyggelse	o o	7703 3871 11574	0 366 366		

fra ansøgning

3.2.2 Sammendrag af ansøgningen

- Beboelse og juletræsplantagen forbliver en ejendom, dog ikke længere en landbrugsejendom og autohandlen bliver en ny ejendom

3.3 Ejendomsoplysninger

Ejendommen er dels en autoforhandler del med haller, værksteder mv. dels en landbrugsejendom med stuehus og juletræsplantage.

Ejendommen ligger i den østlige del af Over Jerstal lige øst for banen og nord for Tøndervej

Ejendommen er ifølge BBR tilsluttet Privat vandforsyningsanlæg og grundens afløbsforhold er: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand.



Foto af erhvervsdelen på lod 2. Masten ses i baggrunden.



Adgangsvejen til lod 1



Skråfoto fra syd af ejendommen.

BBR Kort

VURDERINGS
STYRELSEN

BTE-nummer Skaus Vej 7, Over Jerstal

Bygning 1: Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus

Skaus Vej 7, Over Jerstal, 6500 Vojens

Opførelsesår: 1887 | 211 m²

Tagdækning: Fibercement herunder asbest

Ydervægge: Mursten

Varmeinstallation: Elvarme

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Bygning 2: Anden bygning til kontor, handel og lager

Skaus Vej 7, Over Jerstal, 6500 Vojens

Opførelsesår: 1950 | 677 m²

Tagdækning: Fibercement uden asbest

Ydervægge: Letbetonsten

Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Bygning 3: Værksted

Skaus Vej 7, Over Jerstal, 6500 Vojens

Opførelsesår: 1982 | 238 m²

Tagdækning: Fibercement herunder asbest

Ydervægge: Metal

Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Bygning 4: Udhus

Skaus Vej 7, Over Jerstal, 6500 Vojens

Opførelsesår: 1995 | 36 m²

Tagdækning: Fibercement uden asbest

Forklaring til kortet

- Bygning til helårsbeboelse
- Bygning til kontor, handel, lager eller transport
- Bygning til produktion
- Udhus - skur
- Carport eller garage
- Tank til olie o. lign.
- Andet anlæg

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Bygning 5: Værksted Skaus Vej 7, Over Jerstal, 6500 Vojens Opførelsesår: 1998 409 m² Tagdækning: Fibercement uden asbest Ydervægge: Metal Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme	Bygning 8: Anden bygning til kontor, handel og lager Skaus Vej 7, Over Jerstal, 6500 Vojens Opførelsesår: 2016 628 m² Tagdækning: Fibercement uden asbest Ydervægge: Metal Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation
Bygning 6: Anden bygning til kontor, handel og lager Skaus Vej 7, Over Jerstal, 6500 Vojens Opførelsesår: 2005 600 m² Tagdækning: Fibercement uden asbest Ydervægge: Metal Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme	Bygning 10: Carport Skaus Vej 7, Over Jerstal, 6500 Vojens Opførelsesår: 1990 18 m² Tagdækning: Fibercement herunder asbest Ydervægge: Metal Varmeinstallation: Ukendt
Bygning 7: Bygning til kontor Skaus Vej 7, Over Jerstal, 6500 Vojens Opførelsesår: 2014 90 m² Tagdækning: Tagpap med stor hældning Ydervægge: Fibercement uden asbest Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation	

3.4 Planforhold

Ejendommen er delvist (lod 1 og 2) omfattet af kommuneplanramme 13.10.BE.02 i henhold til kommuneplan 2025, der udlægger området til følgende anvendelse: boliger og tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

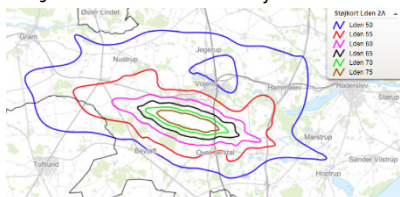
Ejendommen er i Kommuneplan 2025-2037 omfattet af følgende relevante retningslinjer:

- 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 støjkonsekvens zoner kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Der udlægges støjkonsekvenszoner om planlagte og allerede eksisterende arealer og anlæg for:

- Overordnede veje
- **Jernbaner**
- **Lufthavne**
- .
- Støjkonsekvenszone Flyvestation



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 og i nitratfølsomt indvindingsområde. Det er 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.

3.5.3 Natura 2000-områder

Ejendommen er ikke beliggende i et område, der er omfattet af Habitatbekendtgørelsen. Afstanden til nærmeste Natura 2000-område (Pamhule skov) er minimum fire kilometer.

Haderslev Kommune har vurderet, at projektet ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, på grund af projektets omfang og karakter (alene udstykning til uændret anvendelse) samt afstand til Natura 2000-området.

3.5.4 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.

4 Naboforhold

Der er ikke foretaget naboorientering jfr. § 35 stk. 4 og 5, da der ikke sker ændringer i de fysiske forhold og hvor der på grund af støjforhold ikke kan forventes tilladelse til ny beboelse og da nærmeste beboelse er på østsiden af Skaus Vej, 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/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 Lokalplanpligt

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

5.3 Vurdering og begrundelse

Haderslev Kommune har ved denne afgørelse lagt vægt på følgende:

At der ved udstykningen ikke ser nye muligheder for beboelse (der sker en opdeling af den nuværende ejendoms bolig og erhvervsdel)

At der ved udstykningen ikke gives yderligere muligheder for beboelse i det støjbelastede område

At der ved udstykningen ikke sker en ændring af landskab, miljø eller naboforhold. Eventuelle fremtidige byggerier vil stadig kræve landzonetilladelse. Adgang til den nye parcel sker ad eksisterende udlagt privat fællesvej.

At der ikke ved udstykningen sker en reducere i de omkringliggende landsbugs muligheder
At der ikke ved udstykningen opstår forhold, der kan påvirke forsvarets interesser
At den fremtidige benyttelse af de to ejendomme efter udstykningen er i overensstemmelse med
rammebestemmelserne.

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 udstykningen.

6 Andre tilladelser og opmærksomhedspunkter

- Det ansøgte kan kræve, at du indhenter andre tilladelser efter anden lovgivning.

Venlig hilsen

Søren-Peter Andersen
Planlægger

Underretning

Kopi af afgørelsen til:

Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Friluftsrådet
Dansk Fritidsfiskerforbund
Provas
Landinspektør Skovgaard

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.