

Niels Christian Rolner
Am Kaiserkai 12
D-20457 Hamburg

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

www.haderslev.dk

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

5. februar 2026 • Sags nr.: 26/2127 • Sagsbehandler: Søren-Peter Andersen

Landzonetilladelse

Haderslev Kommune har modtaget din ansøgning om Opførelse af garage på ejendommen ØVEJ 30, 6100 Haderslev, matr.nr. 254 Kvistrup, 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 50 m² udhus på adressen Øvej 30, 6100 Haderslev, matr.nr. 254 Kvistrup, 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 er blevet offentliggjort den **5-2-26** på [Høringer og afgørelser af Haderslev Kommune - www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser](http://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser)

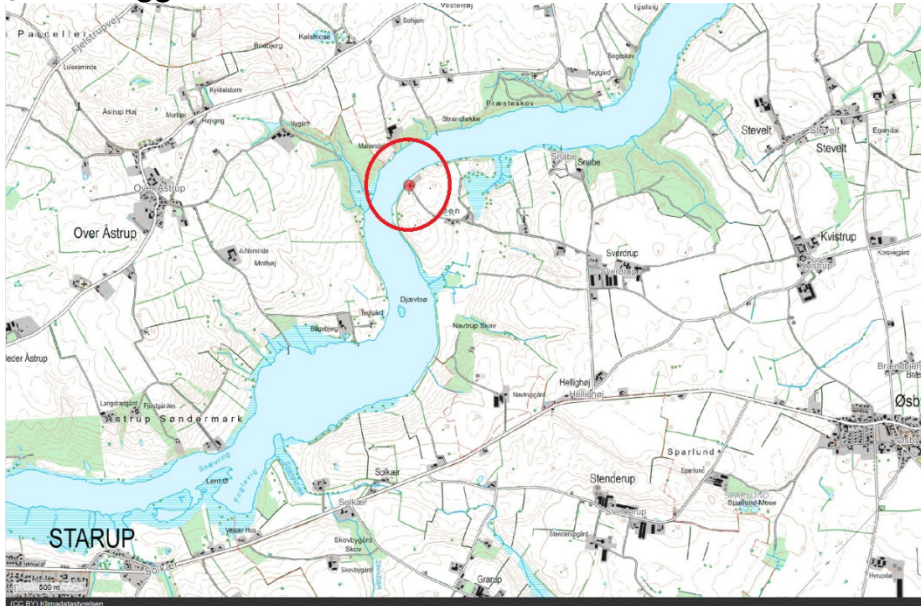
Haderslev Kommunes afgørelse kan inden 4 uger fra offentliggørelsen påklages til Planklagenævnet, jf. klagevejledning. Klagevejledningen ses i bilag 1.

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

3.2 Ansøgning

Der er i 2025 givet tilladelse til Genopførelse af udhus (124 m²) (sag 25/10348)

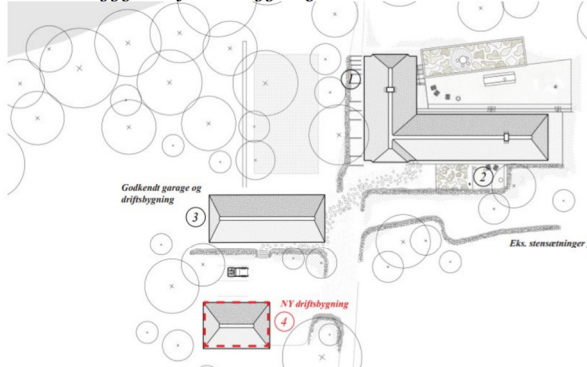
Ansøger har efterfølgende vurderet, at der er behov for yderligere udhus/driftsbygningsareal og ansøger derfor om at opføre en selvstændig garage og reducere størrelsen af den lade bygning som vi har byggetilladelse på. • Laden reduceres fra 124 m² til 111 m². • Ny selvstændig garage opføres på 50 m².

Tiltænkt brug af bygningerne

Laden: Redskabsrum, værksted og maskinrum.

Garage (udhus): Græsslåmaskine, havetraktor og trailer til havetraktor.

Samlet bebyggelse efter ombygning mv.:



Tilføjelse af ekstra driftsbygning

Bygning 1

Renoveret hovedbygning (godkendt).

Bygning 2

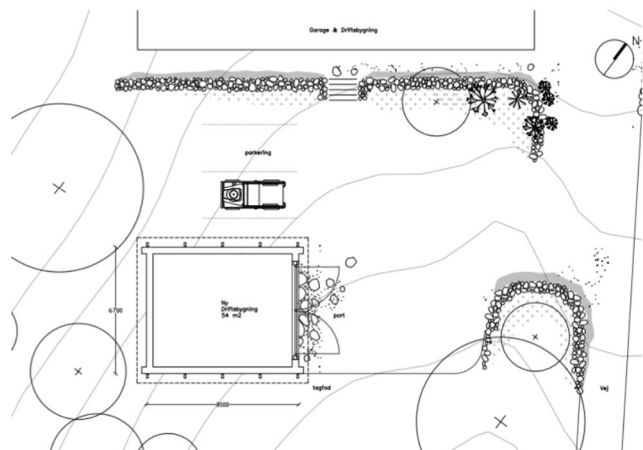
Ny tilbygning til eks. bolig med integreret skur/værksted. (godkendt)

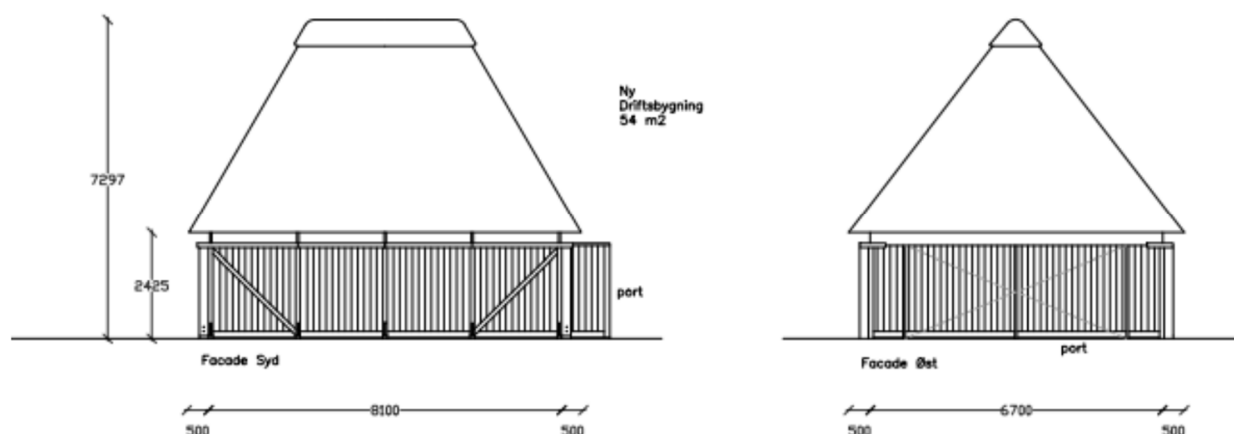
Bygning 3

Ny driftsbygning (godkendt)

Bygning 4

Ny driftsbygning ønskes tilføjet.



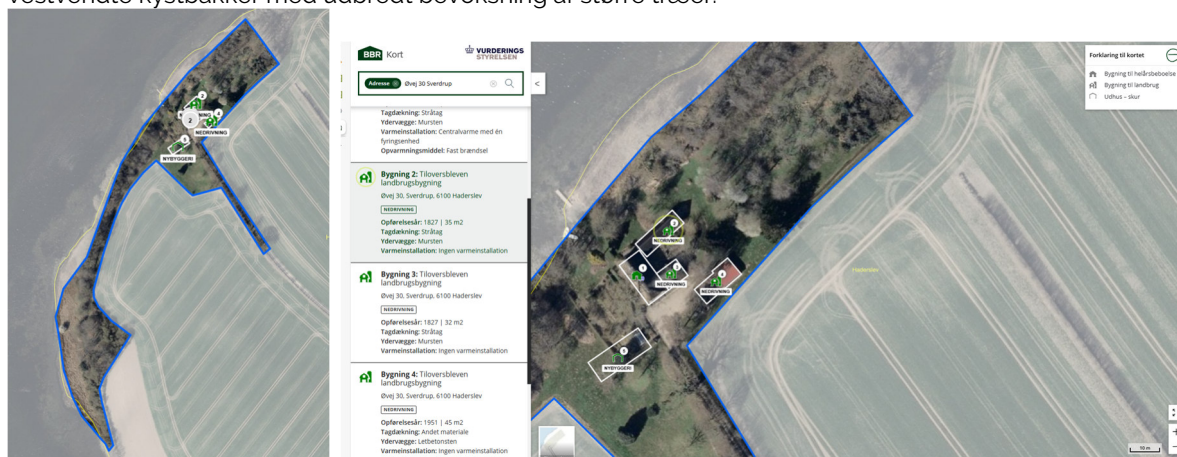


Tegning fra ansøgning

3.3 Ejendomsoplysninger

Ejendommen ligger på sydsiden af Haderslev Fjord og er under ombygning. Er en af tre beboelser, der ligger på området "Øen", som er et markant bakkedrag i fjordlandskabet.

Ejendommen har tidligere været en landbrugsejendom, men udgør i dag 1,9996 ha. Ligger på de nord og vestvendte kystbakker med udbredt bevoksning af større træer.



Ejendommens udstrækning

skærmdump fra [Kort - BBR](#)

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:

- 3.5.1 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.
- 3.5.3 Geologiske bevaringsværdier
I områder med geologiske bevaringsværdier må landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.

- 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.
- 7.1.2 Oversvømmelse og erosion
Planlægning af nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse mv. inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion må kun ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion.

3.5 Øvrige forhold

3.5.1 Bygge- og beskyttelseslinjer

5.1.1.1 Strandbeskyttelseslinje (Naturbeskyttelsesloven § 15)

Ligger indenfor. Kystdirektoratet har meddelt dispensation

Christian Rolner

Ref. jkw

Den 6. januar 2026

Dispensation til driftsbygning til landbrugsejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. 35a og 254 Kvistrup Østbu, Øvej 30, 6100 Haderslev, Haderslev Kommune

Ansøgning

I har søgt om tilladelse til genopførelse af udhus/driftsbygning til landbrugsejendom inden for strandbeskyttelseslinjen på matr. 35a og 254 Kvistrup Østbu, Øvej 30, 6100 Haderslev, Haderslev Kommune.

Afgørelse

Kystdirektoratet giver dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65b, stk. 1, jf. § 15, til det ansøgte.

Redegørelse for sagen

Ejendommen er en landbrugsejendom med et jordtilliggende på 2,02 ha, der overvejende udgøres af kuperede jorde beliggende ned til Haderslev Fjord.

Ejendommen er bebygget med et ældre bevaringsværdigt stuehus med en sidebygning på 55 m² hvoraf 23 m² er bolig og 32 m² er udhus.

Herud over er der 2 fritliggende driftsbygninger/udhuse på ejendommen på hhv. 79 m² og 93 m² jf. landinspektørs opmåling. De 3 udhuse/driftsbygninger har et samlet areal på 204 m².

Kystdirektoratet meddelte den 28. april 2025 dispensation til ombygning og udvidelse af ejendommens stuehus og til – efter nedrivning af de 3 udhuse/ driftsbygningerne – at opføre et udhus/værksted på 25 m² i direkte tilknytning til boligarealet og til et fritliggende udhus med et areal på 124 m².

Ansøger har efterfølgende vurderet, at der er behov for yderligere udhus/driftsbygningsareal og ansøger derfor at et kunne opføre endnu en driftsbygning på 54 m², hvorved det samlede areal af disse bygninger bliver lig det eksisterende der nedrives. Den ny driftsbygning placeres i tilknytning til udhuset på 124 m² og landværts denne

Kystdirektoratet lægger til grund, at der er tale om opførelse af byggeri, som erstatter eksisterende udhus/driftsbebyggelse på ejendommen, og som kan indgå i ejendommens drift som landbrugsejendom.

Direktoratet bemærker, at ved det

ansøgte vil det samlede udhus-/driftsbygningsareal blive forøget med 54 m² og vil herefter udgøre 204 m², svarende til det de eksisterende drifts- og udhusbygninger på ejendommen, der ligeledes er fordelt på flere selvstændige bygninger.

Kystdirektoratet vurderer endvidere, at den ansøgte placering er hensigtsmæssig set i forhold til den øvrige bebyggelse og til kystlandskabet idet udhusbebyggelsen nu vil ligge samlet og længere fra kysten.

Ejer: NB: Vær opmærksom på at der i dispensationen fra Kystdirektoratet står Ny Driftsbygning på 54 m². Det er denne bygning som ønskes som garage, men vi opfører den på 50 m² i stedet for 54 m².

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

3.5.2 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.

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 Habitatbekendtgørelse. Afstanden til nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) er ca. 4,2 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.

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. Nærmeste fund er marsvin i Fjorden. Nærmeste terra fund er en barnæse (fundet i 2015) ved Stenderup tre kilometer mod syd

4 Naboforhold

Der er ikke foretaget naboorientering jfr. § 35 stk. 4 og 5, da nærmeste nabo bor ca. 0,4 km væk, hvorfor det vurderes, at det ansøgte skønnes at have underordnet betydning for naboerne, da det ikke kan ses

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.

Konkret vurderes, at det ansøgte ikke er omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 3, idet ejendommen ikke er en landbrugsejendom. Ansøgers og Kystdirektorats brug af "drift bygning", gør den ikke til en drift nødvendig bygning i Planlovssammenhæng

Konkret vurderes, at det ansøgte ikke er omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, idet udhuset (på 50 m²) ikke opføres i tilknytning til enfamiliehuset (men i tilknytning til laden).

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.

5.2.2 Kystnærhedszone

Haderslev Kommunen har vurderet – jf. § 35, stk. 3 - at det ansøgte på grund af sit omfang (det samlede areal ad de nye bygninger bliver lig det eksisterende der nedrives) og placering (Udhuset placeres i tilknytning til laden og landværts denne) 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:

Haderslev Kommune har ved denne afgørelse lagt vægt på følgende:

Der er tale om opførelse af et udhus på 50 m² (sammen med en opførelse af en lade på 111 m²) til delvis erstatning for to på 79 m² og 93 m², hvorved det samlede udhus areal ikke forøges

At udhuset på grund af sin placering bag laden set fra kysten, ikke vil påvirke landskabet

At udhuset på grund af sin placering på østsiden af fjorden ikke vil påvirke flora og fauna i skoven på vestsiden.

At udhuset ikke vil påvirke naboernes landbrugsmæssige interesser eller muligheder

At udhuset ikke vil påvirke forsvarrets interesser

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, under forudsætning af at reduktion af lades areal fra 124 m² til 111 m²

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
PAX architects

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.