

STENBJERG EJENDOMME A/S
Sydhavn 4
6200 Aabenraa

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.: 26/1725 • Sagsbehandler: Søren-Peter Andersen

Landzonetilladelse

Haderslev Kommune har modtaget din ansøgning om opsætning af sauna på ejendommen VED FÆRGEGRÅDEN 1, 6100 Haderslev, matr.nr. 205 Hajstrup, 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:

- opsætning af sauna (7 m²) på adressen VED FÆRGEGRÅDEN 1, 6100 Haderslev, matr.nr. 205 Hajstrup, Øsby.

Tilladelsen er meddelt med følgende vilkår:

1. Saunaen skal senest være fjernet 12 måneder fra ophør af brug

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



(CC BY) Klimadastyrelsen

Oversigtskort

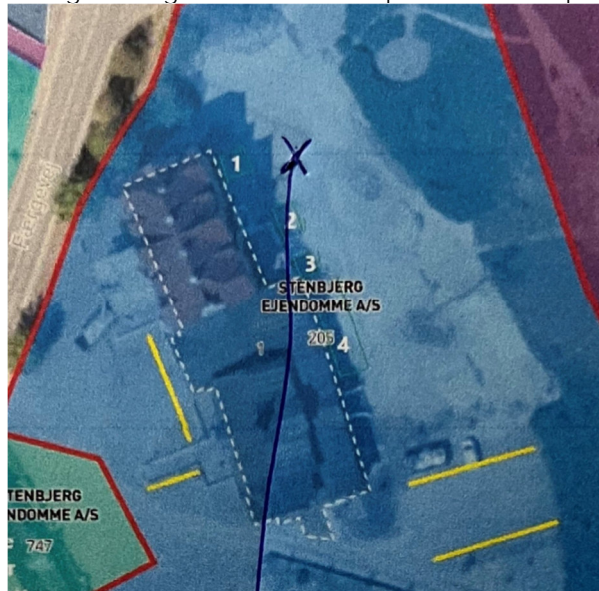


(CC BY) Klimadastyrelsen, ©SKAL, © GeoDatastyrelsen

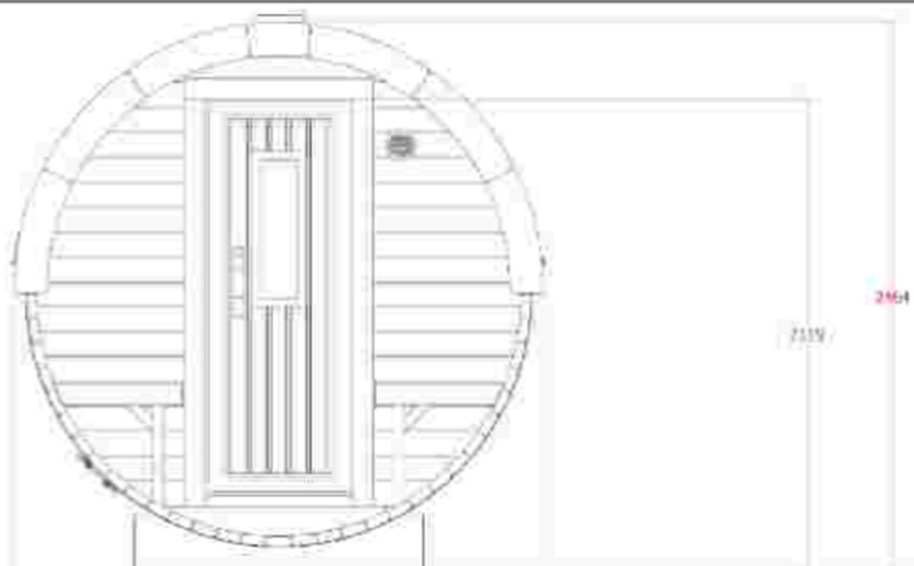
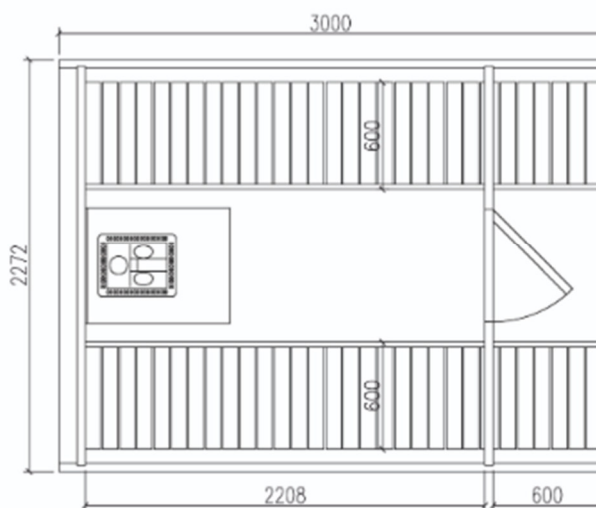
Luftfoto. Placering af sauna i rød firkant

3.2 Ansøgning

Vi vil gerne søge tilkaldelse til at opstille en sauna på vores matrikel (ved færgegården 1)



Saunas placering vist med X



Tegning af x fra ansøgning

3.3 Ejendomsoplysninger

Ejendommen er i BBR/ESR registreret som andet med et grundareal på 10015 m².



Ved Færgegården 2B

6100 Haderslev

BFE-nr.: 5179564

Kommune: Haderslev (510)

[Vis BBR-meddelelse](#)

[Find alle BBR-oplysninger](#)

[Ret i dine BBR-oplysninger](#)

[Se ejendom i Skråfotos](#)

[Hent kortudsnit som PDF](#)



Bygning 1: Hotel, kro eller konferencecenter med overnatning
Ved Færgegården 1, Aarø Sund, 6100 Haderslev
Opførelsesår: 1902 | 779 m²
Tagdækning: Fibercement herunder asbest
Ydervægge: Mursten
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opvarmingsmiddel: Flydende brændsel



Bygning 2: Fritliggende enfamiliehus
Ved Færgegården 2B, Aarø Sund, 6100 Haderslev
Opførelsesår: 1830 | 184 m²
Tagdækning: Betontagsten
Ydervægge: Mursten
Varmeinstallation: Centralvarme med to fyringsenheder
Opvarmingsmiddel: Naturgas
Supplerende varme: Brændeovne og lignende med skorsten



Bygning 4: Tiloversbleven landbrugsbygning
Ved Færgegården 2B, Aarø Sund, 6100 Haderslev



Ejendommen er ifølge BBR tilsluttet Privat vandforsyningsanlæg og spildevandet afledes til Provas anlæg.



Saunaen placeres foran den gule bygning.

3.4 Planforhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme: 22.30.BE.01 Blandet bolig- og erhvervsområde Færgevej i henhold til kommuneplan 2025, der udlægger området til Blandet bolig og erhverv

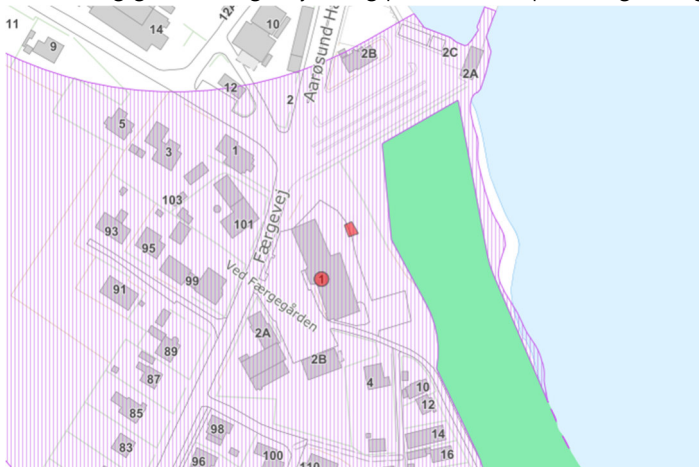
Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Kommuneplanens rammebestemmelser:

Rammetekst områdets anvendelse	Blandet bolig og erhvervsområde med offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning, herunder detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Rammetekst bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 30. For tæt-lav maks. 40. Anden bebyggelse maks. 45. Bruttoetagearealet for dagligvare- og udvalgvarebutikker må maksimalt være 1.000 m ² for den enkelte butik. Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 3.000 m ² .
Rammetekst opholds- og fritidsarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Rammetekst noter	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

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

- 2.5 Strategisk planlægning for landsbyer- Haderslev Kommune
Landsbyerne skal udvikles differentieret med udgangspunkt i den enkelte landsbys stedbundne potentiale. Der er udarbejdet en baggrundsrapport.
- 3.4.2 Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder.
I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.



- 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.
- 3.5.1.1 Krav om visualiseringer inden for kystlandskabet
Inden for det kystorienterede landskab, skal der ved ansøgninger om større projekter, byggerier og tekniske anlæg foreligge en visualisering af påvirkningen på kystlandskabet.
- 4.1.4 Sammenhængende turistpolitiske overvejelser – Haderslev Kommune
At fremtidig udvikling og placering af turismefaciliteter skal tage sit udgangspunkt i Haderslev Kommunes turismepolitiske redegørelse.
Turismepolitisk redegørelse for Haderslev Kommune 2023
Nye, større ferie- og fritidsanlæg skal primært placeres i de fire prioriterede turismeområder.

Mindre ferie- og fritidsanlæg søges etableret med nærhed til rekreative naturkvaliteter, sti- og vandreruter eller mindre byer, hvor de kan understøtte den lokale udvikling.

For ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen gælder, at etablering skal ske i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse.

- **4.3.1 Kulturhistoriske værdier**
Indenfor de udpegede værdifulde kulturmiljøer skal områdets bærende bevaringsværdier beskyttes gennem planlægningen og planforvaltningen.
Du kan læse om kulturmiljøerne her
Indenfor de udpegede områder med kulturhistoriske bevaringsværdier skal områdets bærende bevaringsværdier i form af samlede bebyggelser eller strukturer i kulturlandskabet beskyttes gennem planlægningen og planforvaltningen.
- **6.1.1 Støjkonsekvenszone**
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.

Der udlægges støjkonsekvenszoner om planlagte og allerede eksisterende arealer og anlæg for:
 - Områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav
- **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.
- **7.1.5 Fokusområder**
Fokusområder er udpegninger for områder, som er mest risikofyldt for oversvømmelse og hvor der vil ske størst værditab.
I fokusområderne skal der ved ny planlægning indtænkes løsninger til håndtering af de klimaudfordringer, der er i området.

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 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 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.

Haderslev kommune har vurderet, at projektet ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt.

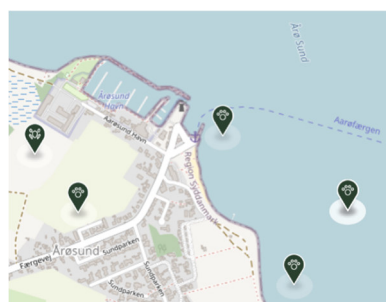
Vurderingen er foretaget på følgende grundlag:

Arealet med sauna ligger op til Natura 2000 område nr. 112 Lillebælt, som omfatter habitatområde Hg6, fuglebeskyttelsesområde F47 og Ramsar område (R15). Habitat- og fuglebeskyttelsesområdet er udpeget for at beskytte en række naturtyper og arter, som udgør områdernes udpegningsgrundlag. Ramsarområder er vådområder med så mange vandfugle, at de har international betydning og skal beskyttes.

Projektområdet er dog beliggende udenfor kortlagt habitatnatur. Artsovervågningen viser, at fuglearter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000 området ikke yngler i området eller i nærheden af det ansøgte, og det vurderes, at fugle, herunder de udpegede fuglearter i Natura2000 området ikke vil blive forstyrret eller blive påvirket væsentligt som følge af opstillingen af saunaen på udeserverings 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.



Skærmdump Arter

I henhold til arter.dk er der ikke registreret bilag IV-arter indenfor eller i nærheden af projektområdet. Nærmeste fund – udover marsvin- er fra 2001 (en løvfrø på engen bag bådcenter ca. 0,4 km væk)..

4 Naboforhold

Der er ikke foretaget naboorientering jfr. § 35 stk. 4 og 5, da naboen mod nord er færgehavnen og nærmeste nabo mod syd er mere end 70 m væk, hvorfor det vurderes, at det ansøgte skønnes at have underordnet betydning for naboerne, da brugen af saunaen ikke vil være en væsentlig anvendelsesændring eller byggeri.

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/udstykning/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.

5.2.2 Kystnærhedszone

Haderslev Kommunen har vurderet – jf. § 35, stk. 3 – at det ansøgte på grund af sit omfang (7m²) og placering (inden for kommuneplanrammens område og tæt på badhotellet) 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:

Opstillingen af saunaen sker ved det historiske badhotel, der er en væsentlig del i turismeudpegningen af Aarøsund. Turismestrategien understøttes herved.

Opstillingen er ikke i strid med kommuneplanrammens bestemmelser.

Opstillingen sker uden for beskyttet natur og uden strandbyggelinjen.

Haderslev Kommune har vurderet at opstillingen ikke vil påvirke hverken det marine miljø eller de øvrige naturbeskyttelseshensyn i Habitatområdet eller de potentielle økologiske forbindelser

Selv om opstillingen sker i et udpeget bevaringsværdigt landskab, er hotellet et markant element i den kulturhistoriske baggrund for udpegningen. Saunaen vil understøtte fortællingen og på grund af sin størrelse og placering vil den ikke påvirke landskabet uden for Aarøsund.

På grund af sin størrelse stilles der ikke krav om visualisering

Brugen af Saunaen anses ikke for støjfølsom anvendelse.

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

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.](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.