



Haderslev
Kommune

Christian Sloth Svensson
Starup Engvej 8
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

20. juli 2026 • Sags nr.: 23/2390 • Sagsbehandler: Søren-Peter Andersen

Landzonetilladelse

Haderslev Kommune har modtaget din ansøgning om Lovliggørelse af eksisterende bygninger på ejendommen Starup Engvej 8, 6100 Haderslev, matr.nr. 344 Vandling, 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 Afgørelse

1.1 Tilladelse

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

- Lovliggørelse af eksisterende bygninger på adressen Starup Engvej 8, 6100 Haderslev, matr.nr. 344 Vandling, 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.

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

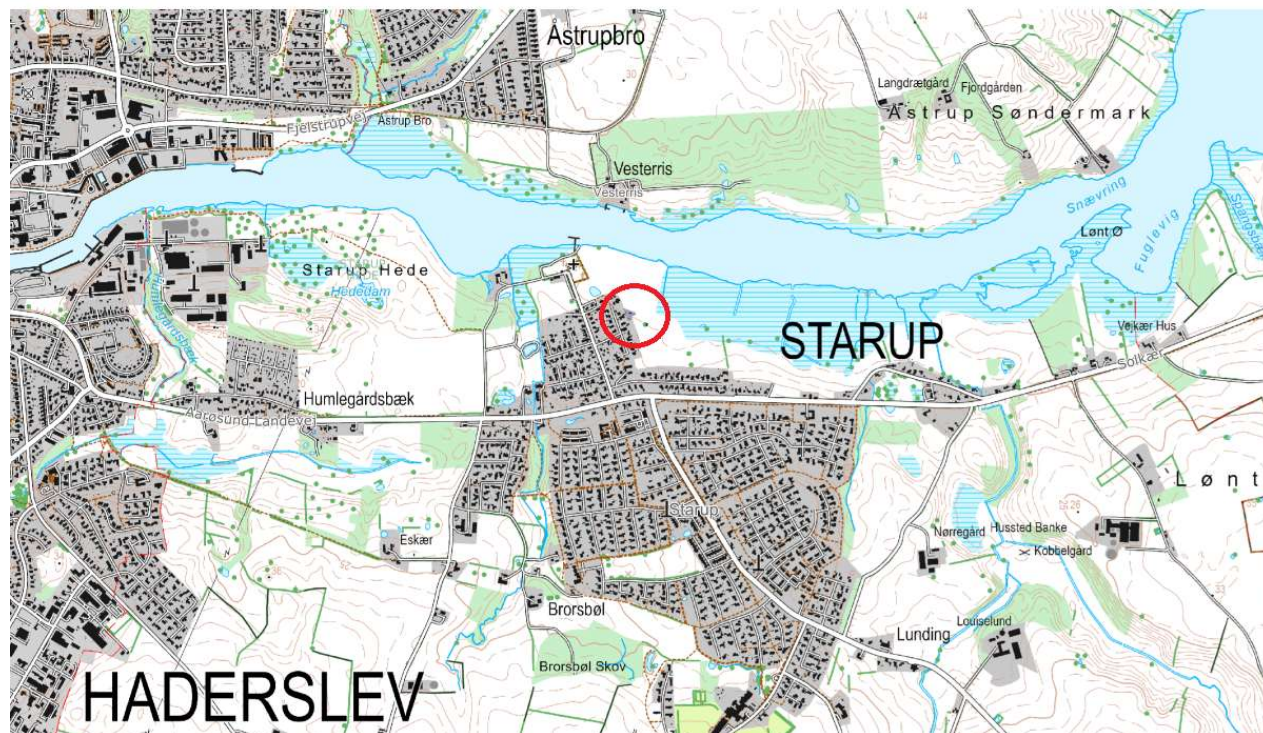
Tilladelsen er blevet offentliggjort den **20-7-26** på [Høringer og afgørelser af Haderslev Kommune - www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser](http://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser)

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

3.2.1 Ansøgers oplysninger

I forbindelse med at nuværende ejer, der har ejendommen i mere end 60 år skal sælge ejendommen, søges om lovliggørelse af diverse småhusbyggeri.

Lovliggørelse af:

Byg. 5: 12m² brændeskur Fra: før 2000 jf. luftfoto Tag: Fibercement. Væg: træ

Byg. 6: 4m² skur. Fra: før 2000 jf. luftfoto. Tag og Væg: aluminium.

Byg. 7: 4m² redskabsskur. Fra 1999 jf. luftfoto. Tag og Væg: metal.

Byg. 8: 9m² drivhus/højbed. Fra før 2000 jf. luftfoto Tag: PVC Væg: træ.

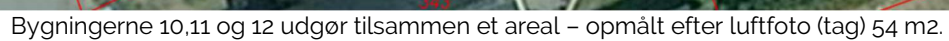
Byg. 9: 5m² drivhus. Fra: før 2000 jf. luftfoto Tag og Væg: glas.

Byg. 10: 7m² skur. Fra før 2000 jf. luftfoto. Tag: pap. Væg: træ

Byg. 11: 24m² Brændeskur Fra: før 2000 jf. luftfoto. Tag: Eternit. Væg: Træ.

Byg. 12: 15m² uopvarmet udestue. Fra: før 2000 jf. luftfoto. Tag: PVC Væg: glas.

Kort med numre på næste side.

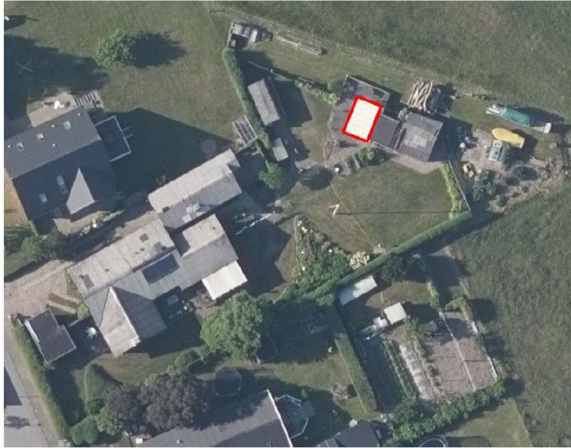




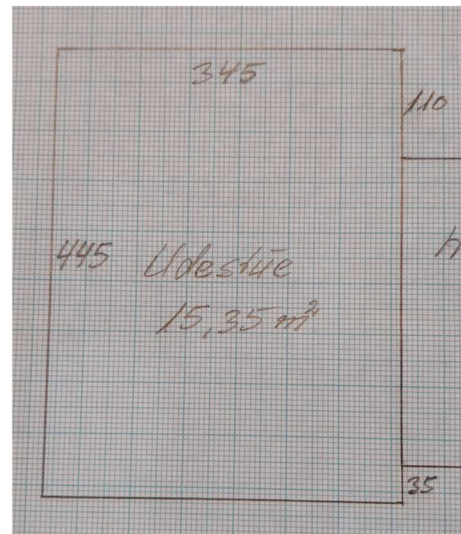
Skråfoto af landzonedelen med bygningsnumre jfr. ansøgning

Udestue

Luftfoto:



Plantegning:



Fotografier:

Fra syd-øst:



Fra syd-vest:



3.3 Ejendomsoplysninger

Ejendommen ligger delvist i byzone delvist i landzone i lokalbyen Starup, i et parcelhuskvarter opført i 1960'erne mellem landevejen og fjorden.

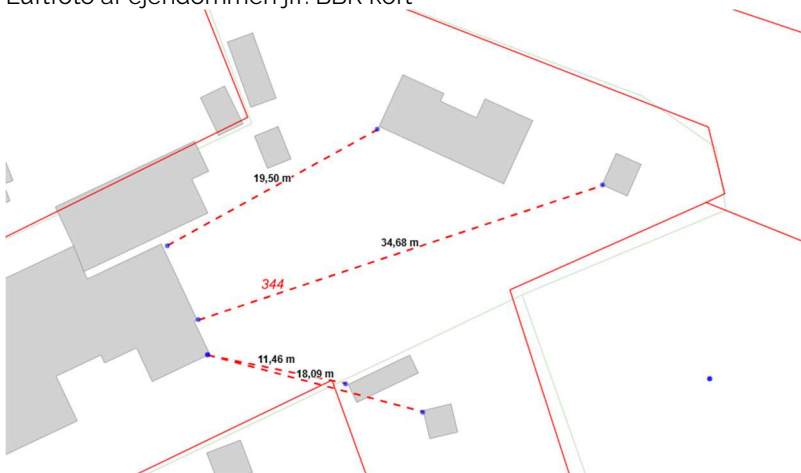
Ejendommen har flere småbygninger.



Zoneforhold (rød byzone, grøn landzone)



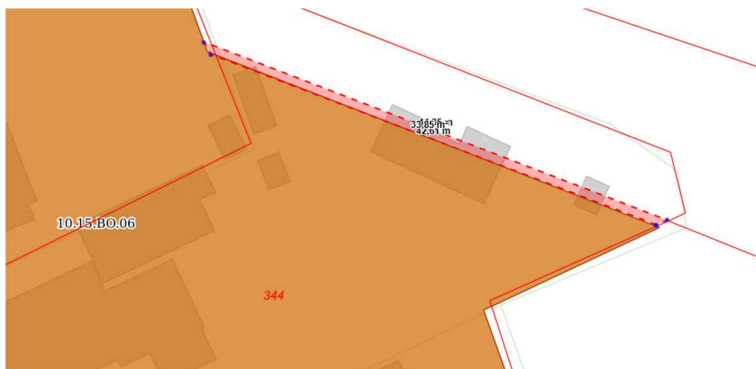
Luftfoto af ejendommen jfr. BBR kort



Afstande mellem parcelhus og de sekundære bygninger.

3.4 Planforhold

Ejendommen er overvejende omfattet af kommuneplanramme 10.15.BO.06 i henhold til kommuneplan 2025, der udlægger området til Boligområde med offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning, dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i et boligområde kan tillades. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.



Kort med rammer. - Usikkerheden ved digitaliseringen af rammerne er vist, da rammen flugtede med skellet.

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

3.3.1 Lavbundsarealer og lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder

Lavbundsareal:

Lavbundsarealer skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau genskabes, eller som kan hindre muligheden for, at det vilde dyre- og planteliv styrkes. Nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje m.v., der nødvendigvis skal placeres på lavbundsarealer, skal udformes, så muligheden for naturgenopretning på lavbundsarealet i øvrigt ikke går tabt. Anlægget skal udformes, så det kan tåle en højere vandstand.

Lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder:

Lavbundsarealer, som er potentielt egnede som vådområder, skal friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes.

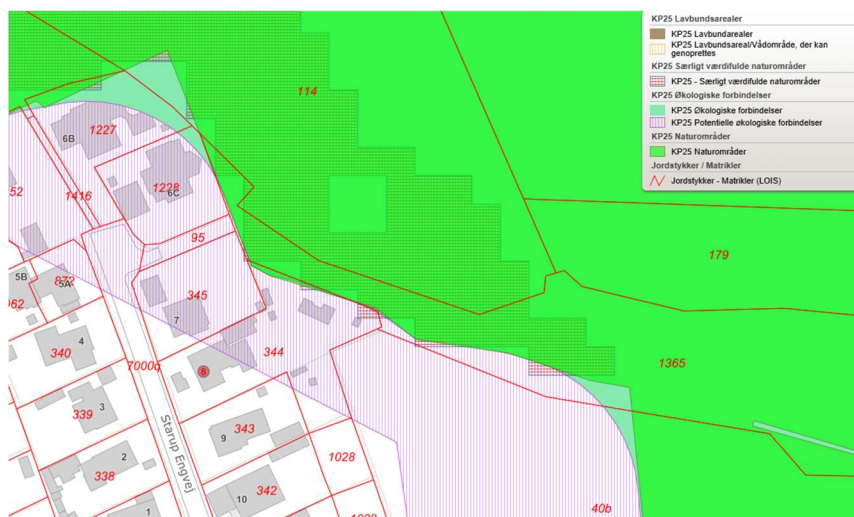
3.4.1 Naturområder, herunder særligt værdifulde naturområder

Naturområder på land skal bevares og søges udvidet.

Naturområderne skal sikres et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv. Naturområderne må ikke inddrages til anden eller mere intensiv anvendelse, medmindre naturværdierne samlet bliver fastholdt eller forbedret.

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.



• 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.

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.

3.5 Øvrige forhold

3.5.1 Bygge- og beskyttelseslinjer

5.1.1.1 Strandbeskyttelseslinje (Naturbeskyttelsesloven § 15)

Kystdirektoratet har d. 4. november 2025 skrevet:

Arealet, hvor de pågældende bygninger ligger, er i den udvidede strandbeskyttelseslinje, som blev omfattet af strandbeskyttelse, da denne blev udvidet fra 100 til 300 meter. Det skete for de daværende Sønderjyllands Amt d. 28. juli 2003. Byggeri, der er opført før denne dato henligger derfor umiddelbart lovligt iht naturbeskyttelseslovens regler om strandbeskyttelse. Ud fra luftfoto fra 1999 og 2002 vurderer Kystdirektoratet, at de pågældende bygninger har ligget der i hvert fald siden da, og dermed fra før strandbeskyttelseslinjen blev udvidet og området omfattet. Kystdirektoratets dispensation er således uforholdsmæssig, og vi lukker sagen uden at træffe afgørelse. Almindelig vedligeholdelse af bygningerne forudsætter ikke dispensation, men egentlige ændringer af dem forudsætter dispensation, ligesom opførelse af nye bygninger også er dispensationskrævende.

Vi bemærker, at arealoverførsel, hvorved der fastlægges nye skel er omfattet af forbuddet mod tilstandsændringer, hvorfor en arealoverførsel af det areal, hvor bygningerne ligger, til matr. 344 forudsætter Kystdirektoratets dispensation

Hvis arealoverførslen kan ske som en ejendomsberigtigelse efter udstykningslovens §9 eller 28 forudsættes dog ikke Kystdirektoratets dispensation.

3.5.2 Hævd

Landinspektør Skovgård har d. 27. februar 2026 skrevet til Haderslev Kommune som ejer af naboarealet: Ud fra berørte ejeres forklaringer vil jeg forsøge at tage stilling til, hvorvidt skellet bør afsættes i overensstemmelse med matriklens oplysninger, eller om forholdet skal søges ordnet efter reglerne om ejendomsberigtigelse, arealoverførsel eller teknisk ændring eller ved skelforretning.

Ejeren af matr.nr. 344 Vandling, Starup oplyser at han fik adkomst på ejendommen d. 23-10 1961. Han opførte de nuværende bygninger i begyndelse af 1980'erne, hvilke understøttes af luftfotos fra 1984 og 1993. Bygningerne er således opført mindst 10 år før Haderslev Kommune overtager ejendommen d. 28-10-1994. Ejeren er derfor af den opfattelse at arealet hørte til hans ejendom og at han kan have vundet hævd frem til det trådhegn der ses på fotos fra 2001.

Såfremt Haderslev Kommune ikke er enig i ejerens opfattelse af ejendomsgrænsen, og ikke mener at der er vundet hævd over arealet, vil jeg gerne høre Kommunens opfattelse af hvor I mener skellet er?

D. 3. marts skriver Haderslev Kommune tilbage at de ikke har yderligere bemærkninger, dvs. at Haderslev Kommune anerkender hævd

Erklæring om ejendomsberigtigelse

Undertegnede ejere af

matr.nr. 344 Vandling, Starup

og matr.nr. 1365 m.fl. Vandling, Starup

erklærer herved, at vi har påvist landinspektør Kell Skovgaard

det skel mellem vore ejendomme, som vi anser for det rette og gældende, og at ændringen af vore ejendommers afgrænsning skyldes hævd.

Skellet fremtræder i marken som hegn, brugsgænse.

Samtidig erklærer vi, at skellet har bestået uforandret i mindst 20 år, som det nu er indmålt. Uoverensstemmelsen mellem skellet og den i matriklen angivne grænse ønskes berigtiget i matriklen.

Den 25. april 2026 underskrives erklæring, og sagen registreres i Geodatastyrelsen

Dvs. at bygningerne nu ligger på matr.nr. 344. Vandling

3.5.3 Fortidsminder

Da der er tale om lovliggørelse af bygninger, der alle har ligget der i mindst 25 år, vil der ikke ved denne tilladelse ske en påvirkning af fortidsminder.

3.5.4 Natura 2000-områder

Ejendommen er ikke beliggende i et område, der er omfattet af Habitatbekendtgørelsen. Nærmeste Habitatområde er Lillebælt 7 km væk.

Da der er tale om lovliggørelse af bygninger, der alle har ligget der i mindst 25 år, vil der ikke ved denne tilladelse ske en påvirkning af natura 2000 områder

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.

4 Naboforhold

Der er ikke foretaget naboorientering jfr. § 35 stk. 4 og 5, da bygningerne, der alle har ligget der i mindst 25 år, hvorfor det vurderes, at det ansøgte skønnes at have underordnet betydning for naboerne.

På grund af bevoksning, bygninger og højdeforhold vil naboerne i Starup Engvej 7 og 9 ikke kunne se bygningerne 9-11.

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 for så vidt angår bygningerne 5-8, er omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, idet alle er under 50 m² og placeret i tilknytning til enfamiliehuset

Byg. 5: 12m² brændeskur

Byg. 6: 4m² skur.

Byg. 7: 4m² redskabsskur.

Byg. 8: 9m² drivhus/højbed.

Konkret vurderes, at det ansøgte for så vidt angår bygningerne 9-12, ikke er omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, idet

Byg. 9: 5m² drivhus. – ikke ligger i tilknytning til enfamiliehuset

Byg. 10: 7m² skur.

Byg. 11: 24m² Brændeskur.

Byg. 12: 15m² uopvarmet udestue.

Disse er sammenbyggede og deres samlede areal er over 50 m².

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 og placering (i et udbygget parcelhuskvarter) 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 ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanrammens anvendelsesbestemmelser

Selv om der er mange småbygninger overstiger de enkelte bygninger ikke hvad der er både Planklagenævnets og Haderslev Kommunes praksis for at kunne tillade.

Alle bygningerne er inden for have arealet.

Da der er tale om forhold, der er mere end 25 år gamle og da de enkelte bygninger er ret små (4- 24 m²) vil der ikke ske ændringer i hverken natur eller landskabsforhold.

Hverken forsvar eller naboer påvirkes.

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 er ikke lovligt, før der er meddelt tilladelse efter bygningsreglementet.
<http://www.bygogmiljoe.dk/>.

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.