



Haderslev
Kommune

Ejer af
Hejsager Strandvej 71
6100 Haderslev

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

www.haderslev.dk

Dir. tlf. 23 64 72 27
kibp@haderslev.dk

7. januar 2026 • Sags nr.: 25/10450 • Sagsbehandler: Kirsten Bruun Plougmand

Landzonetilladelse

Haderslev kommune har modtaget din ansøgning om opførsel af garage og udhus til privat brug samt driftsbygninger på ejendommen Dalgårdsvej 39, 6100 Haderslev, matr.nr. 4 Hejsager, Halk.

Da ejendommen er beliggende i landzone, forudsættes som udgangspunkt en tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1. medmindre det ansøgte er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i planloven.

1 Afgørelse

1.1 Tilladelse

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

- opførsel af garage og udhus til privat brug samt driftsbygninger på adressen Dalgårdsvej 39, 6100 Haderslev, matr.nr. 4 Hejsager, Halk.

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 opmærksomhedspunkter i pkt. 6

1.2 Kræver ikke tilladelse

Der er ansøgt om byggetilladelse til 2 driftsbygninger, der består af to længer placeret nord for det eksisterende stuehus på ejendommen.

Ud fra det oplyste, er det vores vurdering, at de to ansøgte driftsbygninger/maskinhuse på godt 600 m² (ex den private del til garage og udhus), størrelsesmæssigt kan betragtes som driftsmæssig nødvendig for driften af ejendommen på 48,9 ha. Dermed forudsættes, jf. planlovens § 36 stk. 1 nr. 3, ikke tilladelse efter planlovens § 35 stk. 1.

Det har indgået i vurderingen, at ejendommen pt indgår i et bedriftsmæssigt fællesskab med 3 andre ejendomme. Det vurderes dog at den ønskede placering er hensigtsmæssig i forhold til driften af jorderne på ejendommen, som for hovedparten ligger i direkte tilknytning til bygningerne. Ved det kommende frasalg af ejendommen vil det desuden være hensigtsmæssigt, at bygningerne placeres her. Ligesom det vurderes, at hvis bygningerne i stedet placeres på Hejsager Strandvej 71, hvor bedriftens eksisterende driftsbygninger ligger, vil det kunne medføre en bygningsmæssig overkapacitet, hvis ejendommen Dalgårdsvej 39 frasælges.

2 Offentliggørelse og klagemulighed

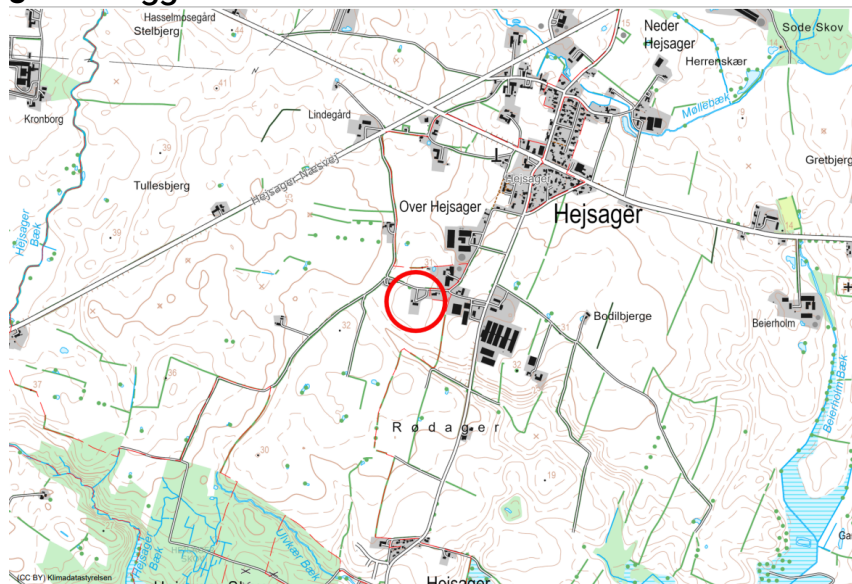
Tilladelsen er offentliggjort den 7. januar 2026 på [Høringer og afgørelser af Haderslev Kommune - www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser](https://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser)

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



Figur 1 Oversigtskort. Ejendommens bygnings sæt ligger i den sydlige del af landsbyen Hejsager og inden for rød markering



Figur 2 Luftfoto fra 2024. Den ansøgte bebyggelse ønskes opført inden for rød markering nord for det eksisterende stuehus

3.2 Ansøgning

3.2.1 Ansøgers oplysninger

Der er ansøgt om tilladelse til opførelse af to maskinhuse på ejendommen Dalgårdsvej 39.

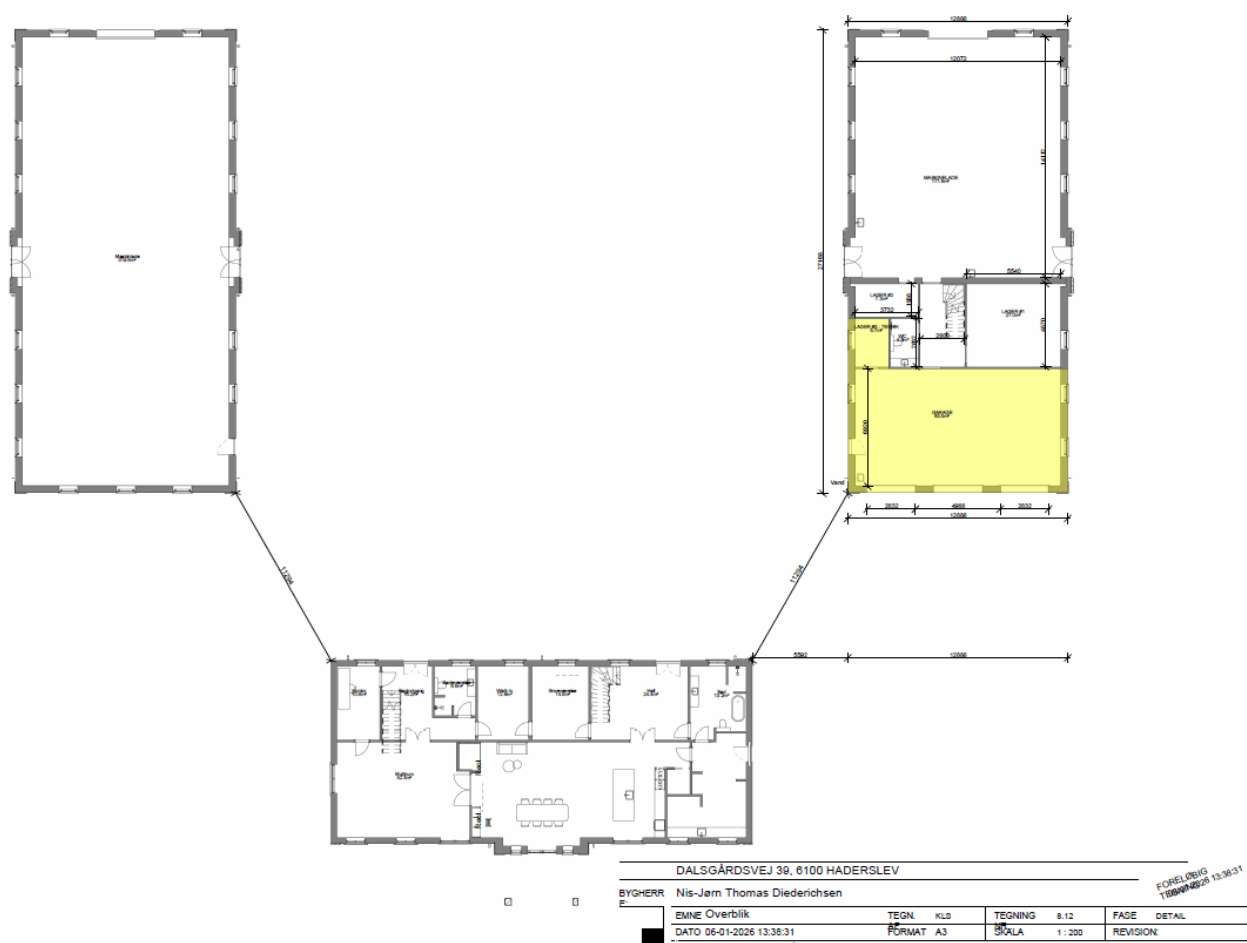
I har oplyst, at driften "kræver mange maskiner, som på nuværende tidspunkt bliver opbevaret hos naboejendommen samt i maskinhaller længere væk fra ejendommen. De nævnte maskinhaller samt naboejendommen er ved at være overfyldte, hvorfor bygherre ønsker det hele samlet på egen matrikel.

Maskinhallen skal primært bruges til henstilling af diverse maskiner til skovdrift samt landbrugsdrift og vedligehold af udeområder og driftsarealer. Til disse driftsarealer hører naturligt landbrugsmateriel og opbevaring af afgrøder efter høst sæsonen. Ligeledes udsæd mm. før så-sæsonen. Derfor er der ligeledes behov for div. depotrum til opbevaring af diverse servicerings materiel, afgrøder mv.

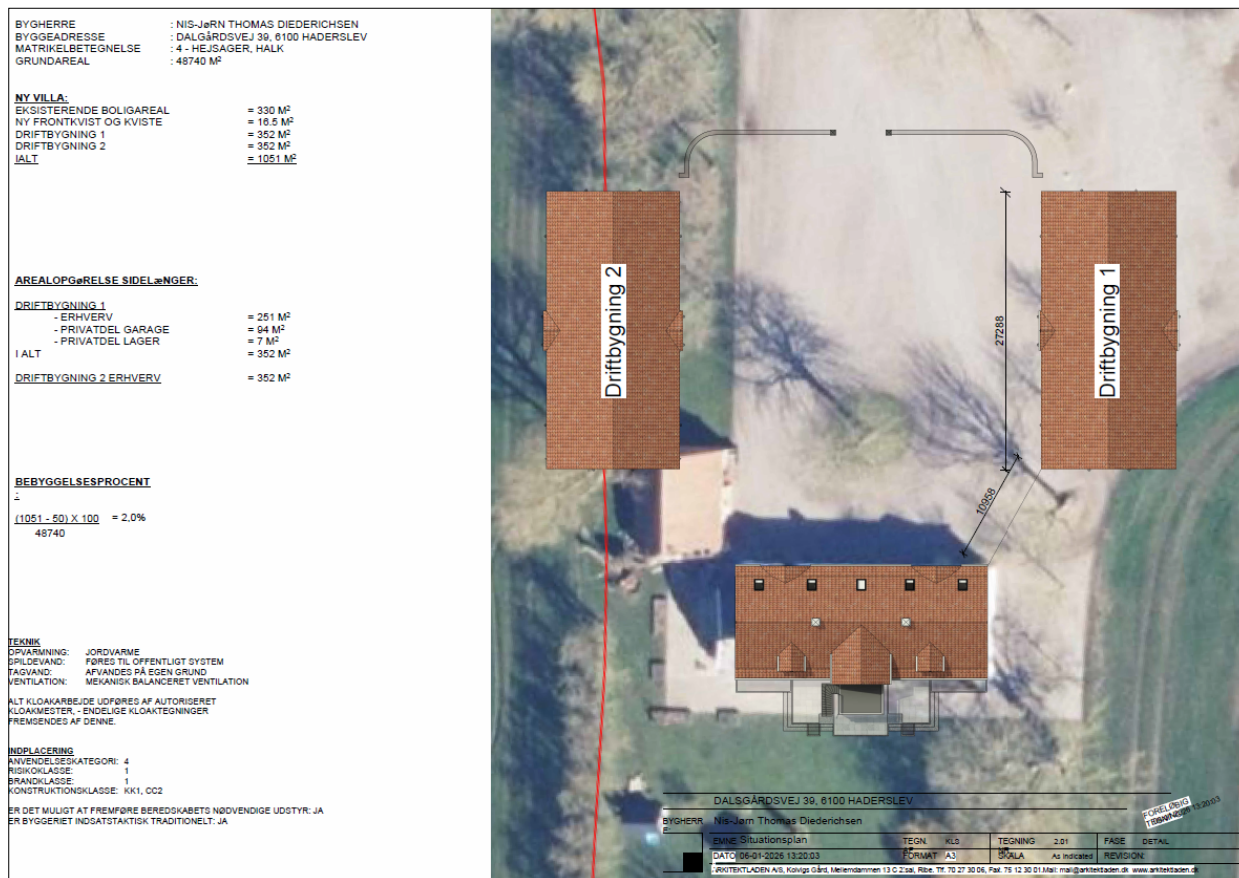
Landbruget tæller derfor alm. gængse og ret store landbrugsmaskiner, som traktorer, rendegraver, flere kornvogne, vendeplow div. harver, såmaskiner, gødningsmaskiner, brakpudser, skivehøster, skovmaskiner ATV'er + diverse følgemateriel."

Det er desuden oplyst, at der tidligere har været driftsbygninger på ejendommen, men at de er nedrevet efter en brand og at først nu har I økonomi til at bygge driftsbygninger på ejendommen. Ejendommen skal desuden inden længe sælges til søn, hvorved den udgår af bedriftsfællesskabet.

I har desuden oplyst at garagen og lagerrum 3 ikke er del af driften, men er til brug for boligen på ejendommen.



Figur 3 Tegningsmateriale fra ansøgningen. Det er kun det med gult markeret areal, der er omfattet af krav om landzonetilladelse.



Figur 4 Tegningsmateriale fra ansøgningen incl. arealopgørelser



3.2.2 Sammen drag af ansøgningen

- Der er ansøgt om 2 driftsbygninger på ejendommen Dalgårdsvej 39, Haderslev. Der er indrettet privat garage og lager i den sydligste del af østlige driftsbygning. Den private del udgør et areal på 94 m² garage og 7 m² lager.
- Driftsbygningerne er placeret nordvest og nordøst for det eksisterende stuehus på ejendommen ud mod vejen.

3.3 Ejendomsoplysninger

Ejendommen er en landbrugsejendom på 48,9 ha, der ligger i det åbne land i udkanten af landsbyen Hejsager. På ejendommen er der i henhold til BBR et eksisterende stuehus med to boliger på i alt 330 m² samt en tiloversbleven landbrugsbygning på 92 m², der er registreret som fyrrum og garage.

Ejendommen er ifølge BBR tilsluttet privat vandforsyning og spildevandet afledes til offentlig kloak.

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:

- 2.5 Strategisk planlægning for landsbyer- Haderslev Kommune
Bygningssættet på ejendommen ligger i udkanten af landsbyafgrænsningen af Hejsager
Landsbyerne skal udvikles differentieret med udgangspunkt i den enkelte landsbys stedbundne potentiale.
- 3.1.1 Særligt værdifulde landbrugsområder.
I områder, der er udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser vægtes højt.
- 3.5.1 De bevaringsværdige landskaber
Bygningssættet ligger i udkanten af det bevaringsværdige landskab Halk hoved og Årøsumd
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.
Ændringer i beplantning, terræn og arealanvendelse inden for bevaringsværdige landskaber skal så vidt muligt tilpasses landskabets karakter.
Større byggerier og anlæg uden for de bevaringsværdige landskaber må ikke forringe de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i de bevaringsværdige landskaber.
Nye initiativer vil blive vurderet i forhold til landskabspåvirkningen af landskabets karakter, landskabstype og kystorientering. Du finder her et link til Landskabskarakteranalyse for Haderslev Kommune.
- 3.5.1.1 Kystnære landskab
Bygningssættet ligger i udkanten af det kystnære landskab
Inden for det kystorienterede landskab, skal der ved ansøgninger om større projekter, byggerier og tekniske anlæg foreligge en visualisering af påvirkningen på kystlandskabet.
- 3.5.2 Større sammenhængende landskab
Ejendommen ligger inden for det sammenhængende landskab Næsset
De større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg, som slører de visuelle og landskabelige sammenhænge, påvirker landskabernes uforstyrrede karakter og som har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne.
Inden for de større sammenhængende landskaber tillades større byggerier og større tekniske anlæg kun, hvis de ved placering og udformning kan indpasses i landskabet, så de ovenstående hensyn varetages.
- 3.5.4 Kystnærhedszonen
Bygningssættet ligger lige i udkanten af 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.
- 4.3.2 Bevaringsværdige bygninger – Haderslev Kommune
Udhuset på ejendommen er registreret med SAVE-værdi 4.

For bygninger registreret efter SAVE-metoden med bevaringsværdi 1 til og med 4 gælder at de som udgangspunkt skal bevares og beskyttes gennem formidling, planlægning og administration.

3.5 Øvrige forhold

3.5.1 Bygge- og beskyttelseslinjer

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

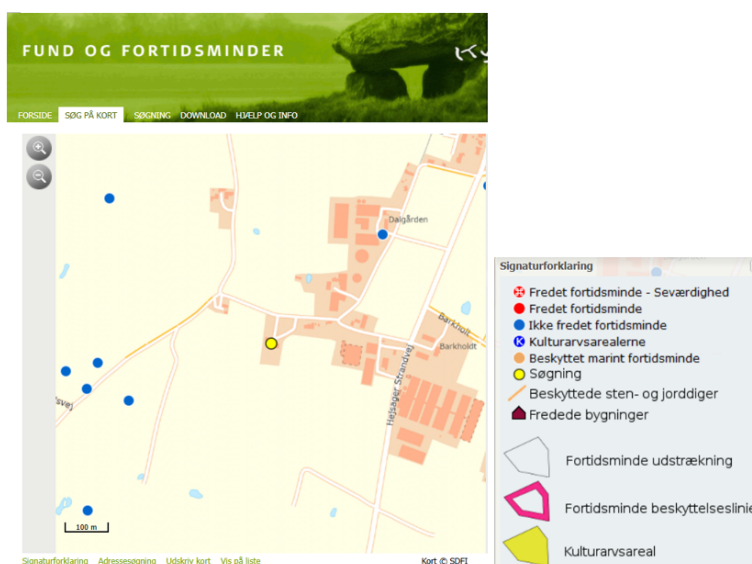
3.5.2 Grund- og drikkevandsinteresser

Det ansøgte er beliggende i et område med drikkevandsinteresser og udenfor nitratfølsomt indvindingsområde. 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.



Figur 6 Udklip fra hjemmesiden "Fund og Fortidsminder"

Se opmærksomhedspunkt i pkt 6 vedrørende eventuelle fund i forbindelse med arbejdet.

3.5.4 Natura 2000-områder

Ejendommen er ikke beliggende i et område, der er omfattet af Habitatbekendtgørelsen. Afstanden til nærmeste Natura 2000-område (N112 Lillebælt) er minimum 1,1 kilometer.

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.

4 Naboforhold

4.1 Naboorientering

Der er foretaget naboorientering jfr. § 35 stk. 4, på grund af nærheden til nabobebyggelsen på Dalgårdsvej 37.

4.2 Bemærkninger fra naboer

Der er ikke modtaget bemærkninger til naboorienteringen.

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 byggeri, og at det ansøgte kræver landzonetilladelse. Baggrunden er, at ejendommen ligger i landzone, og at den ansøgte garage incl. udhus ikke er omfattet af undtagelserne i planlovens § 36 eller 37.

Konkret vurderes, at det ansøgte ikke er omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 8 da den ansøgte garage incl. udhus overstiger 50 m² og desuden er sammenbygget med driftsbygningen.

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 den ansøgte garage incl. udhus på grund af sit omfang og sammenbygningen med større landbrugsbebyggelse 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:

- At garagen incl. udhus ligger i direkte tilknytning til eksisterende stuehus på ejendommen.
- At størrelsen af garagen vurderes at være af rimeligt omfang henset til at der er registreret to boliger på ejendommen.
- At garagen incl. udhus er sammenbygget med kommende driftsbygninger og dermed syner minimalt i landskabet. Det vurderes derfor at det ansøgte ikke påvirker kystlandskabet, det bevaringsværdige landskab eller udpegningen af større sammenhængende landskab.
- At det ansøgte ligger inden for landsbyafgrænsningen.
- At udpegningen af bevaringsværdig bygning (udhuset der ligger vest for stuehuset) ikke har betydning for landzonetilladelsen til den ansøgte private garage da den ligger øst for stuehuset.

Det ansøgte vurderes samlet set ikke at være i konflikt med de hensyn, der skal tages efter kommuneplanens retningslinjer.

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.
- I forbindelse med byggetilladelsen til driftsbygningerne skal tages stilling til nedrivning af det bevaringsværdige udhus samt byggeri hen over skel.

Venlig hilsen

Kirsten Bruun Plougmand
Planlægger

Underretning

Kopi af afgørelsen til:

Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Friluftsrådet
Dansk Fritidsfiskerforbund
Provas
Rådgiver Arkitektladen a/s Kasper Lillelund Simonsen

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/>

Bilag 2 Databeskyttelsesloven

Rettigheder efter 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.