

Henrik Kudsk
Kastrup Bygade 8
6510 Gram

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

www.haderslev.dk

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

25. marts 2026 • Sags nr.: 26/3937 • Sagsbehandler: Søren-Peter Andersen

Landzonetilladelse

Haderslev Kommune har modtaget din ansøgning om Bebyggelse med helårsbeboelse, garage mv. på ejendommen KASTRUP BYGADE 8, 6510 Gram, matr.nr. 445 Kastrup, Gram.

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 3767 m2 grund med helårsbeboelse, garage mv. på adressen Kastrup Bygade 8, 6510 Gram, fra matr.nr. 445 Kastrup, Gram.

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

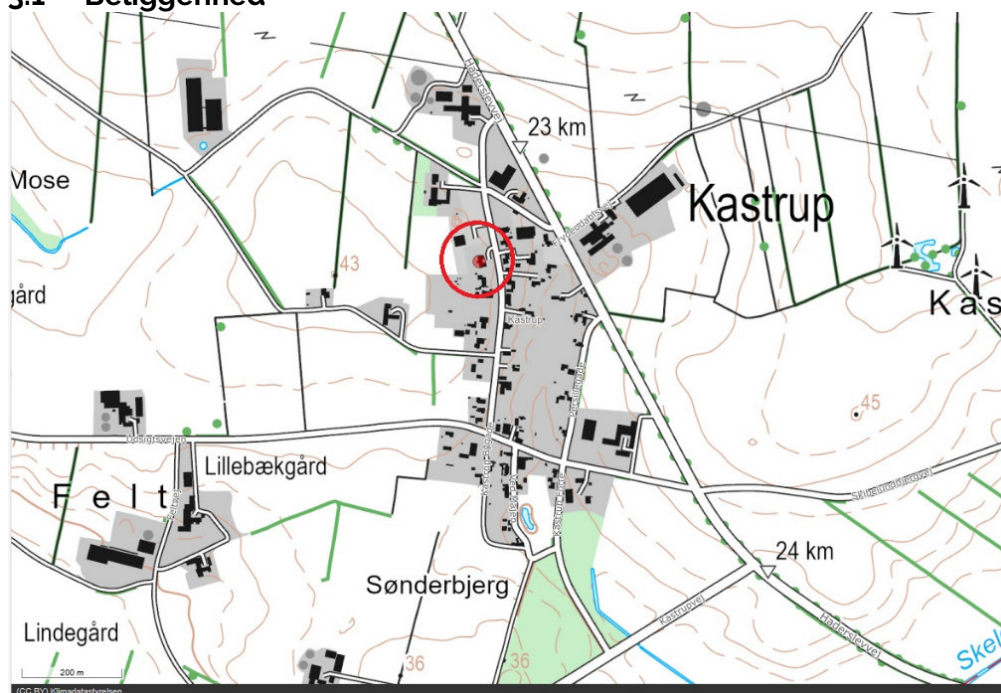
Tilladelsen er blevet offentliggjort den **25-3-26** på [Høringer og afgørelser af Haderslev Kommune - www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser](http://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser)

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 med skel og markering af den nye grund (lys grøn)

3.2 Ansøgning

Den nuværende beboelsesdel af ejendommen ønskes frastykket. Det vil betyde at vi fortsat vil kunne bo her.

Anvendte forkortelser for beregningsmåde												GST sags id: 100236556	
k = efter kortet s = efter konstruktion i større målforhold o = efter opmåling												Landinspektør j.nr.: M2026-005	
Kommunen skal her anføre ESR-numre til nye og sammenlagte ejendomme	Ejerlavs - kode	Matr. nr.	Delnr. (lod antal)	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Bereg- måde	Areal						Jordforurenings- koder	
						m ²	Heraf vej	Vand	Heraf fredskov	Heraf strand	Heraf klit		
	1430153	445		Henrik Kudsk Kastrup Bygade 8 6510 Gram Bebyggelse med helårsbeboelse, garage mv.	k	10692	0						
	1430153	445	2	Der sker følgende ændringer: udstykket	o	3767	0						
	1430153	445	1	Herefter udgør: Henrik Kudsk Garage mv.	k	6925	0						
	1430153	nyt nr.	2	Bebyggelse med helårsbeboelse	o	3767	0						

Den 13. februar 2026

Kell Skovgaard
Landinspektør

3.3 Ejendomsoplysninger

Ejendommen er beliggende på vestsiden af forte landsbyen Kastrup.

BBR Kort

VURDERINGS
STYRELSEN

BFE-nummer Kastrup Bygade 8, Kastrup

Bygning 2: Fritliggende enfamiliehus

Kastrup Bygade 8, Kastrup, 6510 Gram

Opførelsesår: 1997 | 259 m²

Tagdækning: Betontagsten

Ydervægge: Mursten

Varmeinstallation: Centralvarme med én
fyringsenhed

Opvarmingsmiddel: Fast brændsel

Supplerende varme: Brændeovne og lignende
med skorsten

Bygning 3: Bygning til parkering af flere
end to køretøjer i tilknytning til boliger

Kastrup Bygade 8, Kastrup, 6510 Gram

Opførelsesår: 2017 | 441 m²

Tagdækning: Fibercement uden asbest

Ydervægge: Metal

Varmeinstallation: Centralvarme med én
fyringsenhed

Opvarmingsmiddel: Fast brændsel

Supplerende varme: Bygningen har ingen
supplerende varme

Teknisk Anlæg 1: Tank

Etableringsår: 1996

Placering: Nedgravet/underjordisk

Indhold: Fyringsgasolie

Status: I drift



Om BBR Kort
Privatlivspolitik

skærmdump fra kort.bbr.dk



Foto af beboelsen



Foto af hal og oplagspladsen

Ejendommen er ifølge BBR tilsluttet Privat vandforsyningsanlæg og spildevandet afledes til Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand.

3.4 Planforhold

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 12.21.BE.01 Blandet bolig-og erhvervsområde Kastrup Bygade, i henhold til kommuneplan 2025.

NOTATFELTER	
Rammetekst områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende 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. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30. Bebyggelsesprocent for tæt-lav maks. 40. Anden bebyggelse maks. 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Rammetekst opholds- og fritidsarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Rammetekst notater	Området er udpeget som bevaringsværdig forte landsby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egntypisk beplantning.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

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.
Ejendommen ligger inden for landsbyafgrænsningen af Kastrup
- 3.5.1. De bevaringsværdige landskaber
De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg.
Ligger inden for området Gabøl-Tiset

Område Gabøl-Tiset

Landskabskarakterområde:

Gram Bakkeø, Gels Hedeslette

Vurdering:

Karakteristisk, God tilstand, Særligt oplevelsesrigt

Beskrivelse:

Geologi, terræn og vandløb

Bakkeø, som er hævet over omgivende landskab, herunder ådalen, Gels Å.

Sidevandløb fra bakkeøen løber ud i Gels Å.

Anvendelse og kulturhistorie

Stordriftslandskab, præges af intensiv landbrugsdrift og større ejendomme med især kvægbesætninger.

Der er en tydelig hegnsstruktur.

Landsbyerne Kolsnap, Gabøl, Ålkær og Kastrup er placeret langs landevejen mellem Haderslev og Ribe.

Kastrup er en fortellandsby, dvs. en landsby, hvor gårdene omgiver et fælles åbent område eller plads.

De særlige oplevelser

Oplevelsen af landskabet på bakkeøen kendetegnes alle steder ved lange kig og store udsigter mod henholdsvis nord og syd. Langs bakkeøens højeste ryg er der flere steder udsigt til begge sider på samme tid.

Skalaen er stor i dette landskab.



148

- 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.
- 4.3.1 Kulturhistoriske værdier
Indenfor de udpegede værdifulde kulturmiljøer skal områdets bærende bevaringsværdier beskyttes gennem planlægningen og planforvaltningen.
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.

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 (Stensbæk Plantage og Heder) er minimum 6,7 kilometer.

Haderslev Kommune har vurderet, at projektet ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, på grund af projektets omfang og karakter (udstyknings af en eksisterende bolig), samt afstand til Natura 2000-området.

3.5.4 EF-habitatdirektivets bilag IV arter

Det vurderes, at projektets aktiviteter (udstyknings af en eksisterende bolig) 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 alene er tale om udstykning af en eksisterende bolig til de nuværende ejere og beboere, uden yderligere ændringer i anvendelsen, 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 Lokalplanligt

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:

Udstykningen af beboelsesdelen af grunden uden anvendelse ændringer, vil ikke ændre på påvirkningen af hverken landskab, miljø, natur eller naboer

Kastrup er beliggende i et lyserødt område ved flykorridoren, hvorved der ikke er konflikt med forsvarets interesser.

Udstykningen vil ikke ændre på Kastrups kulturmiljø, da den ikke påvirker fortens

Anvendelsen er i overensstemmelse med kommuneplanrammebestemmelserne.

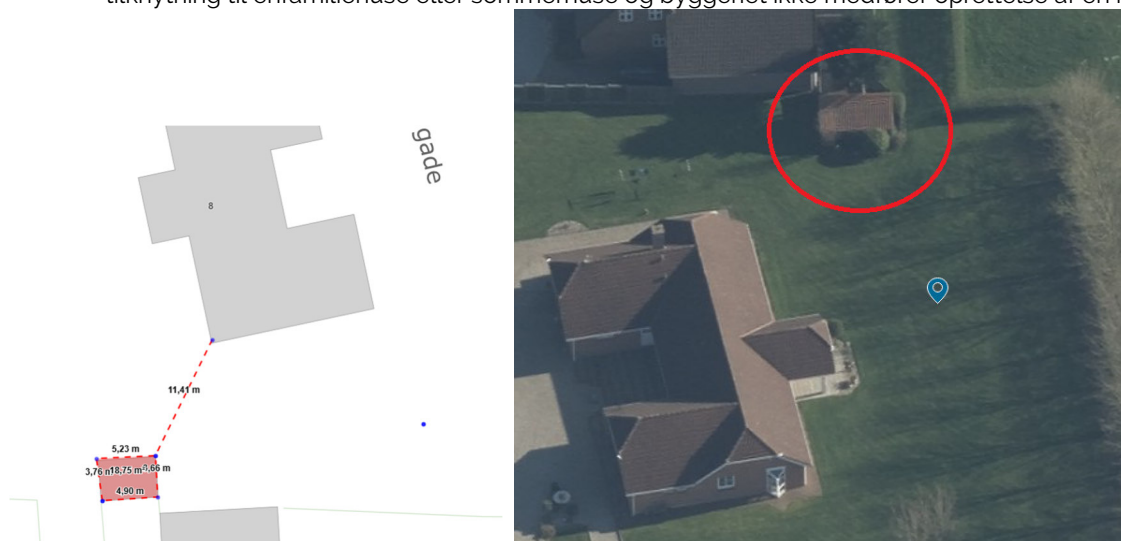
Ud fra de kendte forudsætninger vurderes det, at det ansøgte ikke vil være i konflikt med:

- 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 den ansøgte udstykning af beboelsen

6 Andre tilladelser og opmærksomhedspunkter

- Det ansøgte kan kræve, at du indhenter andre tilladelser efter anden lovgivning.
- Vær opmærksom på ved salg af enten virksomhedsgrunden eller boliggrunden til anden side vil skærpede miljøkrav være gældende, da der så ikke længere er samme ejer.
- Vær opmærksom på at beboelsesdelen er over 1400 m², hvorfor ejendomsavancebeskatningslovens undtagelse i § 8 ikke finder anvendelse.
- Skuret mod Kastrup Bygade 10 er ikke registreret i BBR. Der kræves ikke landzonetilladelse til opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig



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.