



Ejer

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

www.haderslev.dk

Dir. tlf. 61 15 34 64
nijd@haderslev.dk

15. juli 2026 • Sags nr.: 26/6880 • Sagsbehandler: Nikola Jerosch Dybbroe

Landzonetilladelse

Haderslev Kommune har modtaget din ansøgning om etablering af en helårsbolig og værelser med fællesrum for Bed and Breakfast i den eksisterende bygning 3 jf. BBR på ejendommen Gammel Skovbyvej 3, 6500 Vojens, matr.nr. 249 og 250 Vedbøl, Vedsted.

Da ejendommen er beliggende i landzone og den ansøgte etablering af Bed and Breakfast i bygning 3 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:

- Etablering af værelser med fællesrum og tekøkken til Bed and Breakfast (under hotelbegrebet) på ca. 236 m² i en del af den eksisterende bygning 3 jf. BBR (landbrugsbygning)
- Parkeringsplads til Bed and Breakfast i en bredde på 30 meter foran stuehuset jf. skitsen i ansøgningen på side 5.

på adressen Gammel Skovbyvej 3, 6500 Vojens, matr.nr. 249 og 250 Vedbøl, Vedsted.

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

1.2 Kræver ikke tilladelse

Haderslev Kommune har vurderet, at den ansøgte helårsbolig på ca. 130 m², som etableres i den nordlige del af bygning 3 jf. BBR, ikke forudsætter landzonetilladelse jf. planlovens § 37, stk. 1, da

- det er jf. ansøgerens redegørelse vurderet, at laden er en overflødiggjort landbrugsbygning.
- det er vurderet, at laden (bygning 3) i den del, hvor boligen etableres, ikke ombygges væsentlig, på trods af, at der isættes vinduer og døre, men dog i et omfang og format, som anses som almindeligt.
- det er vurderet, at bygningen er egnet til formålet, da den har bl.a. en muret facade og indvendige gasbetonvægge.
- laden er ældre end 5 år (opførelsesår 1981)

2 Offentliggørelse og klagemulighed

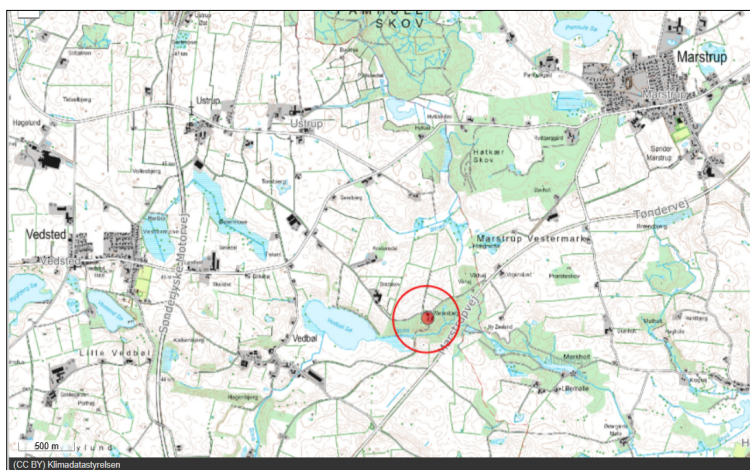
Tilladelsen er blevet offentliggjort den **15. juli 2026** på [Høringer og afgørelser af Haderslev Kommune - www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser](http://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser)

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 – Ejendommen ligger sydvest for Marstrup



Til venstre:

Luftfoto fra 2026 – Den ansøgte bygning (lade – bygning 3 jf. BBR) er markeret med gul cirkel

Der er fredskov på nabomatriklerne, som ikke tilhører den ansøgte ejendom.

Den ansøgte ejendom har til gengæld flere matrikler mod nord

3.2 Ansøgning

3.2.1 Ansøgers oplysninger

Fra ansøgningen:

"Ansøgning om indretning af lejlighed og 6 bed and breakfast værelser i tilovers blivende bygning.

Til ejendommen hører der en bygning nr. 3 på matrikel 250, der er opført som en maskinlade. Bygningen er opført i 1981, har et skelet i jernbeton og ydervægge af røde mursten. Der er dobbeltvæg, idet der indvendigt er bygget en væg i gasbeton. Bygningen er etableret med 40 cm sokkel. Der er i alt areal på 526 m², hvoraf 73 m² anvendes til garage og hobbyrum. Bygningen fremstår i god stand, og vil være velegnet til ombygning.

Vi søger derfor – i relation til planlovens §35 stk. 10 – om tilladelse til at omdanne maskinladen til bolig. Bygningen er i dag at betragte som en tilovers blivende bygning, der ikke anvendes som en del af en driftsbygning. Boligen vil være i form af en generationslejlighed på ca. 130 m². og 6 bed and breakfast værelser med tilhørende fællesrum. Derudover etableres endnu en garage på ca. 75 m² Plantegning vedhæftet.

Wartenberg Bed and Breakfast en del af de sammenhængende vandre- og cykelruter i Haderslev kommune.

Ejendommen Wartenberg ligger på Gammel Skovbyvej 3, der er en del af den gamle Oksevej fra Aarøsund til Immervad. Ejendommen kan dateres tilbage til år 1747, og indtil år 1884, har der være gæstegiveri i form af studekro på ejendommen. Det nuværende stuehus er opført i år 1874. Udover stuehuset består ejendommen af 2 bygninger. En stald fra 1902 og en maskinlade, der er opført i 1981, som erstatning for den gamle bygning fra år 1862, der væltede i en storm i 1978.

Vi ønsker med projektet at genoplive fortællingen om Wartenberg som gæstgiveri ved at lave et Bed and Breakfast, der tager afsæt i Haderslevs stærke kulturhistorie. Samtidig ønsker vi at være med til at sammenbinde cykel- og vandruterne på og omkring Hærvejen – herunder den nye rute ved Tørning Mølle – med Camino Haderslev Næs og Aarø som det østligste.

Sammenbindingen skal ske ved at genopfinde fortællingen om den gamle landevej Oksevejen, der var den historisk hovedvej gennem det østlige og centrale Sønderjylland. Her blev okser drevet fra Fyn via Årøsund og Haderslev og videre sydpå mod Immervad Bro. En del af den fredede Oksevej går mellem ejendommens stuehus og laden/maskinladen, der ønskes omdannet til beboelse.

Ud over etablering af bed and breakfast indeholder projektet også en lejlighed, der skal give mulighed for at flere generationer kan bo sammen til glæde og gavn i dagligdagen.

Skel og parkeringsforhold

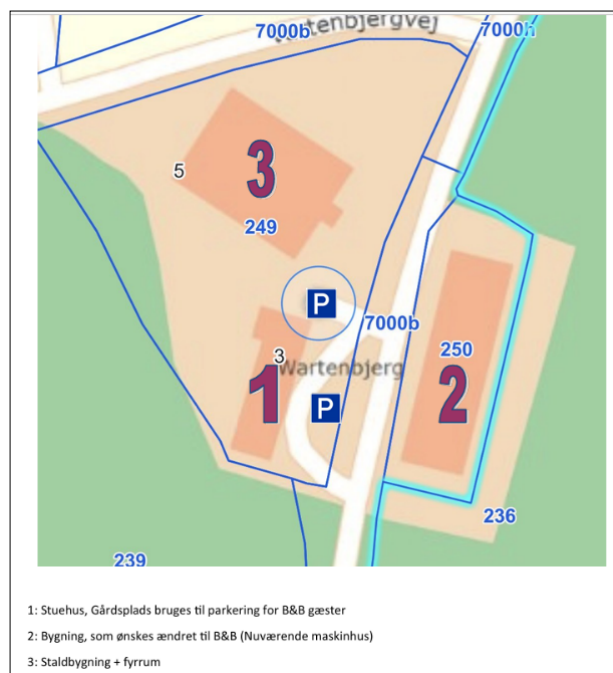
Bygningen ligger tæt på skel til fredskov.

Ombygningsplanerne er drøftet med lodsejer af den tilstødende fredskov, der ikke har nogen bemærkninger hertil. Da der ikke er tydelig afmærkning af skel, er det gennemgået med lodsejer, og der er enighed om, at skellet går, som dokumenteret i vedlagt bilag.

Der er gårdsplads foran stuehuset, hvor der kan holde ca. 10 biler. Derudover er der, for enden af stuehuset etableret en parkeringsplads til 3 biler.

Til højre:

Fra ansøgningen: Situationsplanen – Bygningen øst for vejen, som kaldes i ansøgningen nogle gange bygning 2 (som er dog jf. BBR bygning 3) ændres delvist til helårsbolig og værelser til B&B-udlejning



Bygning 2 er en overflødiggjort landbrugsbygning

(bemærkning af Haderslev Kommune: den ansøgte bygning betegnes som nr. 3 i BBR-registret):

I 2006 blev ejendommens jordtillæggende, som følge af frasal, reduceret fra ca. 56 ha. til 3,1 ha. Som følge af det begrænsede jordtillæggende, er det ikke længere nødvendigt med så stort et maskinhus. Af det nuværende jordtillæggende på 3,1 ha., er 2/3 udlagt til skov, mens 1/3 er udlagt til græsmærk, som afgræsses eller slås. Der er i ombygningsplanerne afsat ca. 120 m² opbevaringsrum og garage, hvor der er plads til en mindre maskinpark.

Ny facade af ladebygningen:

Det skal bemærkes at maskinhuset som en del af ombygningen bliver hvidpudset og trempel bliver sort.

Resterende arealer i laden, som ikke ændrer anvendelse

Den sydlige del af maskinhuset - benævnt garage depot - skal forblive som erhvervsareal. Depot og garage vil brugsmæssigt være en blanding idet depot vil blive brugt til opbevaring af maskinpark, mens garage længst mod syd også indeholder værksted.

Beskrivelse af indretning af ferieboligen og helårsboligen

Der er disponeret opholdsrum i relation til værelserne. I opholdsrummet vil der forefindes køleskab samt komfur som frit vil kunne benyttes. Der er ikke tale om et produktionskøkken, men alene et "the-køkken".

Lejligheden har selvstændigt køkken og bad, og indgår i øvrigt ikke i Bed and Breakfast delen, men vil blive udlejet selvstændigt.

Der er flg. overvejelser omkring forsyning og spildevand:**1) Vandforsyning**

Der er vand fra Marstrup vandværk. Eksisterende ledning forventes at kunne levere fornødent vand

2: Varme

Der tænkes en kombination af eksisterende pillefyr, (50kw) som er dimensioneret til 750m², og dermed har en overkapacitet på ca. 300 m² samt etablering af jordvarmeanlæg.

3: Spildevand

Grundet jordbundsforholdene, er det nødvendigt at etablere et SOP mini-renseanlæg

Vedr. definition af Bed and Breakfast:

Vi har undersøgt omstændighederne omkring overholdelse af kriterierne for opfyldelse af hotelbegreberne idet der er tale om:

- 1) En selvstændig erhvervsvirksomhed der modtager overnattende gæster
- 2) Gæsterne modtages i en reception
- 3) Der serveres morgenmad
- 4) Serveringen sker i lokalet i umiddelbar relation til værelserne

Der er tale om 6 separate Bed and Breakfast værelser. Dvs. overnatning med mulighed for at få serveret morgenmad. Morgenmaden produceres blot ikke i de ombyggede lokaler, men i stuehusets køkken.

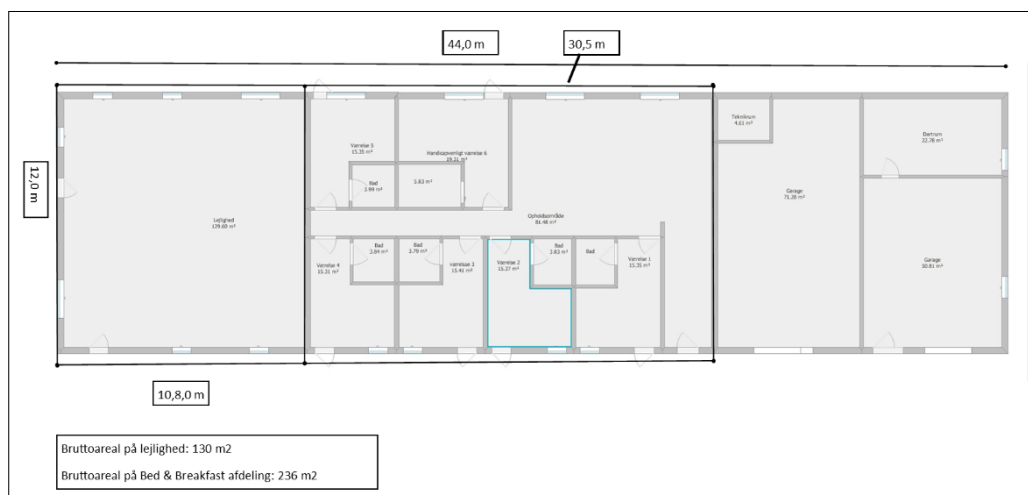


Parkering

Der er markeret på medsendte luftfoto, hvor der vil være parkering for henholdsvis B&B værelser samt lejlighed. Det med sort markeret område er til parkering for B&B gæster, mens det med blåt markeret, er til lejlighed samt privatparkering (3 pladser). Parkeringsarealet til B&B er 30 m langt. Bilerne skal parkere ud mod hæk."

Til højre: Fra ansøgningen: Parkering

Ansøger oplyser: "Der er markeret på medsendte luftfoto, hvor der vil være parkering for henholdsvis B&B værelser samt lejlighed. Det med sort markeret område er til parkering for B&B gæster, mens det med blåt markeret, er til lejlighed samt privatparkering (3 pladser). Parkeringsarealet til B&B er 30 m langt. Bilerne skal parkere ud mod hæk."



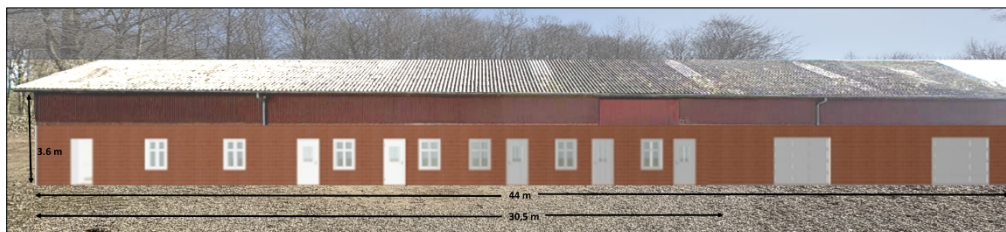
Fra ansøgningen: Plantegning – helårsbolig til venstre og Bed and Brækfast værelserne med fællesrum i midten – areal til højre forbliver som ladebygningens oprindelige funktion i forbindelse med landbruget



Fra ansøgningen: Foto – ladebygningen til højre, som ændrer delvis anvendelse, og stuehuset til venstre



Stuehuset med parkeringsplads for B&B foran I stuehuset spises der også morgenmad



Til venstre:

Fra ansøgningen:

Visualisering – ladebygningen med fremtidig facade med nye vinduer og døre

3.2.2 Sammendrag af ansøgningen

- Der ansøges om etablering af værelser til Bed and Breakfast under hotelbegrebet i en del af driftsbygningen på den østlige side af vejen.
- Der ansøges også om etablering af en helårsbolig i en del af den samme bygning. Denne kræver dog ikke landzonetilladelse.
- Dertil stilles parkeringsarealer til rådighed, både til helårsboligen og til Bed and Breakfast-udlejningen.
- Det drejer sig ved Bed and Breakfast om 6 værelser med eget badeværelse og et fælles rum med køkken og mulighed for ophold. Der tilbydes morgenmad til feriegæster i stuehuset på den anden side af vejen. Ejer oplyser, at hotelbegrebet jf. sommerhusloven opfyldes i forbindelse med driften af Bed and Breakfast udlejningen, hvorfor der ikke vil kræves udlejningstilladelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Haderslev Kommune har dog ikke kompetence til at verificere dette.
- De resterende arealer forbliver som erhvervsarealer til landbruget.
- I 2017 søgte tidligere ejere om at indrette bolig i eksisterende staldbygning (bygning nr. 2 jf. BBR på matrikel 249) Tilladelsen blev givet 11 maj 2017. Etablering af lejligheden er ikke udført og landzonetilladelsen er udløbet. Ansøger oplyser, at staldbygningen fra 1902, hvortil tilladelsen var givet, er nu i så dårlig stand, at den ikke er velegnet til omdannelse til bolig. Ansøger vil forventeligt søge om at nedrive staldbygningen senere.

3.3 Ejendomsoplysninger

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 3,2 ha., der ligger i det åbne land.

På ejendommen er der et bygningssæt bestående af et stuehus på 500 m² (bygning 1), en lade på i alt 900 m² (Stald til kvæg, får mv. med 1. sal på 300 m² - bygning 2) og den ansøgte lade fra 1981 på i alt 594 m² (Maskinhus, garage mv. med 1. sal på 68 m² - bygning 3).

Vandforsyning og afløbsforhold:

Grundens vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Grundens afløbsforhold: SOP: Minirenselanlæg med direkte udledning



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:

- 3.1.1 Særligt værdifulde landbrugsområder.
I områder, der er udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser vægtes højt.

Vurdering: Der indtages ikke nye landbrugsarealer, men det ansøgte sker i en eksisterende landbrugsbygning (B&B) og eksisterende gårdsplads (parkering). Det vurderes derfor, at der ikke er konflikt med retningslinjen.

- 3.4.2 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.

Vurdering: Bygningen og parkeringspladsen ligger i udpegningerne for de økologiske forbindelser.

- Der bygges dog ikke nyt, men det ansøgte sker i en eksisterende landbrugsbygning (B&B) og på en eksisterende gårdsplads (parkering). Det vurderes derfor, at der ikke er konflikt med retningslinjen.

- 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.

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.

[Landskabskarakteranalysen kan ses her](#)

Der er tale om området Hoptrup Tunneldal med Slivsø og Vedbøl Sø, som ligger i landskabskarakterområde Pamhule-Sønderballe Skov- og bakkelandskab

Vurdering: Der bygges ikke nyt, men det ansøgte sker i en eksisterende landbrugsbygning (B&B) og på en eksisterende gårdsplads (parkering) direkte foran bebyggelse (Stuehus og lade). Det vurderes derfor, at det ansøgte ikke påvirker de bevaringsværdige landskaber væsentligt, som i øvrigt er omkring den ansøgte ejendom dækket med fredskov. Det vurderes derfor, at der ikke er konflikt med retningslinjen.

- 3.5.2 De større sammenhængende landskaber

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.

Navn: Hoptrup Tunneldal

Vurdering: Der bygges ikke nyt, men det ansøgte sker i en eksisterende landbrugsbygning (B&B) og på en eksisterende gårdsplads (parkering for 6 B&B-værelser) direkte foran bebyggelse (Stuehus og lade). Det er derfor heller ikke tale om større byggeri eller anlæg. Det vurderes, at det ansøgte ikke slører de landskabelige sammenhænge i tunneldalen væsentligt. Landskabet omkring den ansøgte ejendom er i øvrigt dækket med fredskov. Det vurderes på ovenstående baggrund, at der ikke er konflikt med retningslinjen.

- 3.5.3 Geologiske bevaringsværdier (tunneldalen)

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.

[Baggrundsredegørelsen kan ses her](#)

Vurdering: Der bygges ikke nyt, men det ansøgte sker i en eksisterende landbrugsbygning (B&B) og på en eksisterende gårdsplads (parkering for 6 B&B-værelser) direkte foran bebyggelse (Stuehus og lade). Det vurderes, at det ansøgte ikke slører de karakteristiske landskabstræk i tunneldalen væsentligt.

Landskabet omkring den ansøgte ejendom er i øvrigt dækket med fredskov. Det vurderes på ovenstående baggrund, at der ikke er konflikt med retningslinjen.

- 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](#)

Værdifulde kulturmiljøer:

- Oksevejen/Hærvejen-Æ Vold - forsvarsvold fra oldtiden og gammel Færdselsrute

Beskrivelse af kulturmiljøet: - se også yderligere beskrivelse i pkt. 3.5.6

Del af den middelalderlige færdselsrute Oksevejen, hvor okserne fra toldstedet ved Haderslev vandrede ud til Immervad Bro på Hærvejen. Hærvejen krydser en del af den sydlige afgrænsning af kulturmiljøet. Kulturmiljøet rummer den velbevarede stenbro Immervad bro fra 1786, som afløser for en træbro fra 1716. I dag er det oprindelige åleje tørlagt. Området rummer store samlinger af gravhøje.

Kulturmiljøets værdier

Knytter sig til fortællingen om den gamle færdselsrute. Oksevejen er hovedsagelig skabt i forbindelse med de store oksetransporter fra Jylland og ned i Europa. Transporterne tog fart i 1400 tallet og fortsatte igennem århundreder.

Kulturmiljøets egenskaber:

Formidler fortællingen om Sønderjylland som forbindelsled mellem det øvrige Jylland og det europæiske fastland.

Vurdering: Det ansøgte vurderes ikke at være i konflikt med retningslinjen. Tværtimod udgør kulturmiljøet et argument for at etablere B&B-udlejning af værelser med morgenmad, da det kan understøtte formidlingen af områdets kulturhistoriske fortælling. Samtidig må det formodes, at ruten allerede benyttes af turister, som med etableringen af et B&B får mulighed for at overnatte undervejs på deres tur.

3.5 Øvrige forhold

3.5.1 Bygge- og beskyttelseslinjer

5.1.1.1 Skovbyggelinje (Naturbeskyttelsesloven § 17)

Ejendommen ligger inden for skovbyggelinjen, men da der meddeles landzonetilladelse, kræves der ikke dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 jf. § 17 stk. 2, nr. 5.

Der bygges ikke nyt, men der ændres i anvendelsen i en bestående bygning, hvorfor det ansøgte ikke har påvirkning af indsigt til skoven og skovbrynets fauna og flora.

Ift. parkeringspladsen vurderes det, at der heller ikke sker væsentlige ændringer, da stuehuset og lade ligger som baggrund for parkeringspladsen.

3.5.2 Grund- og drikkevandsinteresser

Det ansøgte er beliggende i et område med drikkevandsinteresser og

Det er delvis 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. Der er ca. 90 meter til en fortidsmindebeskyttelseslinje fra en bro, som er registreret som fortidsmindeareal.

Det ansøgte handler om en indvendig anvendelsesændring og en parkeringsplads, hvorfor det vurderes, at der ikke er konflikt.

Se desuden opmærksomhedspunkt i pkt. 6.

3.5.4 Natura 2000-områder

Ejendommen er ikke beliggende i et område, der er omfattet af Habitatbekendtgørelsen. Afstanden til nærmeste Natura 2000-område (Ng2 Pamhule Skov og Stevning Dam) er minimum 1,2 kilometer.

Haderslev Kommune har vurderet, at projektet ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, på grund af projektets omfang og karakter, som er en indvendig anvendelsesændring til ferieophold i en eksisterende bygning, 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 af odder er ca. 1 kilometer mod vest, og fundet er fra 2017.

3.5.6 Kulturmiljø Hærvejen/oksevejen

Beskrivelse – se vurdering ift. kommuneplanretningslinjen i pkt. 3.4

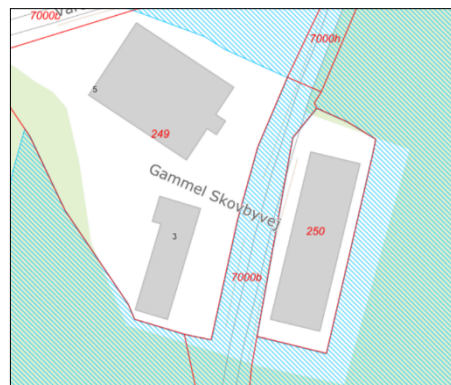
Hærvejsstrækningen omfatter en række elementer, der har tæt tilknytning til selve vejens historie og udvikling, men også til landskabet i det område, hvor vejen løber. Helheden omfatter den del af hærvejen, der løber fra Immervad Bro ned til den forhistoriske forsvarslinie "Æ Vold". Nord for Immervad er medtaget den velbevarede del af den senmiddelalderlige oksevej, der førte de store oksetransporter fra toldstedet i Haderslev og ud til hærvejen. Et vist areal på begge sider af vejen er udpeget for at bevare vejens forløb gennem landskabet, og fordi der i dette område har ligget og stadig ligger en lang række gravhøje, der har fulgt den forhistoriske forgænger for hærvejen. Gravhøje og vej skal ses i en sammenhæng. Langs Hærvejen er desuden bevaret Hærulf-stenen og nogle såkaldte bedesteder. Tæt ved Hærvejen ligger landsbyen Øster Løgum, der er den eneste landsby, som befinder sig meget tæt ved hærvejsstrækningen. Det er en nogenlunde velbevaret landsby fra middelalder og nyere tid, med gårdene liggende langs fem veje, der fra kirken og en af landets ældste præstegårde stråler ud imod landsbyens marker. Området udgør, som den bedst bevarede del af Hærvejen i Sønderjylland, en helhed i sammenhæng med det landskab, hvori hærvejen nødvendigvis måtte løbe. Som helhed er den desuden særegen, når man medtager de særlige elementer som Oksevejen mod Haderslev, Immervad Bro, runesten og landsbyen Øster Løgum ved Hærvejen. Kulturhistorisk set kan hærvejen være truet af råstofindvinding, skovplantning og byggeri i forbindelse med landsbyerne

3.5.7 Fredningen

Arealerne i nærheden af det ansøgte, herunder vejen imellem ejendommens matrikler og bygninger, er omfattet af fredningen om strækninger af den gamle Oksevej i Hoptrup og Vedsted sogne.

De ansøgte arealer, både bygning 3 og hele matriklen, den er placeret på, og arealerne til parkeringspladserne ved stuehuset på den anden side af vejen, er ikke omfattet af fredningen.

Derfor vurderes bestemmelserne i fredningen ikke i forhold til det ansøgte.



4 Naboforhold

Der er ikke foretaget naboorientering jfr. § 35 stk. 4 og 5, da nærmeste nabobeboelse ligger i en afstand af ca. 560 meter, 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 af en del af en eksisterende landbrugsbygning, 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 de ansøgte værelser med fællesrum og tekøkken til udlejning som Bed and Breakfast (under hotelbegrebet), ikke er omfattet af planlovens § 37, stk. 1, idet det omhandler en hotelvirksomhed, som ikke er indeholdt i de anvendelser, som § 37 giver mulighed for at etablere uden landzonetilladelse.

Konkret vurderes dog, at den ansøgte helårsbolig er omfattet af planlovens § 37, stk. 1, idet laden ligger uden for kystnærhedszonen, er ældre end 5 år gammel og kan betegnes jf. ansøgerens redegørelse som en tiloversbleven landbrugsbygning. Derudover vurderes det, at laden ikke ombygges væsentligt i de ydre rammer, selvom der isættes flere vinduer og døre, men dog i almindelige formater.

Det vurderes derfor, at den ansøgte helårsbolig i den nordlige del af laden på ca. 130 m² ikke kræver landzonetilladelse og derfor umiddelbart er tilladt efter planloven.

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. Der bygges ikke nyt, men der udnyttes delvist en ældre lade fra til nye anvendelser 1981 (på ca. 366 m² af et bebygget areal på i alt 526 m²). Anvendelsen og ombygningen vurderes ikke at påvirke omgivelserne væsentligt.

5.3 Vurdering og begrundelse

Haderslev Kommune har ved denne afgørelse lagt vægt på følgende:

- Der opføres ikke nybyggeri eller tilbygninger. Det ansøgte omfatter alene en indvendig anvendelsesændring af en tidligere driftsbygning, som ikke længere er nødvendig for landbrugsdriften. Herved tages eksisterende bygningsmæssige ressourcer i brug til en ny funktion, samtidig med at behovet for nybyggeri undgås.
- Det vurderes, at der foreligger et planlægningsmæssigt grundlag for etablering af Bed & Breakfast på ejendommen, idet bygningen er beliggende direkte langs den historiske rute Oksevejen/Hærvejen, som er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen (gamle oksevej) og er omfattet af en fredning. Ruten vurderes at tiltrække både turister og kulturhistorisk interesserede besøgende, hvilket understøtter behovet for overnatningsmuligheder i området.
Det vurderes endvidere, at en Bed & Breakfast på ejendommen vil kunne bidrage til at understøtte og formidle den kulturhistoriske fortælling knyttet til kulturmiljøet og den historiske oksevejsstrækning samt styrke områdets rekreative og turistmæssige værdier.
- Der er ikke tale om en væsentlig ombygning i facade og tag.
- Ejendommen er omgivet af fredskovspligtige arealer og eventuelle udvendige bygningsændringer vil derfor ikke være synligt fra det åbne land.
- Kommuneplanretningslinjer
 - Det vurderes, at der ved det ansøgte ikke er tale om større byggeri eller anlæg.
I forhold til parkeringsarealerne er der lagt vægt på, at disse er placeret tæt på eksisterende bygninger som ligger som baggrund, set fra adgangsvejen, og på eksisterende grusarealer af gårdanlægget. Det vurderes på denne baggrund, at de parkerende biler ikke væsentligt påvirker omgivelsen og at der trods flere biler ikke er tale om en væsentligt øget trafikafvikling omkring ejendommen og ejendommens veje.
Det vurderes samlet, at det ansøgte ikke påvirker de landskabelige værdier og sammenhænge i Hoptrup Tunneldal væsentligt. Landskabet omkring den ansøgte ejendom er i øvrigt dækket med fredskov, hvorfor de ansøgte ændringer ikke er synligt fra det åbne land. Det vurderes på ovenstående baggrund, at der ikke er konflikt med de landskabelige udpegninger på dette sted.
 - Ejendommen ligger langs en offentlig vej, som er en del af kulturmiljøet oksevejen/hærvejen (se pkt. 3.5 og 3.5.6) i kommuneplanen 2025 – se også vurderingen foroven.
 - De potentielle økologiske forbindelser påvirkes ikke væsentligt, da det ansøgte er en indvendig anvendelsesændring og parkeringspladsen er en del af det eksisterende gårdmiljø, hvorfor der således ikke er konflikt med udpegningen.
 - Det ansøgte vurderes at være af underordnet betydning for landbrugsområderne, da der ikke indtages nye landbrugsarealer.
 - 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. Den ændrede anvendelse af bygningen må ikke foretages, før der er meddelt tilladelse efter bygningsreglementet. Der ansøges her: [Byg og Miljø](#)
- Generelt kan udlejning af overnatningsmuligheder til fritidsformål kræve udlejningstilladelse fra Plan- Og Landdistriktsstyrelsen. Hvis hotelbegrebet jf. sommerhusloven er overholdt i forbindelse med Bed and Breakfast i den tidligere lade, vil der ikke være krav om udlejningstilladelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Haderslev Kommune har ikke kompetence til at kontrollere, om hotelbegrebet er overholdt.
- Den nye minireseanlæg kræver spildevandstilladelse af Haderslev Kommune. Ansøgningen kan ske via en autoriseret kloakmester i forbindelse med ansøgningen om byggetilladelse.
- 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

Nikola Jerosch Dybbroe
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.