

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

6. november 2025 • Sags nr.: 25/9203 • Sagsbehandler: Nikola Jerosch Dybbroe

Landzonetilladelse

Haderslev Kommune giver hermed tilladelse til:

- Lovliggørelse af et nyt enfamiliehus på i alt 322 m², heraf ca. 79 m² integreret garage, med kælderareal på 105 m², som erstatning for forhenværende enfamiliehus.

på adressen: Erlevvej 76, 6100 Haderslev, matr.nr. 104 Erlev, Gl. Haderslev.

Tilladelsen

- Er blevet offentliggjort den **6. november 2025** på [Høringer og afgørelser af Haderslev Kommune - www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser](http://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser)
- kan først udnyttes, når der er gået 4 uger fra offentliggørelsen, og såfremt der ikke er klaget over tilladelsen. Hvis tilladelsen er blevet påklaget, vil Haderslev Kommune orientere dig herom.
- er givet i medfør af planlovens § 35 og på baggrund af ansøgning - modtaget 8. april 2025, med senere supplerende materiale.
- bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 10 år efter, den er meddelt jf. planlovens § 56, stk. 3. Tilladelsen er udnyttet, idet hovedparten af enfamiliehuset er opført ved tilladelsestidspunktet.

Vær opmærksom på:

- at dette er ikke en byggetilladelse. Byggeriet er ikke lovligt, før der er meddelt tilladelse efter bygningsreglementet.
- At jordforureningslovens § 72 b, stk. 2 skal overholdes, dvs. at der sikres ved udførelse af bygge- og anlægsarbejder, at enten det øverste 50 centimeters jordlag ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning. Ejendommen er områdeklassificeret.
- at det ansøgte kan kræve, at du indhenter andre tilladelser efter anden lovgivning.

Denne tilladelse indeholder følgende afsnit:

Indhold

Landzonetilladelse.....	1
1 Redegørelse	2
2 Kommunens vurderinger	8
3 Klagemulighed og offentliggørelse	9
Bilag 1 Gennemgang af berørte kommuneplanretningslinjer m.v	10
Bilag 2 Klagevejledning	13
Bilag 3 Uddrag af relevant lovgivning	14

1 Redegørelse

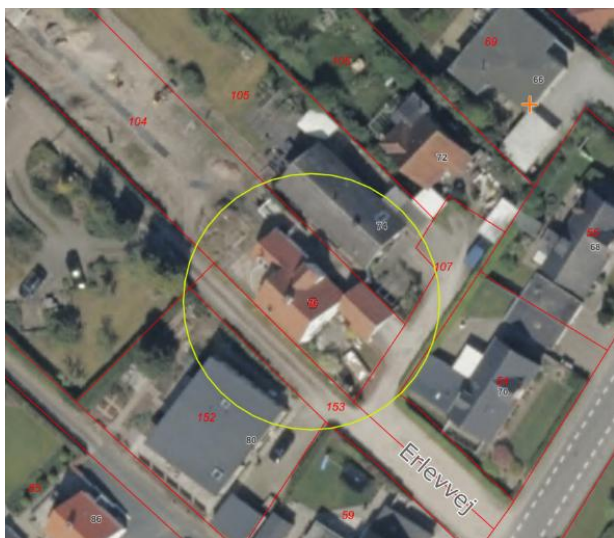
- Der er ansøgt om tilladelse til lovliggørelse af et nyt enfamiliehus med tilbygget garage på adressen: Erlevvej 76, 6100 Haderslev, matr. nr. 104 Erlev, Gl. Haderslev.
- Enfamiliehuset erstatter det forhenværende enfamiliehus (nedrevet i 2024) på samme placering
- Opføres i to fulde etager samt én frilagt facade i parterreetagen mod Haderslev Dam.
- Bygningen har følgende arealer jf. ansøgningen og tegningerne af d. 16.09.2025:
 - Samlet 243 m² beboelse i 3 plan heraf:
 - Stueetage: 119 m²
 - 1. sal: 99 m²
 - Parterre beboelse: 25 m²
 - Kælder: 105 m²
 - Integreret/tilbygget garage på 79m²
- Der er ligeledes ansøgt om en hegnsmur langs naboskel i forlængelse af garagen og om en pergola i forbindelse med denne hegnsmur. Begge forhold er vurderet til at ikke kræve landzonetilladelse.



Oversigtskort – Ejendommen ligger ved Haderslev i landzonen tæt ved Haderslev Dam



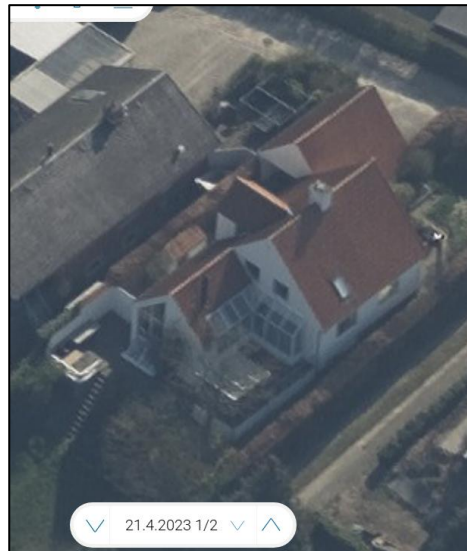
Luftfoto fra sommer 2025. Det nye enfamiliehus er vist inden for den gule cirkel



Til venstre:

Luftfoto fra 2024 –

viser det forhenværende enfamiliehus og garage, som er nedrevet.



Til højre:

Skråview af det forhenværende enfamiliehus på ejendommen.

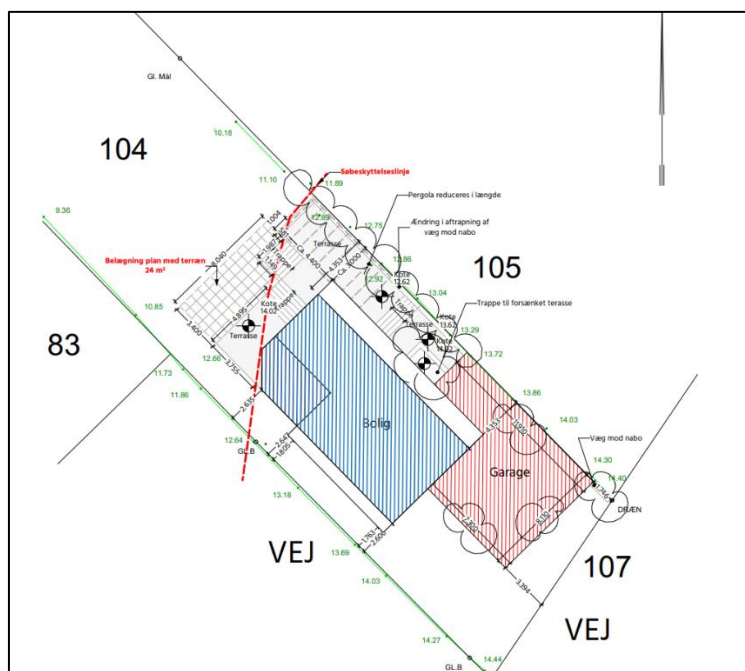
1.1 Ansøgning

Fra ansøgningen:

"Erstatning af eksisterende bolig til nybyggeri på samme placering som eksisterende.

Huset er placeret i stueplan på samme placering som eksisterende bolig. Denne afstand mod vejskel er tættere på end 2,5 m. Dog ses det ikke at udgøre nogle gener for naboer."

Tegningerne, dateret d. 16.09.2025 danner grundlag for tilladelsen.



BYGGEADRESSE... Erlevvej 76, Haderslev

Matr.nr.: 104

Ejerlav: Erlev, Gl. Haderslev

Nye bruttoarealer til BBR:

Stueplan, beboelse:	119 m ²
1. sal, beboelse:	99 m ²
Parterre, beboelse:	25 m ²
Kælder (ej beboelse):	105 m ²
Udhus, under terrasse:	8 m ²
Garage	79 m ²
Bådhushus	24 m ²
I alt:	459 m²

Grundareal: **1.599 m²**

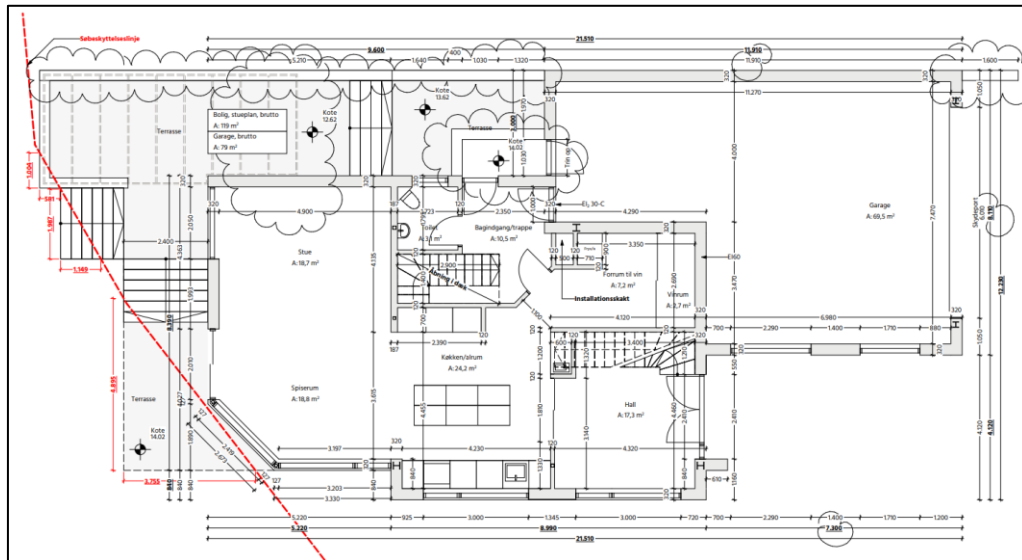
Bebyggelsesprocent: **19,19 %**
 ((119+99+25+8+79+24)-50*100/1599)

Fra ansøgningen:

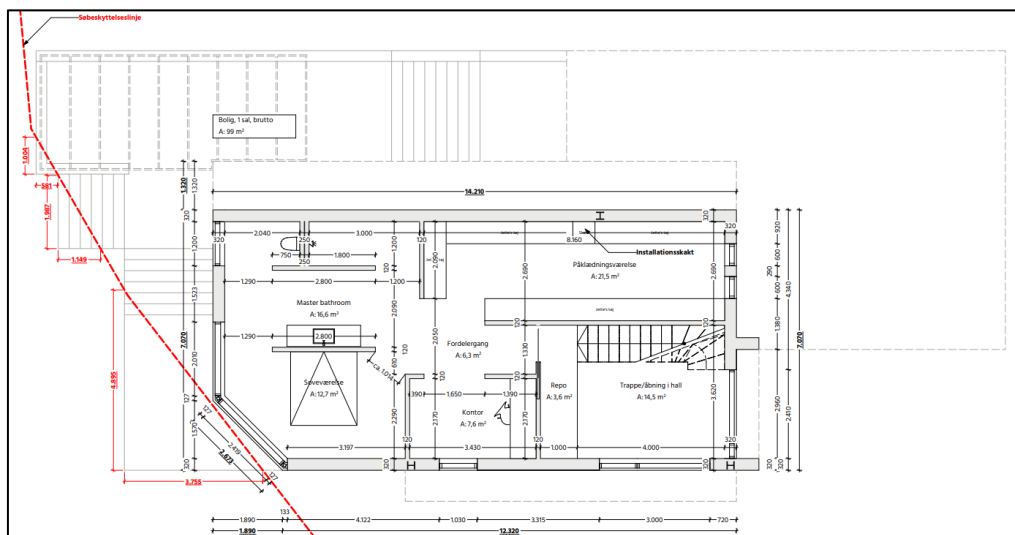
Arealopgørelse

Fra ansøgningen: Situationsplan

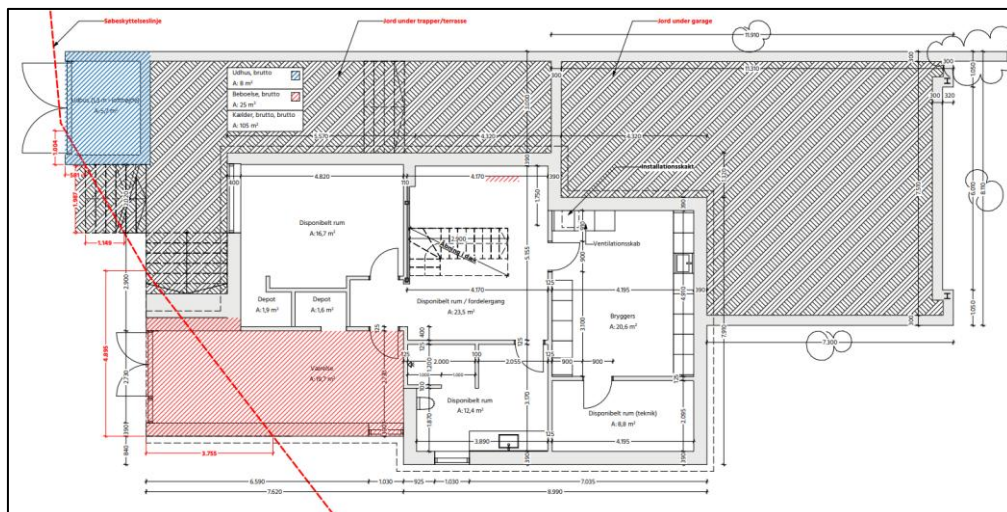
Pergolaen og hegsmuren langs naboskel mod nordøst (matr.nr. 105) kræver ikke landzonetilladelse



Fra ansøgningen: Plan af stueetagen



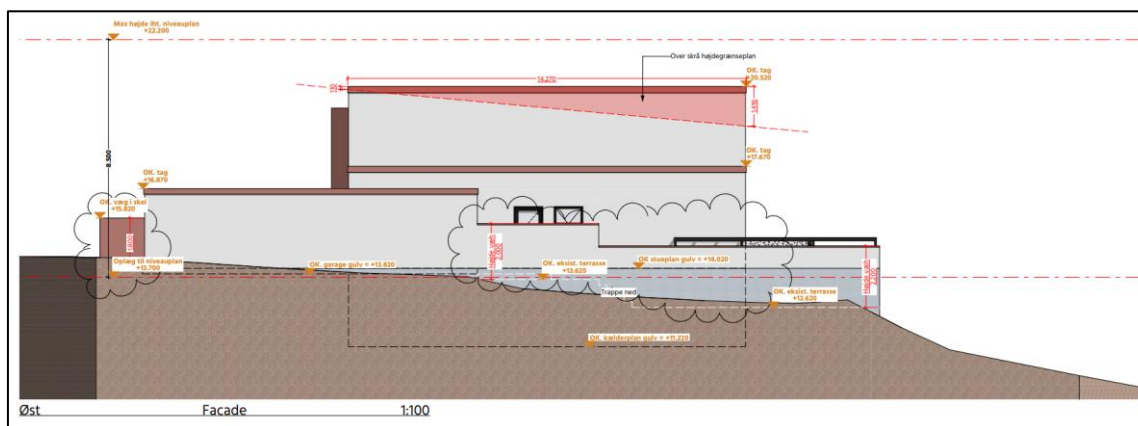
Fra ansøgningen: Plan af 1. salen



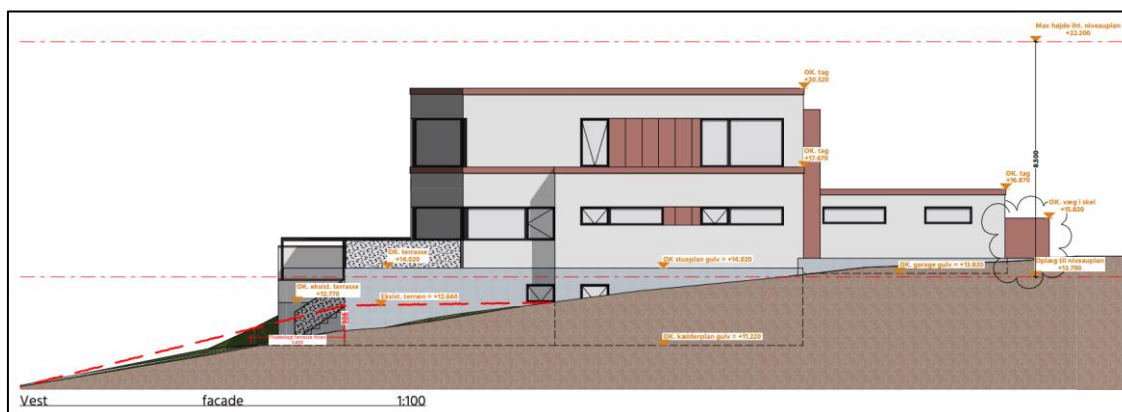
Fra ansøgningen: Kælderplan/parterre



Fra ansøgningen: Facadetegning mod nord og syd



Fra ansøgningen: Facadetegning mod øst – hegnsmuren langs skellet i forlængelse af garagen og pergolaen ovenpå denne kræver ikke landzonetilladelse



Fra ansøgningen: Facadetegning mod vest



Fra ansøgningen: Illustration af enfamiliehuset

1.2 Ejendomsoplysninger

Ejendommen er i BBR/ESR registreret som beboelsesejendom med et grundareal på 1599 m².

Bygning 1 er registreret som fritliggende enfamiliehus på 218 m² samlet boligareal og 118 m² bebygget areal (forhenværende enfamiliehus).

Bygning 3 er registreret som garage.

Bygning 4 er registreret som drivhus (bemærkning: Bådhus) på 24 m².

Grundens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Grundens afløbsforhold: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

1.3 Planforhold

1.3.1 Lokalplan

Der er ingen

1.3.2 Kommuneplan 2025

- Kommuneplanramme 10.11.BO.01 Boligområde Heimdalsvej
- Kommuneplanretningslinjer, der er relevante for det ansøgte:
 - 3.5.3 Geologiske bevaringsværdier
 - 3.5.4 Kystnærhedszonen

Vurdering af det ansøgte i forhold til disse se bilag 1.

1.4 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.

1.5 Øvrige forhold

1.5.1 Bygge- og beskyttelseslinjer

1.5.1.1 Sø og vandløb (Naturbeskyttelsesloven § 16)

Det ansøgte er delvis omfattet af søbeskyttelseslinjen jf.

Naturbeskyttelseslovens § 16 fra Haderslev Dam (Overskridelse af parterre og terrasse/trappe i forbindelse med bolig).

Haderslev Kommune har meddelt dispensation til disse dele af enfamiliehuset den 6. november 2025.

Se lovgivningen i bilag 3.

Til højre: Kort over søbeskyttelseslinjen



1.5.2 Grund- og drikkevandsinteresser

Det ansøgte er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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.

1.5.3 Fortidsminder

Der er ikke registreret fortidsminder på det ansøgte areal eller i den nærmere omgivelse.

Enfamiliehuset og garagen er blevet bygget på et areal, hvor der tidligere ligeledes har været et enfamiliehus.

1.5.4 Habitatvurdering

Ejendommen er ikke beliggende i et område, der er omfattet af Habitatbekendtgørelse.

Det nærmeste Natura 2000-område er Ng2 Pamhule Skov og Stevning Dam, som omfatter habitatområde H81 og fuglebeskyttelsesområde F59. Området ligger minimum 3,2 km vest for matrikel 104 Erlev, Gl. Haderslev. På udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområdet (F59) findes fjordterne, hvepsevåge, isfugl, klyde, rød glente og sortspætte. På udpegningsgrundlaget for habitatområdet (H81) findes sumpvindelsnegl, storvandsalamander, kransnålalge-sø, næringsrig sø, vandløb, surt overdrev, kildevæld, rigkær, bøg på mor, bøg på mor med kristtjørn, bøg på muld, ege-blandskov og elle – og askeskov.

Det vurderes at udpegningsgrundlaget ikke påvirkes væsentligt ved projektet på grund af afstanden til projektet og dets omfang, der begrænser sig til matr.nr. 104 Erlev, Gl. Haderslev og ikke har afledte effekter ud over matrikelgrænsen efter opførelsen, og dermed ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

1.5.5 EF-habitatdirektivets bilag IV arter

Haderslev Kommune skal i henhold til habitatbekendtgørelsen vurdere tilladelsen i forhold til den generelle beskyttelse af visse dyre- og plantearter.

I forhold til dyre- og plantearter optaget på habitatdirektivets bilag IV vurderer kommunen, at husets placering ikke er oplagte leve- og voksesteder, og at projektet derfor ikke vil forringe levevilkårene eller beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

Der er ved gennemgang af artsdatabaser, som Arter.dk og Naturdata v/Danmarks Miljøportal, ikke fundet registreringer af bilag IV-arter. Nærmeste bilag IV-arter er registreret ca. 500 meter vest for projektet. Her er der registreret odder. Yderligere er der registreret forskellige arter af flagermus ca. 800 meter øst for projektområdet. Haderslev Kommune vurderer ikke, at projektet vil have en indflydelse på disse arters levevilkår på grund af projektets begrænsede udbredelse inden for beskyttelseslinjen og afstanden til registreringerne.

Samlet vurderer Haderslev Kommune, at projektet er i overensstemmelse med bestemmelserne i naturbeskyttelsesloven.

1.5.6 Jordforurening

Området er omfattet af områdeklassificering (område med krav om analyser).

Der gælder § 72 b, stk. 2 i jordforureningsloven:

I forbindelse med at ejer eller bruger udfører bygge- og anlægsarbejder på en ubebygget del af et areal, der anvendes til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejeren eller brugeren på det af arbejdet berørte areal sikre, enten at det øverste 50 centimeters jordlag ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

1.6 Naboforhold

Der er foretaget naboorientering af ejendommene på adresserne Erlevvej 70, 74, 78, 80 og 82 jf. § 35 stk. 4, da ejendommen ligger i et tættere bebygget boligområde med naboerne i kort afstand.

1.6.1 Bemærkninger fra naboer

Der er indkommet bemærkninger fra ejendommen på adressen Erlevvej 74.

Bemærkninger af nabo nr. 74 handler om højden af hegnsmuren langs naboskel, pergolaen i forbindelse med hegnsmuren og udebruseren på garagens gavl mod nordvest.

Haderslev Kommune har vurderet, at ingen af forholdene, som der påpeges i bemærkningerne, kræver landzonetilladelse, hvorfor høringssvaret ikke behandles i forbindelse med nærværende tilladelse efter planlovens landzonebestemmelser til et enfamiliehus med garage.

2 Kommunens vurderinger

2.1 Krav om landzonetilladelse

2.1.1 Ift. det nye enfamiliehus med tilbygget garage

Haderslev Kommune vurderer, at det ansøgte enfamiliehus med integreret garage kræver landzonetilladelse, idet ejendommen ligger i landzone, og da det ansøgte ikke er omfattet af planlovens § 36 eller 37.

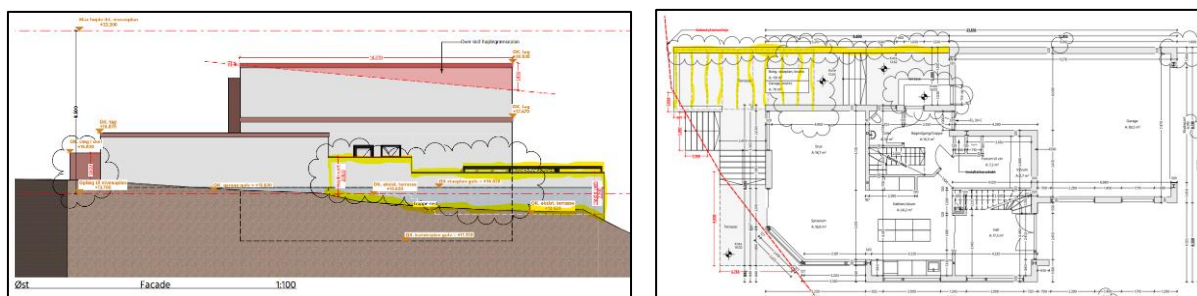
Konkret vurderes, at det ansøgte enfamiliehus ikke er omfattet af planlovens § 36, stk. 1, pkt. 3, idet ejendommen ikke er en landbrugsejendom og enfamiliehuset derfor ikke er et stuehus.

2.1.2 Ift. hegsmuren langs skellet og pergolaen

Haderslev Kommune vurderer dog konkret, at hegsmuren langs skel mod nordøst (mellem ejendommene med nr. 76 og nr. 74) og pergolaen ikke kræver landzonetilladelse – se de beskrevne forhold på tegningerne nedenfor.

Hegsmuren i en længde på ca. 14 meter ligger i forlængelse af garagebygningen og er placeret langs naboskellet mod nordøst. Pergolaen sættes op på hegsmuren og med stolper på den anden side. Både hegsmuren og pergolaen vurderes til at ligge under bagatelgrænsen for kravet til en tilladelse efter planloven. Begge forhold er sammenbyggede med enfamiliehuset og dermed i umiddelbar tilknytning til dette. Huset er placeret i et tæt bebygget boligområde. Påvirkning af det omgivende landskab vurderes derfor som minimalt.

Det vurderes, at hegsmuren og pergolaen på baggrund af ovenstående ikke anses som bebyggelser eller større konstruktioner, eller ændret anvendelse af arealerne, som ville have krævet landzonetilladelse.



Fra ansøgningen – Facadetegning mod øst og plantegning af stueetagen med markeringer for hegsmuren og pergolaen, som ikke kræver landzonetilladelse

Haderslev Kommune har vurderet – jf. § 35, stk. 2. – at det ansøgte på grund af sit omfang og placering, ikke er lokalplanpligtigt.

2.2 Vurderinger

Haderslev Kommune har ved denne afgørelse lagt vægt på følgende:

2.2.1 Vurdering af enfamiliehuset med integreret garage

Ansøgningen handler om erstatningsbyggeri på samme placering af det forhenværende enfamiliehus i et tættere bebygget boligområde i forlængelse af Haderslev by. På denne baggrund vurderer Haderslev Kommune, at påvirkningen af det kystnære landskab ved Haderslev Dam og den nære omgivelse ikke væsentlig ændres af det nye enfamiliehus.

Bebyggelsens samlede omfang vurderes i det konkrete tilfælde at være tilpasset karakteren af området og skønnes at kunne holdes indenfor, hvad der er acceptabelt for den øvrige bebyggelse i området, samt iht. kommuneplanrammen.

Naboorienteringen af de omkringliggende beboelsesejendomme og partshøring af nærmeste nabo (nr. 74) gav ikke anledning til indsigelser i forhold til selve enfamiliehuset eller den tilbyggede garage.

Kommunens konkrete vurderinger i forhold til kommuneplanens retningslinjer m.v. kan ses i bilag 1.

2.3 Konklusion

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

- planlovens landzonebestemmelser og hovedformål
- relevante retningslinjer i kommuneplanen
- øvrig relevant lovgivning
- hensynet til naboer og deres bemærkninger
-

3 Klagemulighed og offentliggørelse

Haderslev Kommunes afgørelse kan inden 4 uger fra offentliggørelsen (se side 1) påklages til Planklagenævnet, jf. klagevejledning. Klagevejledningen ses i bilag 2.

Rettidig klage efter § 58, stk. 1, nr. 1, har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

[Afgørelsen offentliggøres på Haderslev Kommunes hjemmeside - www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser.](http://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser)

--O--

For spørgsmål kontakt undertegnede på e-mail nijd@haderslev.dk eller telefon 61 15 34 64.

Venlig hilsen

Nikola Jerosch Dybbroe
Planlægger

Underretning

Kopi af afgørelsen til:

Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Friluftsrådet
Dansk Fritidsfiskerforbund
Provas
Tegnestuen Radik og Jessen ApS (ansøger og rådgiver)
Naboerne på adressen Erlevvej 74

Bilag 1 Gennemgang af berørte kommuneplanretningslinjer m.v.

B1.1 Kommuneplanen

Det ansøgte er berørt af følgende retningslinjer:

Retningslinje	Kort	Vurdering
3.2.2 Områder, hvor skovrejsning er uønsket Områder, hvor skovrejsning er uønsket, er udpeget på steder, hvor skovrejsning er uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn.		Irrelevant, da det ansøgte ikke er et ønske om skovrejsning. Det vurderes derfor, at der ikke er konflikt med retningslinjen.
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. Baggrundsredegørelsen kan ses her	Tunneldal Dallandskab	Ansøgningen handler om erstatningsbyggeri på samme placering af det forhenværende enfamiliehus i et tættere bebygget boligområde i forlængelse af Haderslev by, som ikke vurderes til at være medvirkende til at ændre sammenhænge i Tunneldalens landskab væsentligt. Det vurderes derfor, at der ikke er konflikt med retningslinjen.
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. 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		Ansøgningen handler om erstatningsbyggeri på samme placering af det forhenværende enfamiliehus i et tættere bebygget boligområde i forlængelse af Haderslev by, som ikke vurderes til at være medvirkende til at ændre påvirkning af det kystnære landskab væsentligt. Det vurderes derfor, at der ikke er konflikt med retningslinjen.

nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. dog §§ 4 a og 5.		
4.1.4 Sammenhængende turistpolitiske overvejelser – Haderslev Kommune At fremtidig udvikling og placering af turismefaciliteter skal tage sit udgangspunkt i Haderslev Kommunes turismepolitiske redegørelse. Turismepolitisk redegørelse for Haderslev Kommune 2023 Nye, større ferie- og fritidsanlæg skal primært placeres i de fire prioriterede turismeområder. Mindre ferie- og fritidsanlæg søges etableret med nærhed til rekreative naturkvaliteter, sti- og vandreruter eller mindre byer, hvor de kan understøtte den lokale udvikling. For ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen gælder, at etablering skal ske i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse..		Irrelevant, da det ansøgte ikke er et turistanlæg. Det vurderes derfor, at der ikke er konflikt med retningslinjen.
5.9.2 Sikkerhed omkring forsvarsanlæg Af flysikkerhedsmæssige grunde skal Trafikstyrelsen og Etablissements- og Terrænkommendoen høres forud for tilladelse til antennemaster og udpegning af vindmølleområder samt andre høje tekniske anlæg nærmere end 15 km fra Flyvestation Skrydstrup. I forhold til Forsvarets skyde- og øvelsesterræn skal Trafikstyrelsen og Etablissements- og Terrænkommendoen høres forud for tilladelse til antennemaster og udpegning af vindmølleområder samt andre høje tekniske anlæg indenfor radius af 5 km fra anlæggene.	Omfattet af: - Forsvarets skydeterræn 5km buffer - Skrydstrup flyvestation 15km buffer	Irrelevant, da det ansøgte ikke er en bygning, som er højere end 25 meter eller ligger i nærheden af flyvestationen. Derfor er FES ikke blevet hørt. Det vurderes derfor, at der ikke er konflikt med retningslinjen.

B1.2 Kommuneplanramme

Det ansøgte er omfattet af følgende kommuneplanramme: 10.11.BO.01 Boligområde Heimdalsvej.



- | | |
|--------------------------------------|---|
| • Anvendelse generelt: | Boligområde |
| • Specifik anvendelse: | Åben-lav boligbebyggelse
Tæt-lav boligbebyggelse |
| • Fremtidig zonestatus: | Byzone |
| • Max. antal etager: | 1.5 |
| • Max. bygningshøjde (m): | 8.5 |
| • Udstykningsforbud: | Udstykning er tilladt inden for rammeområdet |
| • Områdets anvendelse: | Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold. |
| • Bebyggelsens omfang og udformning: | Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30 % og for tæt-lav maks. 40%. |
| • Opholds- og friarealer: | Opholdsarealet skal mindst svare til etagearealet. |
| • Særlige bestemmelser: | Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. Stiforbindelse langs Haderslev Dam forlænges til Erlevvej. |

Bilag 2 Klagevejledning

Lov om planlægning

Afgørelser 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.

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.

[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.

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.

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.

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.

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 3 Uddrag af relevant lovgivning

Planloven - Lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 223 af 01.03.2024 med senere rettelser.

- § 1 Loven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.
- Stk. 2. Loven tilsigter særlig,
- 1) at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner og lokalsamfund,
 - 2) at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,
 - 3) at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst,
 - 4) at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi,
 - 5) at biodiversiteten understøttes, og at forurening af luft, vand og jord samt støjulempere forebygges,
 - 6) at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet, og
 - 7) at alsidighed i boligsammensætningen fremmes gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne.
- § 35. I landzoner må der ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 5 u og 36-38. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der lægges særlig vægt på kommuneplanens retningslinjer for omdannelseslandsbyer, jf. § 11 a, stk. 1, nr. 24. Ved kommunalbestyrelsens tilladelse efter 1. pkt. kan der endvidere lægges særlig vægt på en øudviklingsplan, jf. § 5 b, stk. 10.
- Stk. 2. Tilladelse efter stk. 1 til udstykning, bebyggelse eller ændret anvendelse, som er omfattet af reglen om lokalplanpligt i § 13, stk. 2, kan først meddeles, når de fornødne bestemmelser i kommuneplanen er endeligt vedtaget og den fornødne lokalplan er offentligt bekendtgjort.
- 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.
- Stk. 4. Tilladelser efter stk. 1 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger efter, at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til naboerne til den omhandlede ejendom.
- Stk. 5. Bestemmelsen i stk. 4 gælder ikke, hvis det ansøgte efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning for naboerne.
- Stk. 6. Ansøgeren skal have skriftlig meddelelse om afgørelser efter stk. 1.
- Stk. 7. En afgørelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om kredsen af klageberettigede efter § 59 og om regler for indgivelse og behandling af klage.
- Stk. 8. Tilladelser efter stk. 1 skal offentliggøres. Offentliggørelse kan ske udelukkende digitalt. Offentliggørelse kan dog undlades, hvis tilladelsen er i overensstemmelse med en offentligt bekendtgjort lokalplan.
- Stk. 9. Offentliggørelsen af en tilladelse efter stk. 1 skal indeholde oplysning om kredsen af klageberettigede efter § 59 og om regler for indgivelse og behandling af klage.
- Stk. 10. Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil. Det er en forudsætning, at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning. De nye boligenheder er ikke omfattet af retten til at udvide til 500 m² efter § 36, stk. 1, nr. 10, og kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36, stk. 1, nr. 11.
- Stk. 11. Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse efter stk. 1 til etablering af op til otte glampingenheder i form af luksustelte el.lign. samt trætophytter, der placeres samlet og i nærheden af eksisterende bebyggelse ved en veletableret, større turistattraktion eller en veletableret, større virksomhed med væsentlige besøgsaktiviteter, som ikke allerede omfatter udlejning af hus eller husrum til overnattende gæster. Tilladelsen tidsbegrænses til maksimalt 5 år.
- Stk. 12. Kommunalbestyrelsen kan under hensyn til den overordnede samfundsmæssige interesse i at sikre mobildækning i hele landet meddele tilladelse efter stk. 1 til opstilling af en mast til radiokommunikationsformål med tilhørende anlæg i neutrale farver, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur, miljø eller naboer taler afgørende imod placeringen.
- § 35 a. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde meddele tilladelse efter § 35 til udvidelse eller ændring af eksisterende vognmandsvirksomheder, der før den 15. juni 2017 har ligget på stedet i en længere årrække.

§ 36. Tilladelse efter § 35, stk. 1, kræves ikke til:

- 1) Udstykning efter § 10, stk. 1 og 3, i lov om landbrugsejendomme, til samdrift med en bestående landbrugsejendom.
- 2) Udstykning af en skovejendom efter § 6, stk. 1, nr. 6 og 7, i lov om landbrugsejendomme.
- 3) Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af den pågældende landbrugsejendom, landbrugsbedrift, bortset fra husdyranlæg, eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, jf. dog stk. 2.
- 4) Mindre byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af eksisterende dambrug på en landbrugsejendom.
- 5) Ibrugtagen af bebyggelse eller arealer til landbrug eller skovbrug eller til brug for udøvelse af fiskerierhvervet.
- 6) Udstykning, byggeri eller ændret anvendelse i det omfang, dette er påbudt i en afgørelse efter §§ 19 d-19 f eller bestemt i en fredning efter lov om naturbeskyttelse eller udtrykkeligt er tilladt i en lokalplan, der er tilvejebragt efter reglerne i denne lov.
- 7) Indvinding af råstoffer i jorden.
- 8) 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.
- 9) Byggeri, der i bygningsreglement er fritaget for krav om byggetilladelse, og som etableres til brug for offentlige trafik-, forsynings- eller varslingsanlæg eller radio- og tv-modtagelse.
- 10) Til- og ombygning af helårshus, hvorved husets samlede bruttoetageareal ikke overstiger 500 m², jf. dog stk. 7.
- 11) Helårsboligs overgang til anvendelse som fritidsbolig.
- 12) Genoptagelse af helårsbeboelse af boliger, som midlertidigt har været anvendt til fritidsformål i henhold til en tilladelse i medfør af § 41 a eller et af kommunalbestyrelsen meddelt samtykke i medfør af lov om midlertidig regulering af boligforholdene.
- 13) Udstykning, der foretages på grundlag af en erhvervelse efter lov om jordfordeling og offentligt køb og salg af fast ejendom til jordbrugsmaessige formål m.m. (jordfordelingsloven) til et regionalt jordkøbsnævns formål.
- 14) Opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper.
- 15) Tilbygning med indtil 500 m² på en ejendom, jf. stk. 4 og § 37, stk. 1, til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning.
- 16) Tilbygning til en mindre butik i landzone, der er etableret i en overflødiggjort bygning, når butikkens samlede bruttoetageareal efter udvidelsen ikke overstiger 250 m², jf. stk. 5.
- 17) Antennesystemer til radiokommunikation i elektroniske kommunikationsnet med tilhørende frekvens- eller kabelbaseret teleinfrastruktur i neutrale farver, som opsættes på eksisterende master, siloer eller høje skorstene m.v., når bebyggelsens højde ikke dermed forøges.
- 18) En pensionists personlige ret til at benytte en fritidsbolig, herunder en lokalplanlagt fritidsbolig, til helårsbeboelse, når pensionisten har ejet ejendommen i 1 år, jf. dog stk. 8-11.
- 19) Teknikskabe eller teknikhuse i neutrale farver med en grundplan på maksimalt 2 m² og en højde på maksimalt 3 m til brug for de antenner, der er nævnt i nr. 17, og som opsættes på eller umiddelbart ved masten, siloen eller skorstenen m.v.
- 20) Tilbygning med indtil 500 m² på en ejendom til udvidelse af en erhvervsvirksomhed i landzone, som lovligt er etableret i en overflødiggjort bygning, jf. dog stk. 5 og § 37, stk. 2.
- 21) Trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde og udstyr hertil, der opsættes på fysisk infrastruktur eller på arealer, medmindre kommuneplanen indeholder retningslinjer om, at den fysiske infrastruktur eller arealet har en arkitektonisk, historisk eller naturmæssig værdi, eller der er hensyn til den offentlige sikkerhed, eller medmindre de samme værdier og hensyn fremgår af bekendtgørelser udstedt i medfør af loven. Trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde og fysisk infrastruktur forstås i overensstemmelse med definitionerne i lov om etablering og fælles udnyttelse af master til radiokommunikationsformål og udnyttelse af infrastruktur til opsætning af trådløse adgangspunkter med lille rækkevidde m.v.

Stk. 2. Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygninger som omhandlet i stk. 1, nr. 3 og 14, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Nye beboelsesbygninger omfattet af stk. 1, nr. 3, kan etableres op til 50 m væk fra eksisterende bebyggelse. Det skal dog ske ud fra kommunalbestyrelsens konkrete vurdering, således at afstanden har en passende proportionalitet med bebyggelsernes størrelse. For så vidt angår gyllebeholdere, skal der meddeles tilladelse til en af hensyn til markdriften ønsket placering, medmindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer afgørende taler imod placeringen. En tilladelse skal være betinget af, at gyllebeholderen afskærmes med beplantning, og at gyllebeholderen skal fjernes, når den ikke længere er nødvendig for driften.

Stk. 3. Der kan kun i særlige tilfælde meddeles tilladelse efter § 35, stk. 1, til frastykning af en bolig, der er opført på en landbrugsejendom i henhold til bestemmelsen i stk. 1, nr. 14.

Stk. 4. Bestemmelserne i stk. 1, nr. 14 og 15, gælder ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven.

Stk. 5. Bestemmelserne i stk. 1, nr. 16 og 20, gælder ikke inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelsesloven og i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Stk. 6. Stk. 1 finder ikke anvendelse på campinghytter.

Stk. 7. Medmindre kommunalbestyrelsen ved samtykket bestemmer andet, finder stk. 1, nr. 10, ikke anvendelse på boliger, hvor anvendelsen på grundlag af en tilladelse i medfør af § 41 a eller et meddelt samtykke efter lov om midlertidig regulering af boligforholdene kan veksle mellem helårsbeboelse og fritidsbeboelse.

Stk. 8. Ved pensionist efter stk. 1, nr. 18, forstås den i § 41, stk. 2, omhandlede personkreds.

Stk. 12. Bestemmelsen i stk. 1, nr. 18, gælder ikke inden for støjkonsekvensområder omkring lufthavne reguleret efter denne lov, sikkerhedszoner omkring risikovirksomheder og forsvarrets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterrener. Hvis kommunalbestyrelsen meddeler en pensionist en personlig tilladelse efter § 35, stk. 1, til at benytte en fritidsbolig til helårsbeboelse inden for områderne nævnt i 1. pkt., kan fastsatte vilkår for virksomheder i regler eller afgørelser efter miljøbeskyttelsesloven ikke skærpes som følge af denne benyttelse af boligen.

§ 37. Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v. på betingelse af:

- 1) at virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
- 2) at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år, og
- 3) at byggeriet ikke er opført uden landzonetilladelse i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3, som erhvervsmæssigt nødvendigt for en bedrift.

Stk. 2. Andre overflødiggjorte bygninger end de i stk. 1 nævnte kan uden tilladelse efter § 35, stk. 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, jf. dog stk. 4 og 6, samt lager- og kontorformål m.v., hvis

- 1) virksomheden eller boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,
- 2) bygningen ikke er opført inden for de seneste 5 år og
- 3) bygningen ikke er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Stk. 3. I tilknytning til de bygninger, der er nævnt i stk. 1, kan der endvidere etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse.

Stk. 4. Er der flere tidligere bygninger på en ejendom, kan der kun etableres en bolig efter stk. 1 og 2 i én af disse bygninger.

Stk. 5. Der kan ikke efter stk. 1 og 2 indrettes mindre butikker og en bolig i overflødiggjorte bygninger, der er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen.

Stk. 6. Der kræves dog tilladelse efter § 35, stk. 1, til ændret anvendelse af bygninger som omhandlet i stk. 1 og 2 i følgende områder:

- 1) Statsligt og kommunalt udpegede støjkonsekvensområder omkring flyvepladser godkendt efter luftfartslovens § 55, lægehelikopterflyvepladser, militære flyvepladser, forsvarets skydebaner, forsvarets øvelsespladser og skyde- og øvelsesterrener og vindmøller og
- 2) de af kommunalbestyrelsen udpegede konsekvensområder omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg m.v., jf. § 11 a, stk. 1, nr. 30.

§ 38. Anvendelse af bygninger til den virksomhed, der er nævnt i § 37, må kun ske efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal påse, om betingelserne efter § 37 er opfyldt. Såfremt kommunalbestyrelsen ikke har gjort indsigelse inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan bygningerne tages i brug.

Stk. 2. Opførelse af byggeri i henhold til § 36, stk. 1, nr. 3 og 4, må kun ske efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen skal påse, om betingelserne efter § 36, stk. 1, nr. 3, er opfyldt, og vurdere, om byggeriet opføres som erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift eller for den landbrugsbedrift, som består af den pågældende ejendom og andre ejendomme og arealer. Har kommunalbestyrelsen ikke gjort indsigelse inden 2 uger fra den dag, anmeldelsen er modtaget, kan byggeriet opføres. For de byggerier, der er nævnt i § 36, stk. 1, nr. 4, er fristen for kommunalbestyrelsens indsigelse dog 45 dage.

§ 56

- Stk. 2. En tilladelse efter § 35, stk. 1, bortfalder, medmindre andet udtrykkeligt fremgår af tilladelsen, hvis den ikke er udnyttet, inden 5 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, jf. dog § 4 a, stk. 8, og § 5, stk. 3.
- Stk. 3. Kommunalbestyrelsen kan i tilladelser efter § 35, stk. 1, fastsætte en længere frist end 5 år, dog maksimalt 10 år, til genopførelse af en bolig, såfremt der samtidig stilles krav om nedrivning af den hidtidige bolig.

§ 58

Til Planklagenævnet kan påklages:

- 1) Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 35, stk. 1, jf. dog § 4 a, stk. 4, og § 5, stk. 4.
- 3) Kommunalbestyrelsens afgørelser om andre forhold, der er omfattet af denne lov og regler udstedt i medfør af loven, for så vidt angår retlige spørgsmål, jf. dog stk. 2.

Naturbeskyttelsesloven – Lov om naturbeskyttelse, jf. lov Bek. nr. 1392 af 04/10/2022

§ 16 SØER OG VANDLØB

Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 m fra søer med en vandflade på mindst 3 ha og de vandløb, der er registreret med en beskyttelseslinje i henhold til den tidligere lovgivning.

- Stk. 3. I lovligt etablerede haver, jf. § 8 a, stk. 2, og § 15 a, stk. 4, kan der uanset forbuddet i stk. 1 placeres mindre bygninger, anlæg og installationer i tilknytning til boligen og højst 15 m fra denne, som en terrasse etableret i niveau med og i sammenhæng med beboelsen, et gyngestativ, højbede og en sandkasse og andre legeredskaber samt et mindre skur på op til 10 m², medmindre der allerede lovligt er opført et skur i haven. På tilsvarende måde kan opføres et mindre drivhus på op til 10 m² i forbindelse med helårsboliger.

Jordforureningsloven

§ 72 b, Stk. 2.

I forbindelse med at ejer eller bruger udfører bygge- og anlægsarbejder på en ubebygget del af et areal, der anvendes til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, skal ejeren eller brugeren på det af arbejdet berørte areal sikre, enten at det øverste 50 centimeters jordlag ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

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.