

ejer
6100 Haderslev

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

www.haderslev.dk

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

23. april 2026 • Sags nr.: 26/6800 • Sagsbehandler: Søren-Peter Andersen

Landzonetilladelse

Haderslev Kommune har modtaget din ansøgning om udstykning af helårsbeboelse på ejendommen CHRISTIANSFELD LANDEVEJ 118, 6100 Haderslev, matr.nr. 228 Ladegård Ejerlav, Bjerning.

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:

udstyknings af helårsbeboelse på en 0,2 ha stor grund med adressen Christiansfeld Landevej 118, 6100 Haderslev, matr.nr. 228 Ladegård Ejerlav, Bjerning.

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

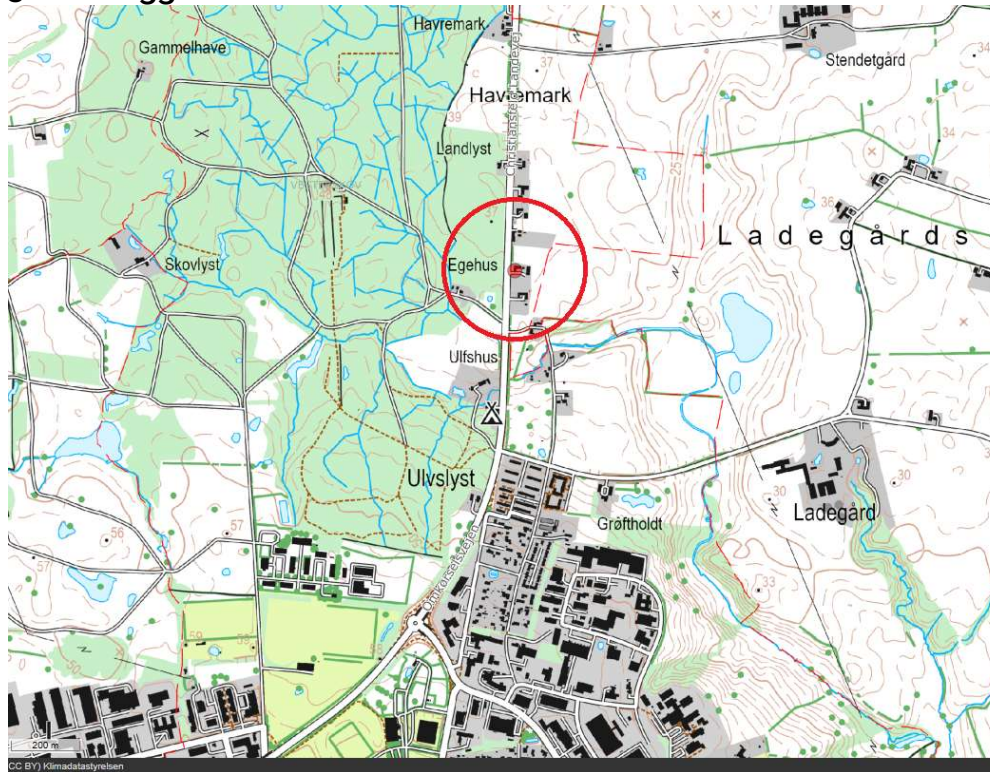
Tilladelsen er blevet offentliggjort den **23-4-26** på [Høringer og afgørelser af Haderslev Kommune - www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser](http://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser)

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 den nye ejendom

3.2 Ansøgning

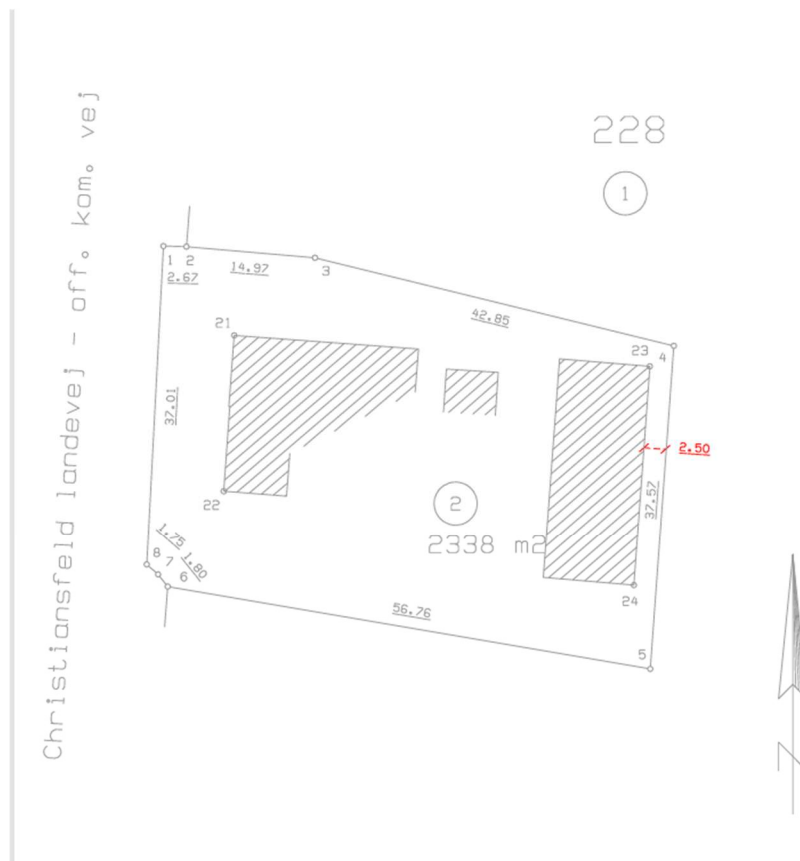
I forbindelse med nedenstående sag udstykkes boligparcellen på 2338 m². Restejendommen forsætter som en landbrugsejendom på 17,6 ha.

Skematisk redegørelse

Der sker ændringer for følgende ejerlav:

Ladegård Ejerlav, Bjerning (1410253), Haderslev Kommune, Region Syddanmark

Kommunen skal her anføre ESR-numre til nye og sammenlagte ejendomme	Ejerlavs - kode	Matr. nr.	Delnr. (lod antal)	Parternes navne og adresser Arealanvendelse	Beregningstype	Areal			
						m ²	Heraf vej	Vand	Heraf fredskov
	1410252	62		Boet efter Marie Dorthea Jørgine Wolder Christiansfeld Landevej 118 6100 Haderslev Landbrugsejendom	k	20399	0		
	1410253	228			k	17048	0		
	1420152	225			k	53361	0		
	1420152	227			k	87866	0		
						178674	0		
	1410253	228	2	Der sker følgende ændringer: udstykket	o	2338	0		
				Herefter udgør:					
	1410252	62	1	Boet efter Marie Dorthea Jørgine Wolder Landbrugsejendom	k	20399	0		
	1410253	228			k	14710	0		
	1420152	225			k	53361	0		
	1420152	227			k	87866	0		
						176336	0		
	1410253	nyt nr.	2	Bebyggelse med helårsbeboelse	o	2338	0		



Tegninger mv. Fra ansøgning

3.3 Ejendomsoplysninger

Ejendommen består p.t. af to bygningsæt
Christiansfeld landevej 118



BBR Kort VURDERINGSSTYRELSEN

BFE-nummer: Christiansfeld Landevej

Opførelsesår: 1930 | 24112
 Tagdækning: Tegl
 Ydervægge: Mursten
 Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
 Opvarmingsmiddel: Flydende brændsel

Bygning 2: Tiloversbleven landbrugsbygning
 Christiansfeld Landevej 118, 6100 Haderslev
 Opførelsesår: 1930 | 87 m²
 Tagdækning: Tegl
 Ydervægge: Mursten
 Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation

Bygning 3: Tiloversbleven landbrugsbygning
 Christiansfeld Landevej 118, 6100 Haderslev
 Opførelsesår: 1930 | 90 m²
 Tagdækning: Tegl
 Ydervægge: Mursten
 Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation

Bygning 4: Carport
 Christiansfeld Landevej 118, 6100 Haderslev
 Opførelsesår: 1940 | 47 m²
 Tagdækning: Metal
 Ydervægge: Mursten
 Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation

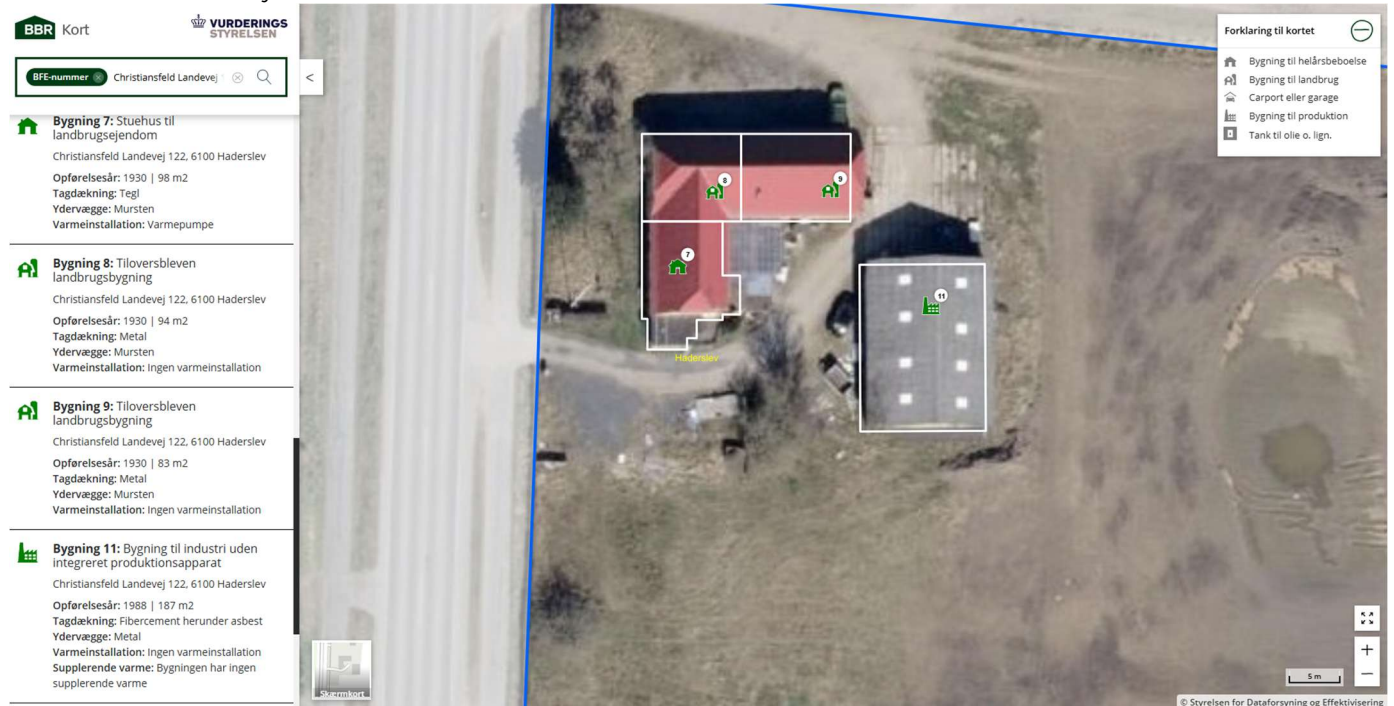
Bygning 5: Tiloversbleven landbrugsbygning
 Christiansfeld Landevej 118, 6100 Haderslev
 Opførelsesår: 1962 | 300 m²

Forklaring til kortet

- Bygning til helårsbeboelse
- Bygning til landbrug
- Carport eller garage
- Bygning til produktion
- Tank til olie o. lign.

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Christiansfeld Landevej 122



BBR Kort VURDERINGSSTYRELSEN

BFE-nummer: Christiansfeld Landevej

Bygning 7: Stuehus til landbrugsjendom
 Christiansfeld Landevej 122, 6100 Haderslev
 Opførelsesår: 1930 | 98 m²
 Tagdækning: Tegl
 Ydervægge: Mursten
 Varmeinstallation: Varmepumpe

Bygning 8: Tiloversbleven landbrugsbygning
 Christiansfeld Landevej 122, 6100 Haderslev
 Opførelsesår: 1930 | 94 m²
 Tagdækning: Metal
 Ydervægge: Mursten
 Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation

Bygning 9: Tiloversbleven landbrugsbygning
 Christiansfeld Landevej 122, 6100 Haderslev
 Opførelsesår: 1930 | 83 m²
 Tagdækning: Metal
 Ydervægge: Mursten
 Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation

Bygning 11: Bygning til industri uden integreret produktionsapparat
 Christiansfeld Landevej 122, 6100 Haderslev
 Opførelsesår: 1988 | 187 m²
 Tagdækning: Fibercement herunder asbest
 Ydervægge: Metal
 Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation
 Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Forklaring til kortet

- Bygning til helårsbeboelse
- Bygning til landbrug
- Carport eller garage
- Bygning til produktion
- Tank til olie o. lign.

© Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Grundens vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg (kode 1)

Grundens afløbsforhold: Spildevandskloakeret: Spildevand (kode 9)

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:

3.4.2 Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder.

I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

3.5.1. De bevaringsværdige landskaber

De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg.

3.5.4 Kystnærhedszonen

I den kystnære zone skal hensynet til de landskabelige interesser prioriteres højt ved planlægning og administration.

De særlige beskyttelsesområder og bevaringsværdige landskaber, der ligger inden for den kystnære zone, skal som hovedregel friholdes for nye anlæg.

Planlovens § 35 stk. 3: For arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, jf. § 5 a, må tilladelse efter stk. 1 kun meddeles, hvis det ansøgte, har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. dog §§ 4 a og 5.

4.1.4 Turistområder (Sammenhængende turistpolitiske overvejelser – Haderslev Kommune)

At fremtidig udvikling og placering af turismefaciliteter skal tage sit udgangspunkt i Haderslev Kommunes turismepolitiske redegørelse.

6.1.1 Støjkonsekvenszone

Støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse.

Der udlægges støjkonsekvenszoner om planlagte og allerede eksisterende arealer og anlæg for:

Overordnede veje

Skydebaner

Forsvarets skydebaner, øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner samt militære flyvestationer.

3.5 Øvrige forhold

3.5.1 Bygge- og beskyttelseslinjer

5.1.1.1 Skovbyggelinje (Naturbeskyttelsesloven § 17)

Udstykning er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17.

3.5.2 Natura 2000-områder

Ejendommen er ikke beliggende i et område, der er omfattet af Habitatbekendtgørelsen. Afstanden til nærmeste Natura 2000-område (Pamhule skov) er minimum seks kilometer.

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

3.5.3 EF-habitatdirektivets bilag IV arter

Det vurderes, at projektets aktiviteter ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning af levesteder og bestande af danske bilag IV-arter. Der foretages ikke ændringer i arealanvendelsen eller etableres anlæg der kan formodes at have skadelig virkning, og der forekommer ikke udledninger, som kan antages at ville få væsentlig negativ indflydelse, på arter anført på habitatdirektivets bilag IV.

4 Naboforhold

Der er ikke foretaget naboorientering jfr. § 35 stk. 4 og 5, da der ikke sker ændringer i anvendelsen eller byggeri, 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.

5.2.2 Kystnærhedszone

Haderslev Kommunen har vurderet – jf. § 35, stk. 3 - at det ansøgte på grund af sit omfang (udstyknings af en eksisterende bygning lod) og placering (ved en husrække langs landevejen) har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne,

5.3 Vurdering og begrundelse

Haderslev Kommune har ved denne afgørelse lagt vægt på følgende:

Der sker alene en udstykning af en bestående beboelsesejendom.

Der er en bolig på restejendommen (Christiansfeld Landevej 122), hvorved der ikke opstår ret til en ny beboelsesbygning.

Da der alene sker en udstykning vil det ikke påvirke naboer, miljø, natur eller forsvaret. Der er dermed ikke konflikt med 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.

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.