



Haderslev
Kommune

Ejerne af
Fjelstrupvej 41
6100 Haderslev

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

www.haderslev.dk

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

22. januar 2026 • Sags nr.: 25/27673 • Sagsbehandler: Kirsten Bruun Plougmand

Landzonetilladelse

Haderslev kommune har modtaget din ansøgning om opførelse af et anneks på 21 m² samt tilknyttet overdækning på 3m² på ejendommen FJELSTRUPVEJ 41, 6100 Haderslev, matr.nr. 608b Åstrup Ejerlav, Åstrup.

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:

- opførelse af et anneks på 21 m² samt tilknyttet overdækning på 3m² på adressen FJELSTRUPVEJ 41, 6100 Haderslev, matr.nr. 608b Åstrup Ejerlav, Åstrup.

Tilladelsen er meddelt på baggrund af oplysningerne i ansøgningen.

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 desuden opmærksomhedspunkter i pkt. 6

2 Offentliggørelse og klagemulighed

Tilladelsen offentliggøres den 22. januar 2026 på [Høringer og afgørelser af Haderslev Kommune - www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser](http://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser)

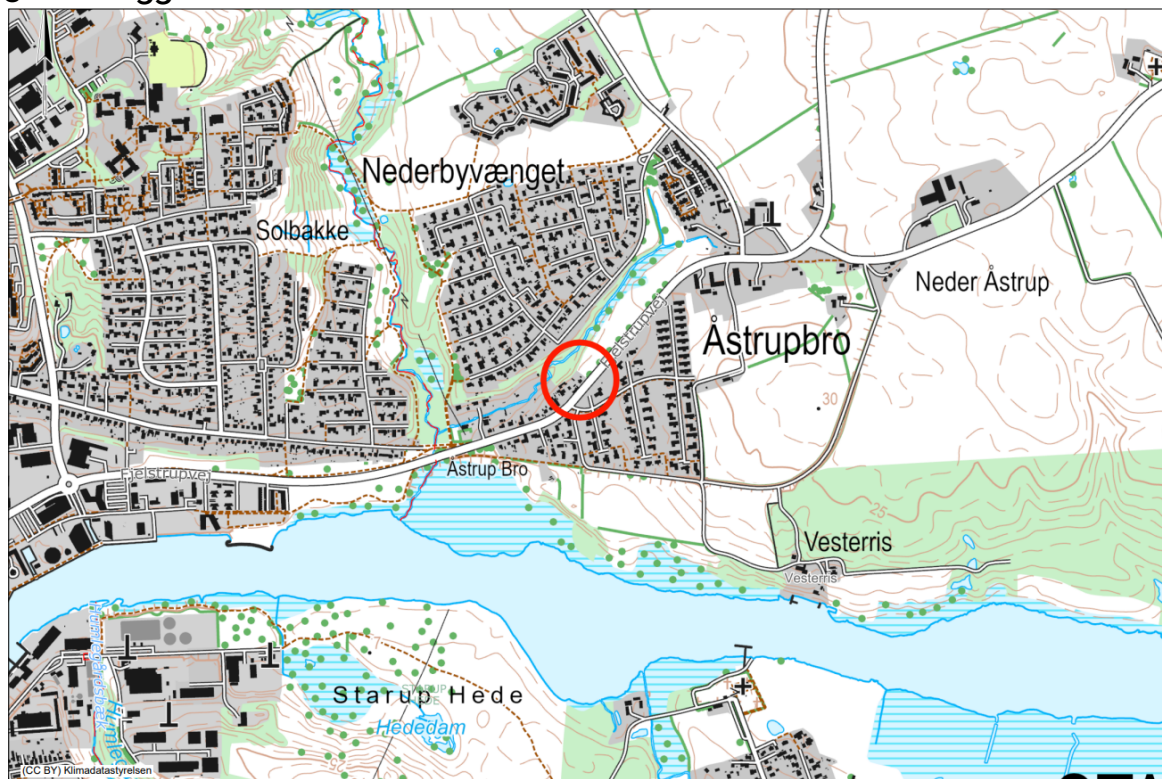
Haderslev Kommunes afgørelse kan inden 4 uger fra offentliggørelsen påklages til Planklagenævnet, jf. klagevejledning. Klagevejledningen ses i bilag 1.

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



Figur 1 Oversigtskort. Fjelstrupvej 41 ligger inden for den røde cirkel i udkanten af Haderslev by.



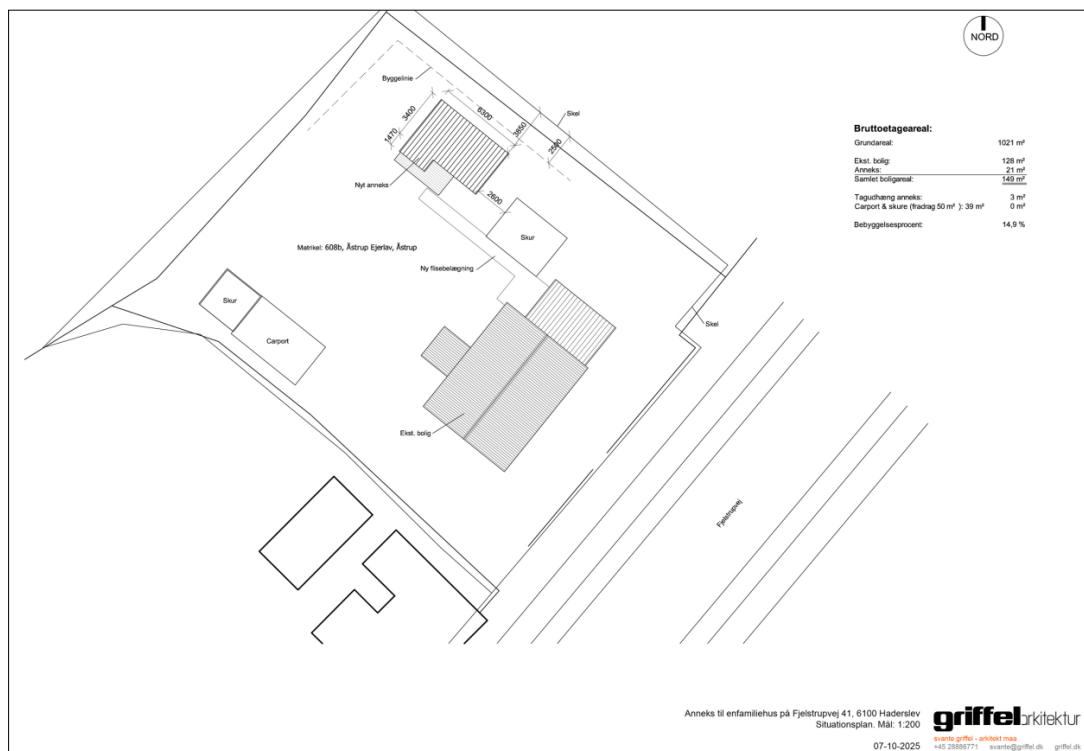
Figur 2 Luftfoto 2025, med angivelse af ejendommen Fjelstrupvej 41. Det ansøgte anneks ønskes placeret inden for den grønne cirkel.



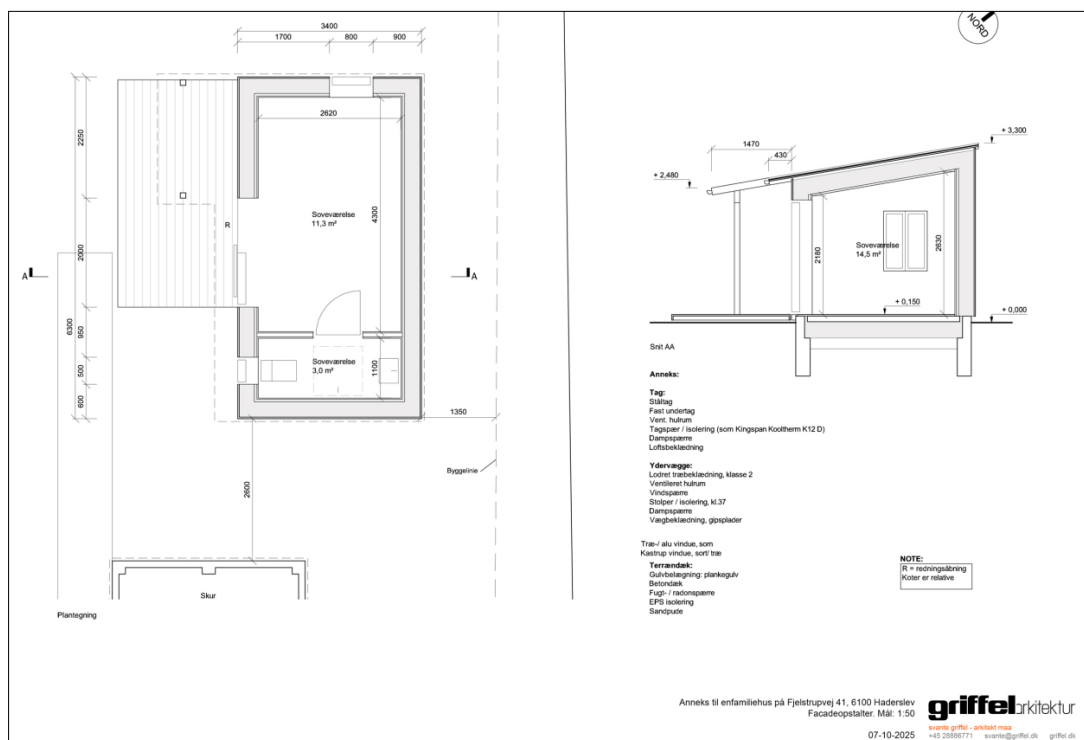
3.2 Ansøgning

3.2.1 Ansøgers oplysninger

Projektet omfatter opførelse af anneks på 21 m² samt 3 m² overdækning og vil fortrinsvis blive anvendt til gæsteværelse, idet huset ikke har værelser nok til dette.



Figur 3 Situationsplan fra ansøgningsmaterialet



Figur 4 Tegning fra ansøgningsmaterialet

3.2.2 Sammen drag af ansøgningen

- Der ønskes opført et annekset til brug som gæsteværelse i forbindelse med den eksisterende bolig på ejendommen.
- Annekset har et areal på cirka 21 m² samt 3 m² overdækket areal. Bygningen ønskes opført med ensidig taghældning og med facader i træ og med ståltag. Bygningens max højde er 3,3 meter.
- Bygningen ønskes placeret inden for have-arealet nord for den eksisterende bolig og i en afstand af 7-8 meter fra boligen.

3.3 Ejendomsoplysninger

Ejendommen er en boligejendom med et grundareal på 1061 m². Ejendommen ligger i den østlige udkant af Haderslev by. Bebyggelsen på ejendommen består af en bolig med et boligareal på 109 m² samt en carport på 21 m² samt to mindre udhuse.

Ejendommen er ifølge BBR tilsluttet alment vandforsyningsanlæg og er separatkloakeret.

3.4 Planforhold

Hovedparten af ejendommen er i henhold til kommuneplan 2025 omfattet af kommuneplanramme 10.13.BO.02 Boligområde Nederbyvænget vest, der udlægger området til boligområde. Den nordøstlige del af ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 10.13.RE.01 Rekreativt område Fjelstrupvej, der udlægger området til offentligt grønt område. Der må ikke opføres bebyggelse inden for dette ramme område. Annekset er placeret delvist inden for rammeområde 10.13.RE.01, hvilket ikke er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for området. Det vurderes imidlertid, at der er tale om en unøjagtighed i afgrænsningen af rammeområderne. Hele ejendommen burde være beliggende inden for afgrænsningen af rammeområde 10.13.BO.02 og det vil blive justeret i forbindelse med næste revision af kommuneplanen.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Ejendommen er i Kommuneplan 2025-2037 omfattet af følgende relevante retningslinjer:

- 3.4.3 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.
Ved byggeri og anlæg, der vil afskære en økologisk forbindelse, skal der stilles krav om tiltag, der sikrer hensynet til en mere sammenhængende natur, eller der skal etableres faunapassager, hvor der er behov for det.
- 3.4.2 Naturområder, herunder de særligt værdifulde naturområder
Naturområder på land skal bevares og søges udvidet.
Naturområderne skal sikres et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv. Naturområderne må ikke inddrages til anden eller mere intensiv anvendelse, medmindre naturværdierne samlet bliver fastholdt eller forbedret.
- 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.
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.

Derudover er ejendommen omfattet af retningslinje 4.1.4 vedrørende sammenhængende turistpolitiske overvejelser og retningslinje 5.9.2 Sikkerhed omkring forsvarsanlæg, Retningslinjerne er dog ikke relevante, da det ansøgte ikke berører turismeanlæg, eller antenner eller vindmøller.

3.5 Øvrige forhold

3.5.1 Bygge- og beskyttelseslinjer

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

3.5.2 Vejbyggelinje

Langs Fjelstrupvej er der tinglyst en vejbyggelinje. Vejbyggelinjen måles 20 meter fra vejmidte + 2 x højdeforskellen + 1 meter passagetillæg.

Byggeriet må ikke placeres inden for vejbyggelinjen, medmindre der opnås dispensation hertil fra Haderslev Kommune, der er vejmyndighed.

3.5.3 Grund- og drikkevandsinteresser

Det ansøgte er beliggende i et område med drikkevandsinteresser (OD) og uden for nitratfølsomt indvindingsområde. Det er heller ikke beliggende i et indvindingsopland for et alment vandværk.

I forhold til grundvandsinteresserne vil det ansøgte ikke konflikte, da der hverken udlægges nye erhvervsarealer eller er tale om virksomhedstyper, der sædvanligvis har oplag af, anvender eller frembringer forurenende stoffer eller stofgrupper, der er mobile i forhold til grundvandet.

3.5.4 Fortidsminder

Der er jf. Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside "Fund og Fortidsminder" ikke registreret fortidsminder på det ansøgte areal eller i de nærmeste omgivelser. Det nærmeste ikke fredede fortidsminde ligger ca. 230 meter sydøst for ejendommen i boligområdet Vrangager vest

Se desuden opmærksomhedspunkt i pkt 6 vedrørende hvad du skal gøre, hvis du i forbindelse med anlægsarbejdet støder på fortidsminder.

3.5.5 Natura 2000-områder

Ejendommen er ikke beliggende i et område, der er omfattet af Habitatbekendtgørelsen. Afstanden til nærmeste Natura 2000-område (nr. 92 Pamhule skov og Stevninge Dam) er minimum 6,8 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.

3.5.6 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. Der er ved vurderingen desuden lagt vægt på, at der er tale om eksisterende have areal.

I henhold til arter.dk er der ikke registreret bilag IV-arter indenfor projektområdet. Nærmeste fund af flagermus er 0,5 kilometer mod nordvest, og fundet er fra 2025.

Det er dog vigtigt ved eventuel fældning af træer, at det sker på et tidspunkt, hvor eventuelle flagermus ikke bruger træerne til ynglekoloni (i maj og juni) eller som vinterdvalested (fra september). Ifølge gældende lov (Bekendtgørelse om fredning af visse dyre- og plantearter mv., indfangning af og handel med vildt og pleje af tilskadekommet vildt) er det ikke tilladt at fælde hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. nov.-31. aug.

4 Naboforhold

Der er ikke foretaget naboorientering jfr. § 35 stk. 4 og 5, da der er tale om mindre byggeri inden for eksisterende have, 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 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.

Konkret vurderes, at det ansøgte ikke er omfattet af planlovens § 36, stk. 1, nr. 8 idet der er tale om et annek, der skal anvendes til bolig.

5.2.1 Lokalplanpligt

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

5.2.2 Kystnærhedszone

Ejendommen ligger i en afstand af ca 470 meter fra Haderslev Fjord og dermed inden for kystnærhedszonen. Ejendommen ligger i kote cirka 13 og terrænet stiger jævnt op mod ejendommen nede fra fjorden. Mellem ejendommen og fjorden ligger dog et fuldt udbygget parcelhusområde.

Haderslev Kommunen har vurderet – jf. § 35, stk. 3 - at det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne. Ved vurderingen er lagt vægt på omfang og placering inden for eksisterende boligområde og bagved fuldt udbygget parcelhus område samt i eksisterende haveanlæg og i tilknytning til eksisterende helårsbolig.

5.3 Vurdering og begrundelse

Haderslev Kommune har ved denne afgørelse lagt vægt på følgende:

- At annekset er mindre og skal benyttes som del af boligen på ejendommen og ikke som en selvstændig enhed.
- At annekset er placeret inden for eksisterende have areal og i tilknytning til eksisterende bolig og udhusbebyggelse.
- At det vurderes, at annekset ikke er i konflikt med at ejendommen er udpeget som potentiel økologisk forbindelse i henhold til Kommuneplan 2025, da byggeriet placeres inden for eksisterende have areal og da der er tale om et forholdsvis mindre byggeri. Det vurderes derfor, at byggeriet ikke vil afskære en væsentlig økologisk forbindelse og ikke i væsentlig grad vil forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.
- At det vurderes, at annekset ikke er i konflikt med at den nordligste del af matriklen er udpeget som økologisk forbindelse og naturområde i henhold til Kommuneplan 2025, da annekset ikke placeres inden for dette område og da der er tale om et eksisterende have areal.

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

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

På baggrund af ovenstående vurderer Haderslev Kommune, at der kan meddeles tilladelse efter planlovens § 35 til det ansøgte.

6 Andre tilladelser og opmærksomhedspunkter

- Det ansøgte kan kræve, at du indhenter andre tilladelser efter anden lovgivning.
- Dette er ikke en byggetilladelse. Byggeriet må ikke igangsættes, før der er meddelt tilladelse efter bygningsreglementet.
[Link til byg og miljø](#).
- 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.
- Ved eventuel fældning af træer, er det vigtigt, at det sker på et tidspunkt, hvor eventuelle flagermus ikke bruger træerne til ynglekoloni (i maj og juni) eller som vinterdvalested (fra september). Ifølge gældende lov (Bekendtgørelse om fredning af visse dyre- og plantearter mv., indfangning af og handel med vildt og pleje af tilskadekommet vildt) er det ikke tilladt at fælde hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. nov.-31. aug.

Venlig hilsen

Kirsten Bruun Plougmand
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](http://www.naevneneshus.dk), 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.