



Haderslev  
Kommune

1. Sct. Georgs Gilde, Haderslev  
Langelandsvej 104  
6100 Haderslev

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

[www.haderslev.dk](http://www.haderslev.dk)

Dir. tlf. 23 64 72 27  
[sopa@haderslev.dk](mailto:sopa@haderslev.dk)

23. februar 2026 • Sags nr.: 25/25530 • Sagsbehandler: Søren-Peter Andersen

## Landzonetilladelse

Haderslev kommune har modtaget din ansøgning om ændring i anvendelse af bygninger på ejendommen ØRBYHAGE 40, 6100 Haderslev, matr.nr. 14 Ørby, Vonsbæk.

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:

- ændring i anvendelse af bygninger til helårsbeboelse på adressen ØRBYHAGE 40, 6100 Haderslev, matr.nr. 14 Ørby, Vonsbæk.

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

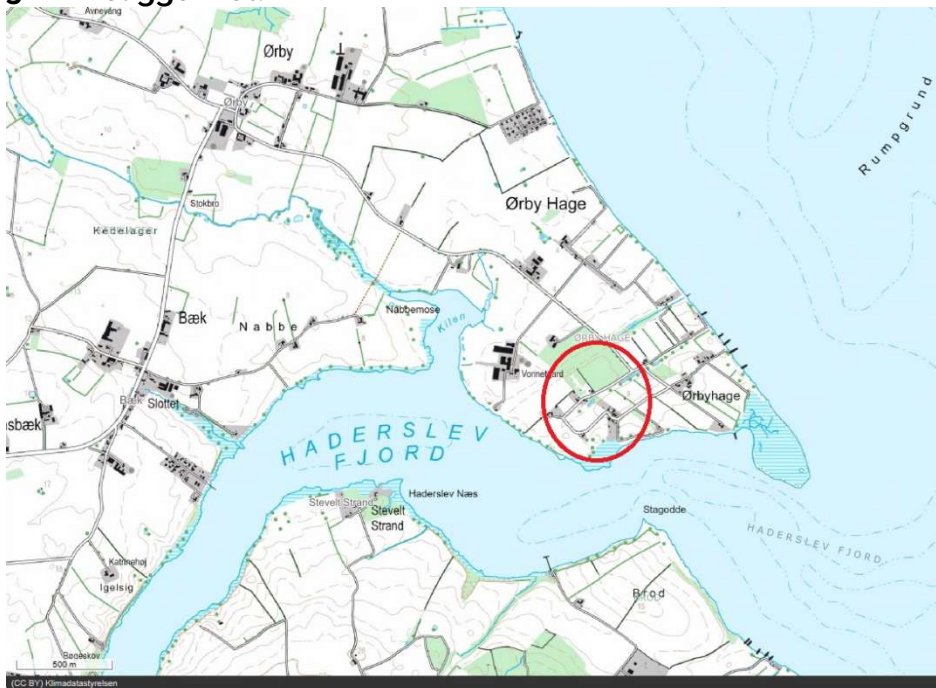
Tilladelsen forventes offentliggjort den **23-02-26** på [Høringer og afgørelser af Haderslev Kommune - www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser](http://www.haderslev.dk/demokrati/hoeringer-og-afgoerelser)

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 Belliggenhed



## Oversigtskort



## 3.2 Ansøgning

### 3.2.1 Ansøgers oplysninger

#### **Landzoneansøgning vedr. anvendelsesændring af ejendommen Ørbyhage 40, 6100 Haderslev, matr. 14, Ørby, Vonsbæk, Spejdercenter Ørby Hage(SCØ), Gøjsels hus**

Vi, Jakob Damm Knudsen og Annie Engrob Knudsen, ønsker at ansøge om anvendelsesændring af ovenstående ejendom fra spejderhytte tilbage til helårsbeboelse i form af enfamiliehus, som var den oprindelige anvendelse.

Vi (køber) har i sinde at erhverve os ejendommen af 1. Sct Georgs Gilderne Haderslev (sælger) og har haft en længere korrespondance vedr. køb og overtagelse af ejendommen.

Sælger har givet os fuldmagt til ansøgning om anvendelsesændring. Se vedhæftede dokument.

#### **Sælgers situation:**

1. Sct. Georg Gilderne har nu i 15 år drevet Spejdercenter Ørby Hage(SCØ) som et attraktivt friluftsområde med shelterplads og mulighed for leje af spejderhytte Gøjsels hus. De senere år er bookningerne blevet markant færre og særligt spejderhytten Gøjsels hus er blevet utidssvarende i forhold til nutidige behov, da den blandt andet kun er indrettet med én stor sovesal. Det kræver meget at vedligeholde bygningerne og grunden og holde det i en fornuftig stand og da sælgers gennemsnitsalder er godt over de 70 år, magter de ikke længere at drive SCØ. Se endvidere vedhæftede dokument vedr. benyttelsen af spejdercenteret.

#### **Købers situation:**

Vores hensigt er at anvende ejendommen til helårsbeboelse, men da vi pt bor i tjenestebolig med bopælspligt, ansøger vi efterfølgende Haderslev Kommune om flexboligstatus. Det medfører derfor, at brugen af ejendommen primært bliver til fritidsformål. Vi har stærk tilknytning til Haderslev Kommune, da vi har boet i kommunen i over 10 år og vores børns opvækst er og har været her. Vi benytter os i høj grad af den omkringliggende natur.

Vi sætter stor pris på det bevaringsværdige kulturmiljø på Ørby Hage, som for os opleves som et mindre, roligt landområde med spredt bebyggelse i form af ældre smukke bevarede huse. Kvaliteter som vi værdsætter højt for et lokalområde.

For ejendommen er vi især begejstrede for naturen og beplantningen omkring bebyggelsen, der skaber rammen om ro. Vi har til hensigt at bibeholde grunden med dens nuværende beplantning samt bygningerne som de er, og har i øvrigt ingen planer om udvidelse af de eksisterende bygninger, da det er naturgrunden, vi sætter højt.

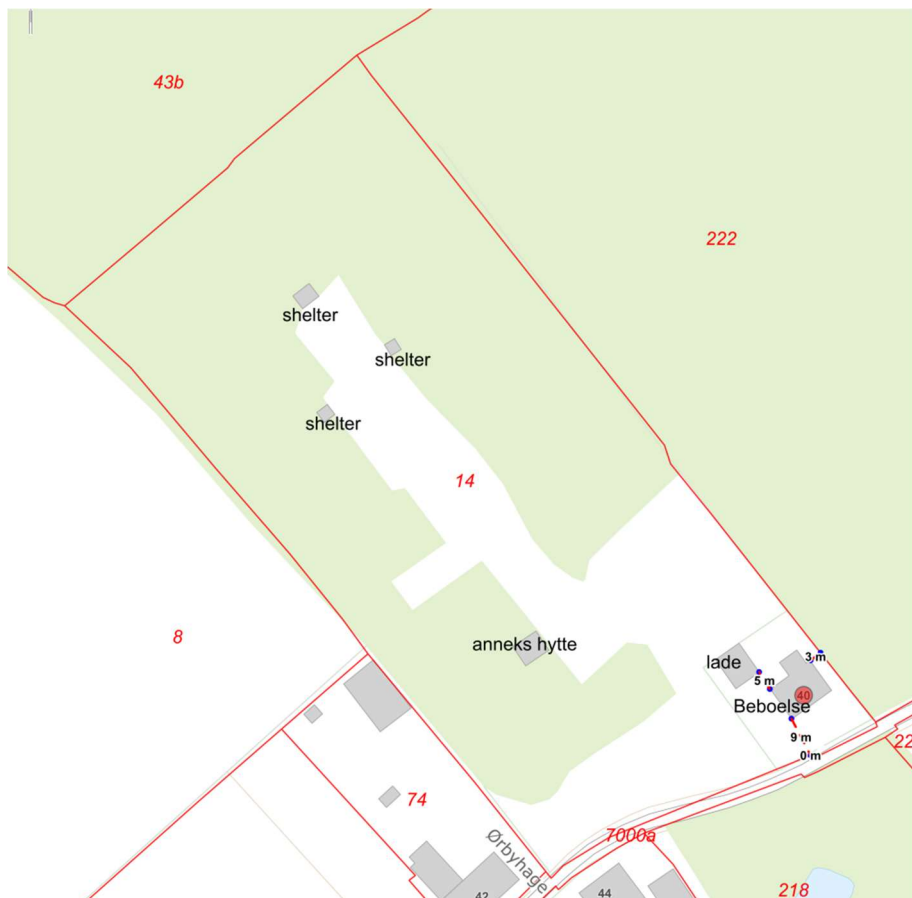
Der er et par enkelte rettelser til BBR i forhold til faktiske forhold. Det drejer sig om overdækning ved beboelseshuset, der ikke er registreret, samt tilretning af areal for anneks hytte, da der ikke er et overdækket areal ved hytten.

Vi er bekendte med, at der skal søges om byggetilladelse i forlængelse af en evt. landzonetilladelse



Fotos Gøjses hus (beddøelse) og lade





### 3.2.2 Sælgers bemærkninger

Til Kultur- fritidsforvaltningen

Att: Jonas Madsen

Vedr. Sagsident 16,/31505: Samarbejdsaftale mellem Haderslev Kommune og 1. Sct.GeorgsGilde Haderslev omkring Spejder Center Ørbyhage (SCØ)

Helt overordnet har vi været meget tilfredse med aftalen, som har været med til at sikre opretholdelsen af rigtig mange aktiviteter gennem perioden. Men vi må erkende, at gennem de senere år har aktivitetsniveau for udlejning været faldende, og sammen med institutionernes konsekvente vægring ved at booke ophold på hjemmesiden eller blot ringe til hyttefar (den person, der står for udlejningen), hvilket har gjort det særdeles vanskeligt blot nogenlunde konkret at kunne registrere antal besøg og tidspunkter og dermed sikre en valid evaluering!

Punkter til evaluering vedrørende perioden 2020 - 2025:

- Rammer vi målgrupper, som ikke er organiseret i en forening eller som ikke er tiltrukket af fysisk aktivitet?
  - Vi har i perioden haft besøg af kajakroere flere gange (anslået <10 ), men resultatet i relation til spørgsmålet må siges at være blevet noget beskedent!
- Hvordan er borgere blevet engageret i aktive fællesskaber?
  - Vore egne medlemmer i Sct. GeorgsGilderne har anvendt SCØ ganske jævnlgt, men øvrige borgergruppes brug har været beskedent. Når man undtager de nærmeste naboer, hvis børn jævnlgt har brugt området som legeplads, eller beboerne har benytte parkeringspladsen til langtidsparkering af bådtrailere eller landbrugskøretøjer, har der i hele centrets levetid været mindre end en håndfuld arrangementer med udgangspunkt brugen af SCØ. De spejdergrupper, der har været på lejr med overnatning, har jo stor gavn af opholdet og vil givetvis også få styrket deres fælles engagement, men herudover ser vi ikke nogen registrerbar effekt.
- Har projektet medvirket til at udvikle spejdercenteret som facilitet / ramme for et aktivt idræts- og fritidsliv?
  - Hertil må svares bestemt JA. Relativt hurtigt kom der et samarbejde med forvaltningen om lejre for børn fra trængte familier. Det var i begyndelsen et noget blandet resultat, men efterhånden, som også deltagelse af gildebrødre blev opgivet, kom der bedre styr på tingene. Især den længere årrække, hvor SCØ i samarbejde med pædagogstuderende og Haderslev Kommune arrangerede lejre for børn fra Haderslevs betrængte familier, var en perlerække. Desværre kunne vi ikke finde afløsere, da de studerende i efteråret 2018 var færdiguddannede og rejste fra

kommunen. Efterfølgende var der sporadiske lejre, og de seneste fem år typisk enkelte weekends med spejdere eller fritidsaktive i shelterne.

- Har projektet styrket samarbejdet mellem skoler / institutioner og spejdercenteret / øvrige foreninger?
  - Det lakoniske svar er nok NEJ. Det har helt fra starten af aftalerne været en Sisyfos opgave at skabe kontakt til institutioner i kommunen. I starten forsøgte vi med breve og flyers, men kun sporadisk, hvis overhovedet, lykkedes det at undgå papirkurven. Vi ømmede os overfor Aastradsen, og det var vort indtryk, at der derfra blev gjort en helhjertet indsats, men desværre uden påviseligt resultat. Vi ved, bl.a. fra vandforbruget, at der har været institutioner på besøg, men vort bedste bud herpå er, at det er få institutioner, der har været her flere gange.
- Hvilke muligheder for at borgernes aktive udfoldelse i naturen er blevet styrket via projektet?
  - En egentlig kampagne med profilering overfor offentligheden har vi økonomisk ikke haft mulighed for, men vi har overalt, hvor vi kom i kontakt med Haderslevs borgere, udnyttet eventuelle muligheder til at snakke om SCØ, og vi har også efterfølgende kunnet konstatere besøg af kortere eller længere varighed. Mange gange var det shelterne, der var trækplasteret.

Vores konklusion:

Vi måler som nævnt vandforbruget ved begyndelse og afslutning af alle kendte aktiviteter og udlejninger, og det har derfor været på baggrund af aflæsning af vandforbruget mellem *afslutning og begyndelse*, vi havde en rimelig indikator på, hvor stort det mere ukendte besøg over en periode havde været. Dette "*ukendte*" forbrug har været stødt faldende og er nu af en sådan størrelse, at vi, samlet set ikke anser det for muligt på rimelig vis at opfylde betingelserne for samarbejdsaftalen, og det er derfor ikke længere forsvarligt at fortsætte samarbejdsaftalen. Med reference til seneste aftalepapirs særlige afsnit med grundlaget for denne, vil vi hermed anmode om annullering af aftalen og samtidig tilbyde at tilbagebetale det udbetalte beløb på 18.000kr plus moms.

Vi siger Haderslev Kommune en stor tak for den velvilje og interesse, vi har følt i vort samarbejde.

Med venlig hilsen,

1. Sct.Georgs Gilde Haderslev, den 18. september 2025

### 3.2.3 Sammendrag af ansøgningen

- På baggrund af dels den svigtende brug af spejdercentreret, som medfører at Gildet ønsker at sælge (og som konsekvens heraf opsige aftalen med Haderslev Kommune s kultur og fritids forvaltning om tilskud), dels ønsket fra køber om at finde en helårsbolig, der dog i første omgang kan bruges som fritidsbolig på grund af bopælspligt (derfor flexbolig ansøgning), men efterfølgende som helårsbolig, fremsendes ansøgningen.

### 3.3 Ejendomsoplysninger

Ejendommen ligger på Ørbyhage, der er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø på grund de små fisker/husmandshuse der ligger her. Ejendommen er oprindelig en bolig (opført i 1904) men har side 1990'erne været brugt til udlejning til studerende, spejdere og fritidsfolk. I mindre målestok har ejendommen været brugt af områdets beboere til dels legeplads dels på P-pladsen henstilling af trailere mv.

Der er dog først i 2010 givet tilladelse til nedlæggelsen af boligen i forbindelse med Naturstyrelsens salg til Gildet.

**Ørbyhage 40**  
6100 Haderslev  
BFE-nr.: 9118355  
Kommune: Haderslev (510)

[Vis BBR-meddelelse](#)  
[Find alle BBR-oplysninger](#)  
[Ret i dine BBR-oplysninger](#)  
[Se ejendom i Skråfotos](#)  
[Hent kortudsnit som PDF](#)

---

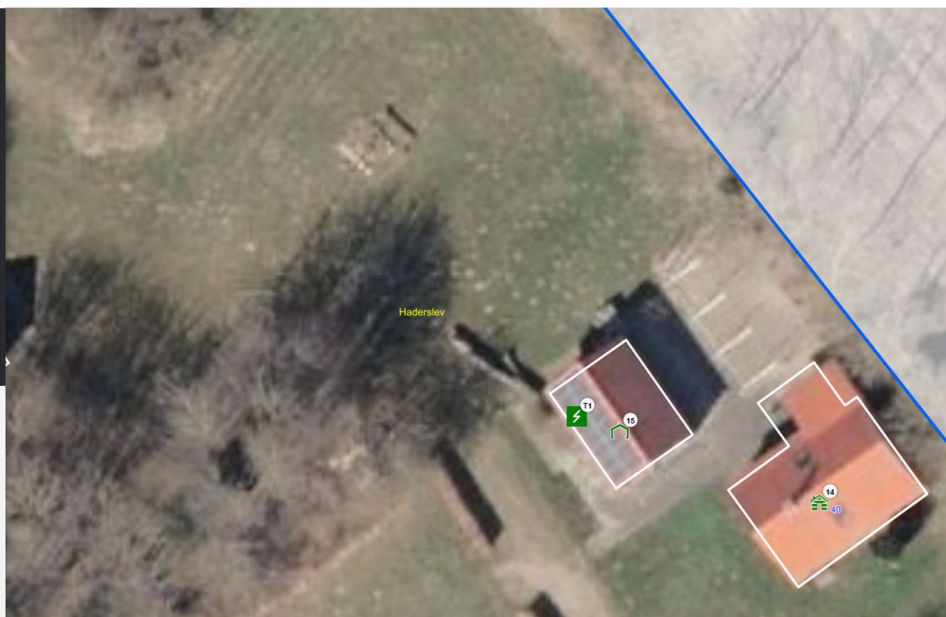
**Bygning 14:** Anden bygning til fritidsformål  
Ørbyhage 40, 6100 Haderslev  
Opførelsesår: 1904 | 96 m2  
Tagdækning: Tegl  
Ydervægge: Mursten  
Varmeinstallation: Elvarme  
Supplerende varme: Solpaneler

---

**Bygning 15:** Udhus  
Ørbyhage 40, 6100 Haderslev  
Opførelsesår: 1000 | 50 m2  
Tagdækning: Ukendt  
Ydervægge: Ukendt  
Varmeinstallation: Ukendt

---

**Teknisk Anlæg 1:** Solcelleanlæg  
Etableringsår: 2016  
Bygningstilslutning: Bygning 15



Ejendommen er ifølge BBR tilsluttet enkelt indvindingsanlæg og spildevandet afledes til SOP: Samletank.

### 3.3.1 Salg af Gøjselhus – herunder servitut om forkøbsret

Naturstyrelsens salg

Aktstykke nr. 59

Folketinget 2014-15

Afgjort den 11. december 2014

## 59

**Miljøministeriet.** København, den 2. december 2014.

- a. Miljøministeriet anmoder hermed om Finansudvalgets tilslutning til at afhænde ejendommen Gøjsels Hus, matr. nr. 14 og 218 Ørby, Vonsbæk, beliggende Ørbyhage 40, 6100 Haderslev til Sct. Georgs Gilderne, Haderslev, for en kontantpris på 315.000 kr.
- b. Naturstyrelsen har ingen planer om, at ejendommen skal indgå i fremtidig arealanvendelse og ønsker derfor at afhænde ejendommen. Naturstyrelsen overtog ejendommen først i 90'erne (1990-1993) med det formål at sikre et støttepunkt for friluftsliv i et naturskønt område med mange friluftsmuligheder, bl.a. i tilknytning til fjord og bælt. Ejendommen er på i alt 17.726 m<sup>2</sup> og omfatter hus og lade på i alt 146 m<sup>2</sup>. Ejendommen har i perioder været lejet ud til spejdere og CUV Haderslev (Haderslev Seminarium), indtil dette blev opgivet på grund af husets manglende adgang til vand og sanitære installationer. Ejendommen er vurderet af to uafhængige ejendomsmæglere til en værdi af henholdsvis 325.000 kr. (Nybolig) og 300.000 kr. (Mikkelsens Ejendoms kontor).

I 2011 indgik Naturstyrelsen lejemål med Sct. Georgs Gilderne, som de sidste år har investeret i en omfattende modernisering af ejendommen, således at hus og lade kan anvendes til overnatning og dagsophold i forbindelse med spejder- og naturformål. Samtidig har Sct. Georgs Gilderne opført en overnatningshytte. Naturstyrelsen har tidligere indrettet en primitiv lejrplads, hvortil der er offentlig adgang. Sct. Georgs Gilderne har etableret to shelters, vand, toilet og bad til brug for besøgende på lejrpladsen.

Naturstyrelsen er af den opfattelse, at der nu i kraft af moderniseringen af ejendommen er etableret et bæredygtigt og velfungerende støttepunkt for friluftslivet i området, og at dette er en vægtig grund til at afhænde ejendommen til Sct. Georgs Gilderne.

Det indgår i salgsaftalen med Sct. Georgs Gilderne, at ejendommen pålægges en servitut, som giver Naturstyrelsen forkøbsret, såfremt ejendommen skal sælges, overdrages eller anvendes til andet brug end center for spejder-, natur- og fritidsformål for børn, unge og voksne.

Servituten vil blive tinglyst.

Ejendommen er aktiveret under § 23.71.02. Naturforvaltningsenheder med en bogført værdi på i alt 49.020 kr., og ejendommen sælges fra § 23.71.02 for 315.000 kr. Der er desuden afholdt udgifter i forbindelse med salget på i alt ca. 18.500 kr. også under § 23.71.02.

Naturstyrelsen har ved mail af 9. september 2025 meddelt at styrelsen ikke ønsker at gøre forkøbsretten gældende.

### 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.

*Ejendommen er ikke landbrugsejendom*

- **3.4.2** Økologiske forbindelser.  
I de 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 (Se afsnit 3.5.8)  
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.  
Nye initiativer vil blive vurderet i forhold til landskabspåvirkningen af landskabets karakter, landskabstype og kystorientering. Du finder her et link til Landskabskarakteranalyse for Haderslev Kommune.
- **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.
- **4.3.1** Kulturhistoriske værdier  
Indenfor de udpegede værdifulde kulturmiljøer skal områdets bærende bevaringsværdier beskyttes gennem planlægningen og planforvaltningen.  
Indenfor de udpegede områder med kulturhistoriske bevaringsværdier skal områdets bærende bevaringsværdier i form af samlede bebyggelser eller strukturer i kulturlandskabet beskyttes gennem planlægningen og planforvaltningen.

*De kulturhistoriske elementer indgår i landskabsbeskrivelsen.*

### 3.5 Øvrige forhold

#### 3.5.1 Bygge- og beskyttelseslinjer

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

#### 3.5.2 Grund- og drikkevandsinteresser

Det ansøgte er beliggende i et område med 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.

#### 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.

Se desuden opmærksomhedspunkt i pkt. 6.

### 3.5.4 Habitatvurdering

Ejendommen er ikke beliggende i et område, der er omfattet af Habitatbekendtgørelse. Afstanden til nærmeste Natura 2000-område (Lillebælt) er ca. 0,1 kilometer.

Haderslev Kommune har vurderet, at projektet ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, på grund af projektets omfang og karakter (der bygges ikke nyt.)

### 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, idet der ikke sker ændringer i arealanvendelsen, etableres anlæg, eller forekommer udledninger, som kan antages at ville få sandsynlig væsentlig negativ indflydelse, der yderligere vil påvirke de beskyttede arter.

I henhold til arter.dk er der ikke registreret rødlistede arter i eller nær ved området. Nærmeste registrering er en Odder 800 vest for.

### 3.5.6 Tidligere landzonetilladelse

Haderslev Kommune gav i 2010 landzonetilladelse til ændret af anvendelse af Gøjselshus samt opførelse af 3 hytter på hver 29 m<sup>2</sup> samt 2 shelters.

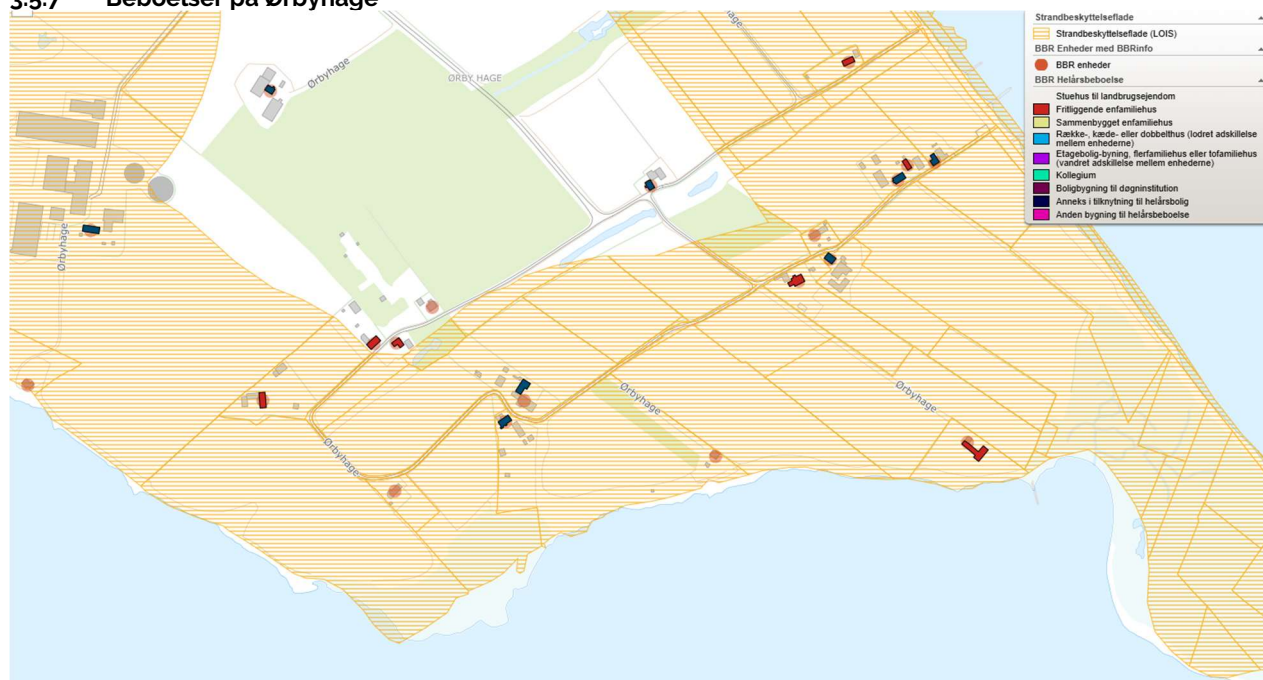
Denne tilladelse som spejdercenter blev påklaget med følgende afgørelse *Naturklagenævnet stadfæster herefter Haderslev Kommunes afgørelse af 22. april 2010 med tilføjelse af følgende vilkår:*

- *Ejendommen må kun anvendes af spejderorganisationer og andre organisationer med friluftsliv og naturoplevelse som hovedformål samt af skovbørnehaver, lejrskoler og lignende med tilsvarende behov for naturoplevelser.*
- *Bygningen Gøjselshus må desuden benyttes til møder med lokalbefolkningen i samme omfang som tidligere"*

Denne ovenstående landzonetilladelse fra 2010 med vilkår bortfalder med denne tilladelse.

I foråret 2024 blev der udarbejdet et udkast til landzonetilladelse til anvendelse som helårsbolig, idet naboen ønskede at købe. Denne tilladelse blev dog ikke offentliggjort, da handlen ikke blev gennemført.

### 3.5.7 Beboelser på Ørbyhage



Det kan ses af kortet at der ikke er andre fritidshuse uden for strandbyggelinjen på Ørbyhage.

| <i>enhedens anvendelse</i>   | <i>vejnavn</i> | <i>Hus nr.</i> |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Stuehus til landbrugsejendom | Ørbyhage       | 20             |
| Stuehus til landbrugsejendom | Ørbyhage       | 36             |
| Fritliggende enfamiliehus    | Ørbyhage       | 42             |
| Fritliggende enfamiliehus    | Ørbyhage       | 44             |
| Fritliggende enfamiliehus    | Ørbyhage       | 50             |
| Stuehus til landbrugsejendom | Ørbyhage       | 51             |
| Sommerhus.                   | Ørbyhage       | 52             |
| Fritliggende enfamiliehus    | Ørbyhage       | 53             |
| Stuehus til landbrugsejendom | Ørbyhage       | 54             |
| Sommerhus.                   | Ørbyhage       | 56             |
| Stuehus til landbrugsejendom | Ørbyhage       | 58             |
| Sommerhus.                   | Ørbyhage       | 79             |
| Stuehus til landbrugsejendom | Ørbyhage       | 85A            |
| Fritliggende enfamiliehus    | Ørbyhage       | 85B            |
| Stuehus til landbrugsejendom | Ørbyhage       | 87             |
| Stuehus til landbrugsejendom | Ørbyhage       | 89             |
| Fritliggende enfamiliehus    | Ørbyhage       | 91             |
| Fritliggende enfamiliehus    | Ørbyhage       | 96             |

### 3.5.8 Landskaber

#### Landskabskarakterområde

##### K6 Fjelstrup landbrugsflade

###### Landskabskarakterbeskrivelse

Landskabets bærende karaktertræk er den bølgende landbrugsflade der gennemskæres af dalstreg ved Avne vig, med Sillerup bæk og flere andre dalstreg, hvor vandløb har tilløb til Haderslev fjord. Området karakteriseres af mange uforstyrrede oplevelser, især langs kysten. Ved kysten ses kystskrænter nord mod Hejlsminde bugt omkring Gravenhoved og Knudshoved. Kommunens højeste punkt ses ved Åstrup i kote 72, hvorfra der er fine udsigter over fjordlandskabet. Ørby Hage fremstår karakteristisk med det lave og flade terræn. Der er karakteristiske vejforløb i landskabet, og særlig er vejforløbet i udflytningslandskabet fra Knud landsby til Knud Strand. Områdets mange levende hegn og mindre skove opdeler landbrugslandskabet i middel skala.

###### Vurdering

###### Karakterstyrke: God

Dyrkningsmønsteret og den landbrugsmæssige anvendelse af området er i overensstemmelse med naturgrundlaget på morænefladen og de ekstensivt dyrkede arealer langs kysten og tunneldale. Kysten varierer fra skrænter mod nord til flade, sandede strande mod syd. Det geologiske grundlag er let aflæsseligt.

###### Tilstand: God

Landskabets oprindelse er god. Gårde og bebyggelser i landsbyerne er generelt velholdte, men områdets hegn er tynde. Områdets naturarealer langs vandløb og kyster er i god tilstand.

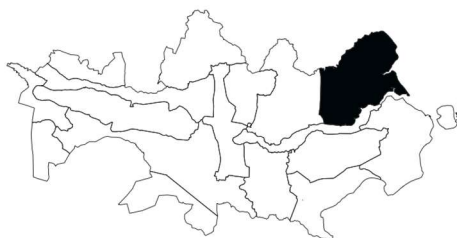
###### Oplevelsesværdier: God

Området rummer gode udsigtsmuligheder ud over Lillebælt og Haderslev Fjord. Længere inde i området er der en tydelig fornemmelse af den højtliggende moræneflade. Særlige udsigter ses omkring Sillerup, ved Avne Vig, langs Kystvejen og ved Sandersvig samt langs den flade kyst ved Ørby og udmundningen af Haderslev Fjord.

###### Sårbarhed: Høj

Landskabets middel skala og den lille påvirkning af tekniske anlæg gør området sårbart over for tekniske anlæg og større landbrugsbygninger. Områdets ældre sommerhusområder ligger indpasset i landskabet og de omkringliggende bevoksninger. De nyere sommerhuse ved Sandersvig fremstår mere markante i det lokale landskab, og området vil være sårbart over for en udbygning af disse, hvis de påvirker den fine visuelle sammenhæng med Lillebælt. Områdets bevaringsværdige landsbyer er sårbare over for større udbygninger i form af parcelhusudstyknings, der slører den kulturhistoriske fortælling i bebyggelsesstrukturen.

###### Målsætning: Beskytte



Bebyggelsen Ørbyhage er opstået som et fiskerleje omkring 1800, hvor fiskerne købte små lodder ved stranden af bønderne i Ørby. De små lodder, som er afgrænset af levende hegn, er endnu bevarede ligesom adskillige af husene Ørby Hage er et af de få, bevarede fiskerlejer på den sønderjyske østkyst.

#### Det bevaringsværdige landskab

##### Område Nordsiden af Haderslev Fjord, Kystlandskabet fra Over Åstrup til Sillerup Ådal

###### Landskabskarakterområde:

Haderslev Tunneldal, Fjelstrup Landbrugsflade

###### Kystorienteret landskab:

Langt størstedelen af området

###### Vurdering:

Særligt Karakteristisk, God tilstand, Særligt karakteristisk

###### Beskrivelse:

###### Geologi, terræn og vandløb

Kystnært område, hvor terrænet falder let bølgende og faldende mod fjord og kyst. Kystskrænt ved Præsteskov. Geologisk er den flade Ørby Hage en mindre kystudligningsodde.

Små vandløb til fjorden og et par større, herunder et, der løber til i fjorden ved Kilen, og Sillerup Bæk, der løber ud i Lillebælt i Avne Vig.

Sillerup Bæk gennemskærer landbrugslandskabet i en markant ådal – Sillerup Ådal

###### Anvendelse og kulturhistorie

Dyrket areal med eng mod fjord og kyst. Intakt hegnstruktur fra udskiftningen, flere steder på diger og vinkelret på fjorden.

Kulturhistorisk – et meget letaflæsseligt landskab og intakt sogn, der kan formidle fortællingen om landsbyerne, Vonsbæk, Bæk og Ørby, der ligger tilbagetrukket fra kysten med bønderkove, som i dette tilfælde ligger indlands landsbyerne.

Udskiftningslandskab, hvor gårde er forblevet i landsbyen.

Herudover ses bebyggelsen Feldum og fiskerbebyggelsen på Ørby Hage.

Ørbyhage blev oprettet omkring 1800 som en blandet husmands- og fiskerbebyggelse. Her var jordlodderne små, men befolkningen skulle også hovedsageligt leve af fiskeri. Bebyggelsen er heller ikke et resultat af en egentlig udstyknings, men af at fiskere fra Torø Huse ved Assens lejede sig ind på eller købte små strandlodder tilhørende bønderne i Ørby og opførte deres huse.

Mindre sommerhusområde ved Ørby Strand fra 1960'erne.

Ved Bæk ligger to velbevarede fisker/skipperhuse og en kaptajnsvilla fra omkring 1910 samt en gammel anløbsbro til den tidligere sejlsads på Haderslev Fjord.

Husmandslandskab ved Keldet. Storgården, de er udstykket fra, er nedlagt.

###### De særlige oplevelser

Et varieret og oplevelsesrigt landskab med udsigter til Lillebælt og på tværs af Haderslev Fjord til modstående landskab.

Et uforstyrret kystområde.

Skovindrammet kystlandskab, med følelsen af lukkethed i skove og samtidig udsigter på tværs af fjorden og landskabet fra bakketoppe veje.

Ensomt og idyllisk beliggende Vonsbæk Kirke, med den bagvedliggende Præsteskov på fjordens brink.

Fra Præsteskov var der tidligere landingsplads.

Ørby karakteriseres af de tætliggende gårde og flere bulhuse. Bulhuse er en del af den egns karakteristiske byggeskik.

Ørbyhage husmandslandskab. Det er karakteristisk, at tætte levende hegn afgrænser små jordlodder.

## 4 Naboforhold

Der er ikke foretaget naboorientering jfr. § 35 stk. 4 og 5, da matr. Nr. 43b og 222 Ørby begge er ubeboede landbrugslodder og matr.nr. 74's ejer har været en del af afklaringen af muligheder (og der er ca. 80 m mellem de to beboelseshuse), 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, 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.

Gøjselhus er omfattet af § 37 stk. 2, idet ejendommen opstod som beboelse og siden via ejerskab af Naturstyrelsen og Gilderne, ikke er en landbrugsejendom. Ejendommen ligger i kystnærhedszonen, hvorfor betingelsen i § 36. stk. 2 pkt. 3 ikke er opfyldt.

#### 5.2.1 Lokalplanligt

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

#### 5.2.2 Kystnærhedszone

Haderslev Kommunen har vurderet – jf. § 35, stk. 3 - at det ansøgte på grund af sit omfang (ibrugtagen af eksisterende bebyggelse) og placering i bebyggelsen Ørby hage, har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne,

### 5.3 Vurdering og begrundelse

Vurderinger

Der er tale om en ændret anvendelse fra spejdercenter til helårsbolig.

I forbindelse med det oprindelige salg fra Naturstyrelsen til Gildet blev der tinglyst en servitut om forkøbsret. Denne har Naturstyrelsen valgt ikke at gøre brug af.

De vilkår, som klagenævnet i 2010 tilføjede Haderslev Kommune s landzonetilladelse til Spejdercenter, bortfalder, hvis tilladelsen til helårsbolig udnyttes, da der ikke længere er et spejdercenter.

Ændringen fra spejdercenter til helårsbolig skyldes i første omgang, at der ikke er efterspørgsel på ejendommens faciliteter. Så selv om ejendommen er tænkt som støttepunkt for friluftsliv mv., har der, som beskrevet i afsnit 3.2.2, i de seneste år ikke – på trods af flere tiltag - været gjort brug af disse. Der er på den baggrund tale om en overflødig bygning.

Havde ejendommen ligget uden for kystnærhedszonen, kunne den, da § 37 giver ret til at indrette en bolig i en overflødiggjort bygning, have skiftet status uden landzonetilladelse.

Da ejendommen ligger i kystnærhedszonen – hvilket er en skærpende omstændighed - skal det vurderes om der kan gives tilladelse. I vurderingen har Haderslev Kommune overvejet følgende

1. Kan der gives tilladelse til den ændrede anvendelse?  
Området Ørbyhage er en bebyggelse, hvor der kan gives tilladelse til den ændrede anvendelse, idet boligen går tilbage til den benyttelse, der har haft, og der ikke ved denne tilladelse ændres på det fysiske miljø. Ejendommen ligger ikke i åbent ubebygget landskab. Dette taler for en tilladelse.
2. Kontinuitetsbrud?  
Den legale benyttelse blev ændret i 2010 med landzonetilladelsen til spejdercenter, den faktiske efter 1993. Så der er tale om et kontinuitetsbrud fra beboelse. Dette taler imod.
3. Vil tilladelsen kunne skabe præcedens?  
Da de øvrige "ikke helårsboliger" i området, alle er omfattet af strandbeskyttelses zonen, hvor praksis i Kystdirektoratet (ændring fra fritidsbolig til helårsbolig) er meget restriktivt, vurderer Haderslev Kommune at der ikke skabes præcedens. Dette taler for en tilladelse.
4. Vil benyttelsesændringen kunne ændre på strukturen på Ørbyhage?  
Strukturen på Ørbyhage, som er en væsentlig del af både den landskabelige og den kulturhistoriske udpegning, ændres ikke med denne tilladelse. Dette taler for en tilladelse.
5. Særlige hensyn i forhold til området?  
Ørbyhage var i forbindelse med Planlovsændringen i 2012 et vanskeligt stillet landdistrikt (Bestemmelsen gør det muligt for kommunerne at give landzonetilladelse til nye helårsboliger, samt etablering og udvidelse af erhvervsvirksomheder i vanskeligt stillede landdistrikter, hvor det ansøgte kan styrke udviklingen i området.) Der kan efter lovændringen i 2015 gives flexboligtilladelse. Dette taler for en tilladelse.
6. Nævnspraksis  
Det taler imod at give tilladelse, at nævnet har en praksis, der har til formål at fastholde skellet mellem land og by, hvorfor der ikke bør give tilladelse til øget bosætning uden for landsbyer og byer. Nævnet lægger generelt stor vægt på præcedensvirkningen. Muligheden for at kunne bygge op til 500 m<sup>2</sup> (hvilket ikke kan begrænses gennem en aftale) og påvirkningen af kystlandskabet spiller en stor rolle.

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, hvor den lille påvirkning af området og den manglende risiko for præcedens i området er tillagt stor vægt, 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.
- Hvis der under jordarbejdet konstateres en forurening, skal du stoppe arbejdet og kontakte Teknik og Klima på telefon: 74 34 34 34.
- Landzonetilladelsen fra 2010 med vilkår bortfalder, hvis denne tilladelse udnyttes

Venlig hilsen

Søren-Peter Andersen  
Planlægger

Underretning

Kopi af afgørelsen til:

Danmarks Naturfredningsforening  
Dansk Ornitologisk Forening  
Friluftsrådet  
Dansk Fritidsfiskerforbund  
Provas  
Naturstyrelsen  
Nabo nr. 42.

## Bilag 1 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 2 Uddrag af relevant lovgivning

### **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.