



Haderslev
Kommune

Antje Rost
Halkvej 84
6100 Haderslev

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

www.haderslev.dk

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

11. april 2024 • Sags nr.: 23/15968 • Sagsbehandler: Nikola Jerosch Dybbroe

Landzonetilladelse

Haderslev Kommune giver hermed tilladelse til:

- Opførelse af 3 bygninger:
 - Udhus på ca. 16 m² (kan være som skurvogn eller lignende)
 - Drivhus på ca. 16 m²
 - Sauna på ca. 14 m² inkl. badeværelse

på adressen: HALKVEJ 82, 6100 Haderslev, matr.nr. 17 Halk Ejerlav, Halk.

Tilladelsen er meddelt med følgende vilkår:

- Hvis udhuset er en skurvogn på hjul eller lignende, skal denne fremstå som en faststående bygning (dette vil bl.a. betyde, at hjul skal skjules eller fjernes).
- Ved afvigelser fra de viste referenceprojekter eller placeringer, skal hver enkelt bygning før opførelse forelægges kommunen for godkendelse ift. denne landzonetilladelse.

Tilladelsen

- forventes offentliggjort den **11. april 2024**. [Den kan ses på Haderslev Kommunes dialog- og høringsportal](http://www.blivhoerthaderslev.dk) - www.blivhoerthaderslev.dk
- kan først udnyttes, når der er gået 4 uger fra offentliggørelsen, og såfremt der ikke er klaget over tilladelsen.
- er givet i medfør af planlovens § 35 og på baggrund af ansøgning - modtaget 21. juli 2023, med senere supplerende materiale.
- 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.

Vær opmærksom på:

- At dette er ikke en byggetilladelse. Saunabygningen må ikke igangsættes, før der er meddelt tilladelse efter bygningsreglementet. [Byggetilladelse søges her www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk). Udhuset og drivhuset kræver som udgangspunkt ikke byggetilladelse, dog er dette afhængigt af det eksisterende sekundære bebyggelse på ejendommen på ansøgningstidspunktet og den ved ansøgningstidspunkt gældende lovgivning i Bygningsreglementet.

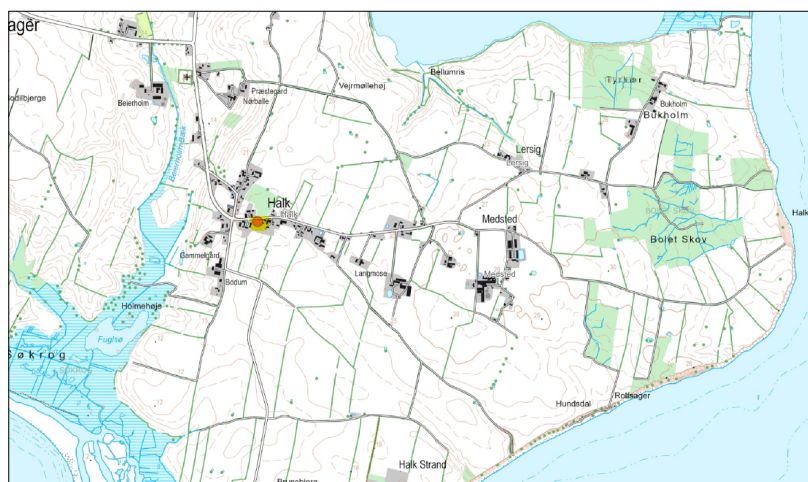
Denne tilladelse indeholder følgende afsnit:

Indhold

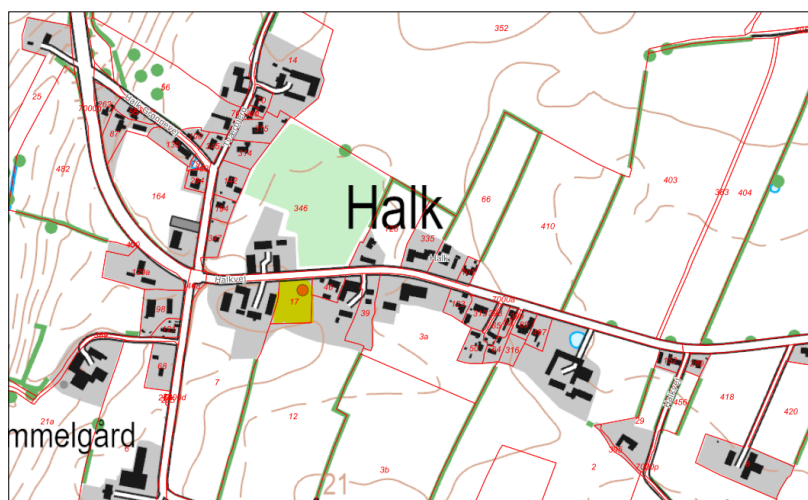
Landzonetilladelse.....	1
1 Redegørelse.....	3
2 Kommunens vurderinger.....	9
3 Klagemulighed og offentliggørelse.....	10
Bilag 1 Gennemgang af berørte kommuneplanretningslinjer m.v.....	11
Bilag 2 Klagevejledning.....	15
Bilag 3 Uddrag af relevant lovgivning.....	16
Bilag 4 Landskabsbeskrivelse.....	20

1 Redegørelse

- Der er ansøgt om tilladelse til opførelse af tre bygninger på adressen: HALKVEJ 82, 6100 Haderslev, matr. nr. 17 Halk Ejerlav, Halk.
- Ejendommen, som består af én matrikel, er ubebygget. Ejer af ejendommen er naboen mod øst og benytter ejendommen som sin have til nabohuset. Ejendommen er dog en selvstændig ejendom.
- Der har været et enfamiliehus på ejendommen indtil 2012.
- Der var meddelt landzonetilladelse til et nyt enfamiliehus i 2012. Tilladelsen er ikke blevet udnyttet.
- Der var meddelt landzonetilladelse til et nyt enfamiliehus i 2015 med samme projekt, som i 2012. Tilladelsen er ikke blevet udnyttet.
- Der var meddelt landzonetilladelse til et nyt enfamiliehus i 2018 med samme projekt, som i 2012. Tilladelsen er ikke blevet udnyttet.
- Ansøgningen omfatter også et brugt legehus på 3 m², som ønskes opstillet. Legehuset kræver ikke landzonetilladelse, da det vurderes at det falder under bagatelgrænsen
- Der var oprindeligt også ansøgt om et Tiny House som helårshus på ca. 40 kvadratmeter. Ansøger har dog trukket denne ansøgning tilbage.
- De ansøgte bygninger samt deres placeringer må variere i udformning, udseende og placering i mindre omfang, da bygningerne delvis ønskes købt brugt og jordbeskaffenheden ikke er ens på grunden. Disse afvigelser skal dog jf. vilkår 1 godkendelse af kommunen før opførelse af bygningerne. Saunaen skal dog holde et afstand af min. 2,50 meter til skel.



Oversigtskort – Den ansøgte ejendom ligger i landsbyen Halk



Kort over Halk med den ansøgte ejendom, som er gul markeret



Luftfoto fra 2023: Ejendommen er ubebygget



Luftfoto fra 2012: På ejendommen har der været et enfamiliehus, som blev nedrevet i samme år



Streetview: Ejendommen er omgivet af høj beplantning, bl.a. også mod det åbne land i bunden af grunden

1.1 Ansøgning

Fra ansøgningen:

"Jeg søger om landzonetilladelse på ejendommen Halkvej 82, 6100 Haderslev, matr. 17 Halk Ejerlav, Halk til følgende bygninger:

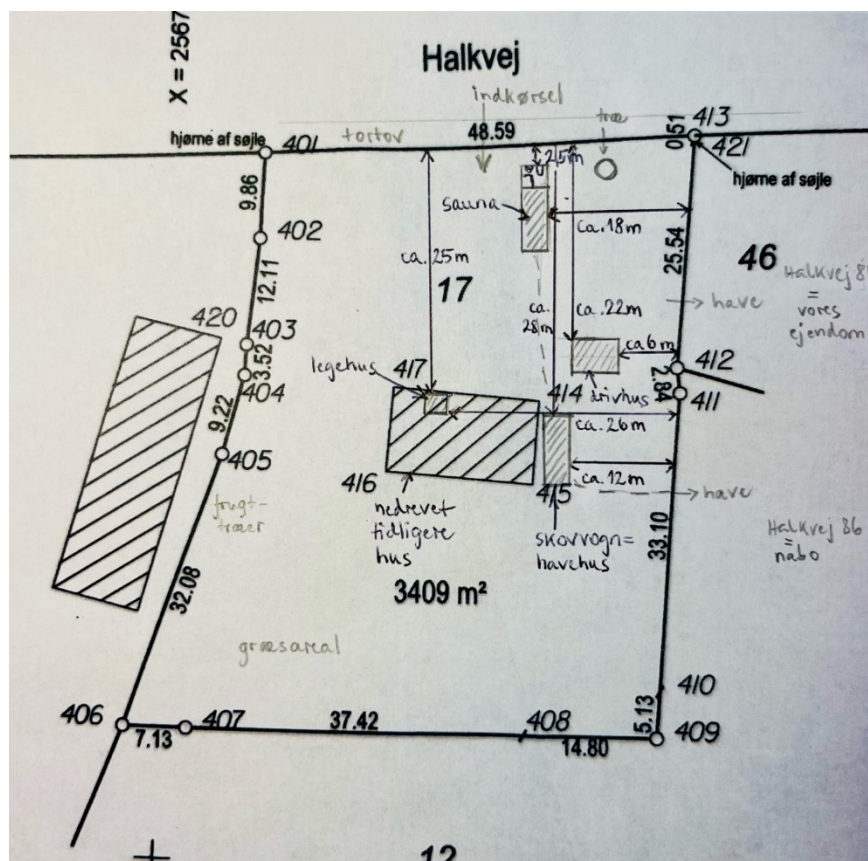
- en skurvogn/havehus/udhus på ca. 20 kvadratmeter (til opbevaring af haveredskaber/som havekur og ikke til beboelse).
- et saunahus med toilet/småt badeværelse på ca. 20 kvadratmeter tilsammen.
- et drivhus på ca. 20 kvadratmeter.

Der er tidligere givet landzonetilladelse på ejendommen den 15. september 2015, denne blev fornyet den 24. juli 2018 og udløber i 2023.

Byggestilen skal passe ind i landskabet og landsbyen, dvs. vinduer med sprosser, bondehusvinduer, sorte eller mørke farver, i én etage, eventuelle hjul vil blive skjult. Nederst i e-mailen finder du billeder af, hvordan de nogenlunde kommer til at se ud. Mindre variationer er mulige, da jeg ikke kan købe dem, før jeg har fået tilladelse. Jeg har også vedhæftet en skitse over placeringen. Stederne er valgt ud fra jordbundsforholdene, og der er også vedhæftet et satellitbillede, hvor man meget tydeligt kan se den konsoliderede jord (*Bemærkning fra Haderslev Kommune: Billedet er ikke indsat i tilladelsen – se evt. luftfoto på side 3*).....Jorden er meget ujævn, så der kan være problemer med opstillingen.

Vi er selv naboer til Halkvej 84.

Den nedrevne bygning havde i sin tid et bebygget areal på 185 kvadratmeter, alle de nye bygninger tilsammen ville fylde meget mindre.



Indkørslen kommer til at ligge, hvor den altid har ligget, i midten. Indledende prøver har vist, at jorden er hortikulturelt ubrugelig på grund af tidligere byggeri i disse områder, dvs. at ingen god jord vil blive forseglet med de nye byggeprojekter. Der vil være haver og frugtplantager hele vejen rundt, hvilket vil skabe et landligt og meget godt æstetisk helhedsindtryk. Bygningerne vil passe godt sammen visuelt.

Fra ansøgningen: Situationsplan – De ansøgte bygninger er markeret med småskraveringen

Bygningen på grunden med en større skravering er nedrevet i 2012.

1.1.1 Skurvogn/havehus/udhus

Jeg bekræfter, at jeg søger om et drivhus og en skurvogn, som begge har et maksimalt areal på 15,5 m².

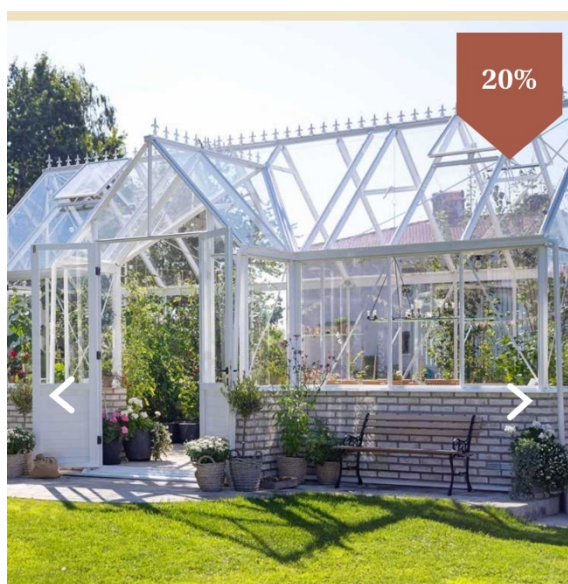
Med hensyn til skurvognen/havehuset: Den skal ikke bruges til at bo i, men kun som redskabsskur/opbevaring/havehytte og uden køkken og bad/vandtilslutning. Desværre kan jeg ikke beslutte mig for det nøjagtige udseende og antallet af vinduer endnu, det afhænger af, hvad jeg kan købe brugt. Desværre er den på billedet allerede blevet solgt. Jeg vil først vide, om det er ok, og så vil jeg investere pengene. Vinduerne får det til at ligne en lille bondegård, som jeg synes passer bedre ind i landsbyen og ser pænere ud end en almindelig, simpel skurvogn. De præcise mål er svære at bestemme, men det bliver ikke mere end 15 kvadratmeter, ligesom drivhuset.



Fra ansøgningen: Referencebilledet af skurvogn/havehus/udhus – denne vogn er dog solgt til anden side

1.1.2 Drivhus

Jeg bekræfter, at jeg søger om et drivhus og en skurvogn, som begge har et maksimalt areal på 15,5 m². Højden er max. 3,50 m.



Foroven: Referencebillede fra ansøgningen af et alternativ for drivhuset "når det skal koste mindre"

*Til venstre:
Referencebillede fra ansøgningen af drivhuset*

1.1.3 Sauna

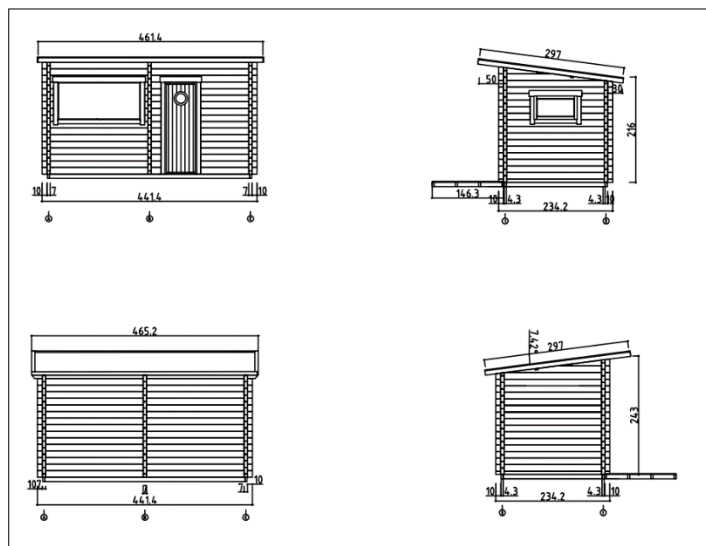
Til saunaen kunne jeg godt tænke mig den på billedet, hvis det stadig er muligt at købe dette sæt. Den er på 8,9 kvadratmeter. Da den er lavet af træ, vil jeg først købe den, når jeg begynder at bygge den, da jeg ikke har nogen tørre opbevaringsmuligheder.



Fra ansøgningen: Referencebilledet med saunaen på 9 m² – Saunaen udvides dog i længden med et badeværelse på ca. 5 m², således bygningen har en samlet størrelse på ca. 14 m²



Til venstre: Referencebilledet fra ansøgningen af saunaen set indefra



Fra ansøgningen:
Referencetegning – Facaderne – saunaen udvides dog i længden med ca. 5 m² pga. badeværelset.

"Placeringen af de planlagte små bygninger er, hvor jorden ikke er god på grund af tidligere bygninger.

Afstande til ejendomsgrænser:
Sauna: 2,5 m til fortov, ca.18 m til Halkvej 84
Drivhus: ca. 22 m til fortov, ca. 6 m til Halkvej 84
Skurvogn: ca. 28 m til fortov, ca. 12 m til Halkvej 86"

1.2 Ejendomsoplysninger

Ejendommen er i BBR/ESR registreret som ubebygget areal (Ikke landbrugsareal med et grundareal på 3409 m². Ejendommen er ubebygget.

Vand & afløb:

Vandforsyning: Privat vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

1.3 Planforhold

1.3.1 Lokalplan

Der er ingen lokalplan

1.3.2 Kommuneplan 2021

- Kommuneplanramme: 22.23.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Halkvej
- Kommuneplanretningslinjer, der er relevante for det ansøgte:
 - 3.4.2 Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder
 - 3.5.1 De bevaringsværdige landskaber
 - 3.5.1.1 Krav om visualiseringer inden for kystlandskabet
 - 3.5.2 De større sammenhængende landskaber
 - 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 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.

1.5.2 Fortidsminder

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

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.

1.5.3 Habitatvurdering

Ejendommen er ikke beliggende i et område, der er omfattet af Habitatbekendtgørelse. Afstanden til nærmeste Natura 2000-område er ca. 570 meter.

Haderslev Kommune har vurderet, at projektet ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt, på grund af projektets omfang. Karakter, placering mellem andre bebyggelser samt afstand til Natura 2000-området

1.5.4 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.

Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

1.6 Naboforhold

Der er ikke foretaget naboorientering jfr. § 35 stk. 4 og 5, da det drejer sig om småbygninger uden beboelse og i en afstand af ca. 60 meter til nærmeste beboelseshus, som ligger bagved en lade, hvorfor det vurderes, at det ansøgte skønnes at have underordnet betydning for naboerne.

2 Kommunens vurderinger

2.1 Krav om landzonetilladelse

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

Konkret vurderes, at det ansøgte ikke er omfattet af planlovens § 36, stk. 1, pkt. 8, idet de ansøgte småbygninger ikke ligger i tilknytning til et enfamiliehus eller sommerhus, da der ikke er en beboelsesbygning på ejendommen. Derudover er saunaen til ophold.

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:

Idet de ansøgte småbygninger, som har karakter af sekundær bebyggelse, på hhv. 16, 16 og 14 m² ligger i et område, som er i kommuneplanen udlagt som blandet bolig- og erhvervsområde, og bebygges som huludfyldning mellem anden bolig- og gårdbebyggelse på begge sider af ejendommen i landsbyen Halk, indpasses det ansøgte omgivelserne.

Grundet ejendommens placering, omgivet af anden tilsvarende bebyggelse, ejendommens afskærmende høje beplantning i skel, bl.a. også mod det åbne land, og det begrænsede omfang af byggeriet, vurderes det, at det ansøgte ikke har en væsentlig påvirkning af de omgivende landskabsværdier i kystnærhedszonen eller vil ændre områdets karakter i landsbyen. Det ansøgte kan heller ikke ses fra kysten eller havet, da afstanden er på 2,1 km og skjult derfra af det højt liggende terræn samt beplantning.

Ejendommen er en ejendom på 3409 m², hvor der efter en konkret vurdering som udgangspunkt ville tillades en beboelsesbygning, hvis dette ønskes, og hvor hele ejendommen kan betegnes som haveareal. Det ansøgte ligger derfor i havearealet, inden for udlagte rammer, og på baggrund af dette og ovenstående vurderes det, at der ikke er tale om spredt bebyggelse i det åbne land. Udnyttelse af denne grund vil støtte udvikling i landdistriktet, som der med planloven ønskes at give mulighed for.



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 ikke vil være i konflikt med:

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

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 dialog- og høringsportal](http://www.blivhoert.haderslevdk) - www.blivhoert.haderslevdk.

--0--

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

Venlig hilsen

Nikola Jerosch Dybbroe
Planlægger

Underretning

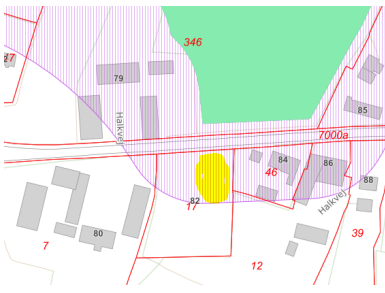
Kopi af afgørelsen til:

Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Friluftsrådet
Dansk Fritidsfiskerforbund
Provas

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.
3.4.2 Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planter naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder. Ved byggeri, anlæg eller ombygning af veje, jernbaner eller lignende, 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. Bebyggelse, der er erhvervsmæssigt nødvendig for driften af landbrugsejendommen undtaget. De potentielle naturområder skal friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder eller etablere sammenhænge mellem eksisterende naturområder. Bebyggelse, der er erhvervsmæssigt nødvendig for driften af landbrugsejendommen undtaget.	 Det ansøgte er omfattet af udpegningerne af potentielle økologiske forbindelser.	Udpegningen er sket grundet et bevokset areal (formentlig en gammel juletræsplantage) på den nordlige side af vejen. De tre småbygninger på hhv. 16, 16 og 14 m² har ingen væsentlig negativ påvirkning på dyre- og plantelivets spredningsmuligheder på ejendommen på den anden side af vejen. Det vurderes derfor, at der ikke er konflikt med retningslinjen.
3.5.1 De bevaringsværdige landskaber De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri og anlæg tillades, skal det ske ved, at placering, skala, orientering, farvevalg og arkitektur tilpasses det konkrete landskab. Hermed sikres, at landskabets	Landskabstype: Dallandskab	Det ansøgte er af mindre karakter og placeret som huludfyldning mellem anden bebyggelse i landsbyen. Det vurderes derfor, at landskabsværdierne i det åbne land (se beskrivelsen i bilag 4) ikke påvirkes væsentligt. Det vurderes derfor, at der ikke er konflikt med retningslinjen.



karakter, herunder de geologiske, kulturhistoriske, oplevelsesmæssige værdier ikke forringes. Ændringer i beplantning, terræn og arealanvendelse inden for bevaringsværdige landskaber skal så vidt muligt tilpasses landskabets karakter. Større byggerier og anlæg uden for de bevaringsværdige landskaber må ikke forringe de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i de bevaringsværdige landskaber. Nye initiativer vil blive vurderet i forhold til landskabspåvirkningen af landskabets karakter, landskabstype og kystorientering. Du finder her et link til Landskabskarakteranalyse for Haderslev Kommune. Du kan også finde rapporten via https://kommuneplan2021.haderslev.dk/media/2615/haderslevkommune-landskabsrapport-dec-2021.pdf		
3.5.1.1 Krav om visualiseringer inden for kystlandskabet Inden for det kystorienterede landskab, skal der ved ansøgninger om større projekter, byggerier og tekniske anlæg foreligge en visualisering af påvirkningen på kystlandskabet.		Det ansøgte er ikke et større projekt og er af mindre karakter mellem anden bebyggelse, hvorfor der ikke stilles krav til en visualisering.
3.5.2 De større sammenhængende landskaber De større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg, som slører de visuelle og landskabelige sammenhænge, påvirker landskabernes uforstyrrede karakter og som har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne. Inden for de større sammenhængende landskaber tillades større byggerier og større tekniske anlæg kun, hvis de ved placering og udformning kan indpasses i landskabet, så de ovenstående hensyn varetages.		Det ansøgte er af mindre karakter og placeret som huludfyldning mellem anden bebyggelse i landsbyen. Det vurderes derfor, at hverken landskabsværdierne i det åbne land påvirkes væsentligt eller de visuelle og landskabelige sammenhænge sløres. Det vurderes derfor, at der ikke er konflikt med retningslinjen.

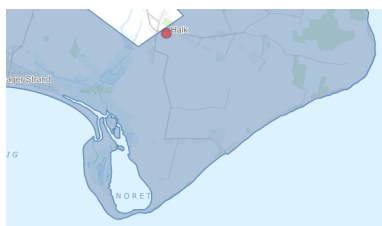


3.5.4 Kystnærhedszonen

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 nationale planlægningsinteresser i kystområderne, jf. dog §§ 4 a og 5.



Den ansøgte ejendom (rød prik) ligger i kystnærhedszonen, dog ved den yderste kant med en afstand af hhv. ca. 1,9 km og 2,1 km til kysten.

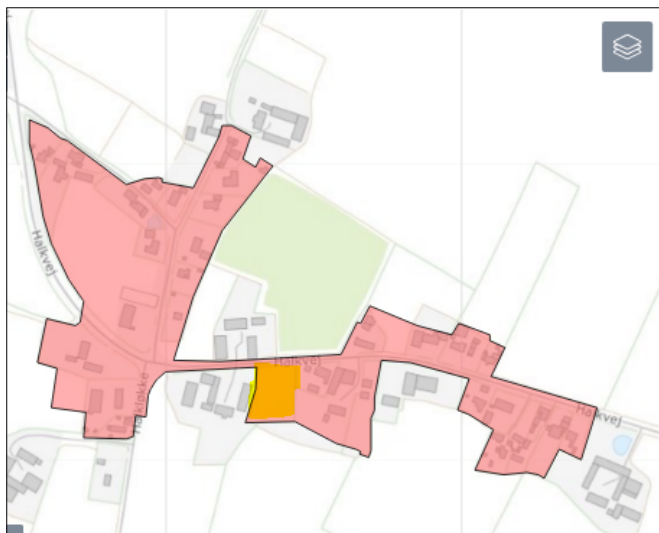
Det ansøgte kan ikke ses fra kysten eller havet, da afstanden er på hhv. 1,9 km og ca. 2,1 km og derfra skjult af det højt liggende terræn.

Samtidig er det ansøgte af mindre karakter og placeret som huludfyldning mellem anden bebyggelse i landsbyen.

Det vurderes derfor, at der ikke er konflikt med retningslinjen.

B1.2 Kommuneplanramme

Det ansøgte er omfattet af følgende kommuneplanramme:
22.23.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Halkvej



Den ansøgte ejendom er markeret med gul



- Plannavn: Blandet bolig- og erhvervsområde Halkvej
- Plannummer: 22.23.BE.01
- Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv
- Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse

Tæt-lav boligbebyggelse

Landsbyområde

Kontor- og serviceerhverv

Område til offentlige formål

- Fremtidig zonestatus: Landzone
- Bebyggelsesprocent: 45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
- Max. antal etager: 1.5
- Max. bygningshøjde (m): 8.5
- Udstykningsforbud: Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
- Områdets anvendelse

Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.

- Bebyggelsens omfang og udformning

Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.

- Opholds- og friarealer

Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.

- Særlige bestemmelser

Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

Bilag 2 Klagevejledning

Lov om planlægning

Afgørelser truffet i henhold til § 35, stk. 1 i lov om planlægning, (jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01.07.2020 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.

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.](#)

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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/>

Bilag 3 Uddrag af relevant lovgivning

Planloven - Lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01.07.2020 med senere rettelsler.

- § 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.
- 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.
- § 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 erhvervmæssigt 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 erhvervmæssigt 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) Panelantenner til mobilkommunikation med tilhørende radiomoduler og transmissionslinks i neutrale farver, som opsættes på eksisterende master, der anvendes til offentlig mobilkommunikation, siloer eller høje skorstene, 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 i neutrale farver med en grundplan på maksimalt 2 m² og en højde på maksimalt 2,5 m til brug for de antenner, der er nævnt i nr. 17 og som opsættes på eller umiddelbart ved masten, siloen eller skorstenen.
 - 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.
- 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. 12. Bestemmelsen i stk. 1, nr. 18, gælder ikke inden for støjkonsekvensområder omkring lufthavne reguleret efter denne lov, sikkerhedszoner omkring risikovirksomheder og forsvarsøvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner. 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 øvelsesterræner og vindmøller og
- 2) de af kommunalbestyrelsen udpegede konsekvensområder omkring tekniske anlæg, vindmøller og støjende fritidsanlæg m.v., jf. § 11 a, stk. 1, nr. 29.
- § 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.
- § 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.

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.

Bilag 4 Landskabsbeskrivelse

K2 Næsset landbrugsflade
Landskabskarakterbeskrivelse

Områdets bærende karaktertræk er åbne landbrugsflader med mange levende hegn, småskove og enkeltstående træer, snoede veje og mange små velbevarede landsbyer samt store gårde. Karakteristisk er den lange kyststrækning, som præger landskabsoplevelsen i varierende grad alt efter hvor der er sammenhæng til kysten. Fladen er generelt højtliggende, og terrænet falder flere steder markant nær ved vandkanten. Bankel Nor er et markant landskabselement, som er visuelt nærværende i et stort område, mens Noret syd for Halk er mindre markant i forhold til området som helhed. Kystskove præger flere steder det kystnære område.

Vurdering

Karakterstyrke: God

Landskabets karakter tilstedeværelse er tydelig og let aflæselig. Samspillet mellem naturgrundlag og kulturbetingede strukturer er god.

Tilstand: God

Strukturerne er forholdsvis velbevarede med mange levende hegn og enkeltstående træer. Området er kun let forstyrret af tekniske anlæg og større landbrugsbygninger. Bygningsmassen er overvejende i god tilstand.

Oplevelsesværdier: Meget gode

Der er fine oplevelsesmuligheder langs kysterne ud mod Lillebælt og flere steder langs med fjorden.

Oplevelsesmulighederne knytter sig ikke udpræget til enkeltelementer eller særlige udsigter, men der er mange små fine oplevelser ved at færdes gennem landskabet.

Sårbarhed: Stor

Området er sårbart overfor tekniske anlæg og større bebyggelse, herunder landbrugsbygninger, samt overfor ændringer i landbrugsstrukturen (fjernelse af levende hegn, småbeplantninger og store enkeltstående træer, manglende vedligehold af bygningsmasse).

Målsætning:

Vedligeholdelse

