



Kresten Bengtson Løvendorf
Kelstrupvej 47
6100 Haderslev

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

www.haderslev.dk

Dir. tlf. 40 31 23 35
eoll@haderslev.dk

18. november 2022 • Sags nr.: 22/15512 • Sagsbehandler: Ellen Oll

Landzonetilladelse

Haderslev Kommune giver hermed tilladelse til:

- Lovliggørelse af hønsehus på 3,6 m² og overdækket hønsegård på 13,4 m² på adressen: KELSTRUPVEJ 47, 6100 Haderslev, matr.nr. 633b Kelstrup, Vilstrup.

Tilladelsen er meddelt med følgende vilkår:

1. Hønsehuset og -gården skal være fjernet senest 1 år efter endt brug.

Tilladelsen

- forventes offentliggjort den **18. nov. 2022**. [Den kan ses på Haderslev Kommunes dialog- og høringsportal](#) - 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 19. jul. 2022, med senere supplerende materiale.
- skal være udnyttet inden 5 år jf. planlovens § 56, stk. 2.

Vær opmærksom på:

- At dette er ikke en byggetilladelse. Byggeriet er ikke lovliggjort, før der er meddelt tilladelse efter bygningsreglementet.

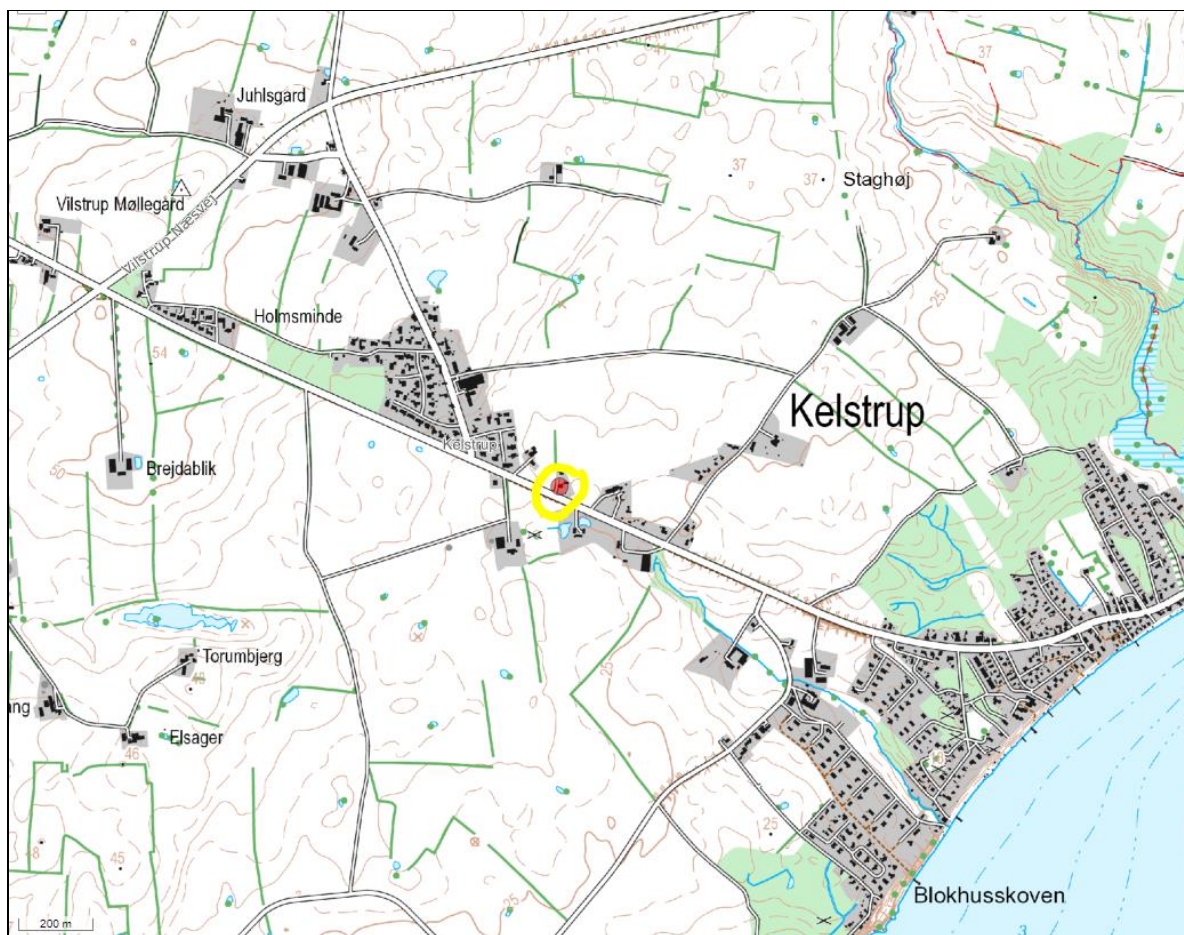
Denne tilladelse indeholder følgende afsnit:

Indhold

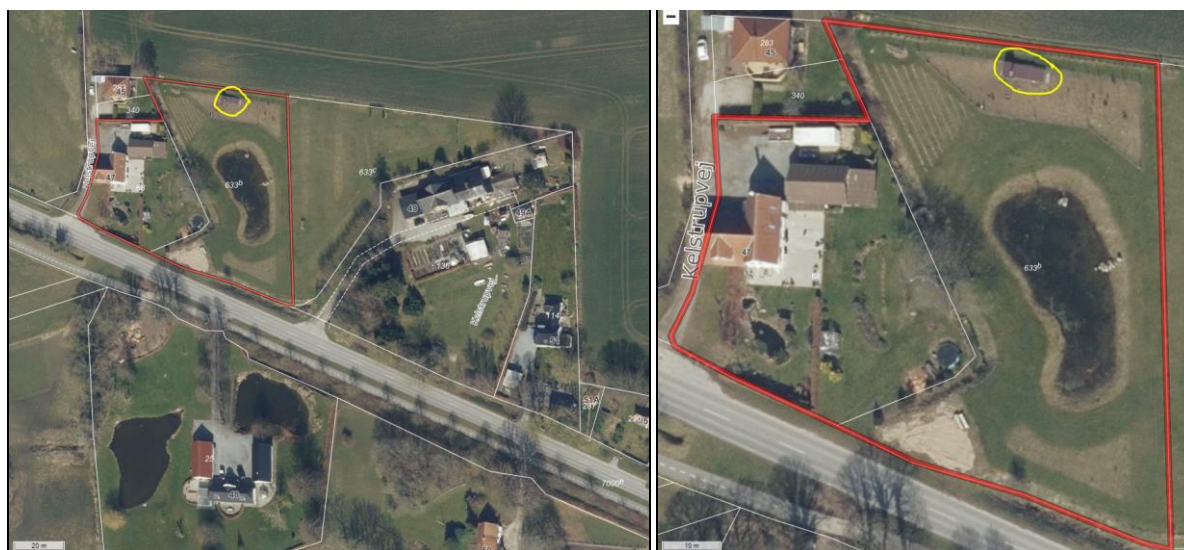
Landzonetilladelse.....	1
1 Redegørelse	2
2 Kommunens vurderinger	7
3 Klagemulighed og offentliggørelse	7
Bilag 1 Gennemgang af berørte kommuneplanretningslinjer m.v	9
Bilag 2 Klagevejledning	12
Bilag 3 Uddrag af relevant lovgivning	13
Bilag 4 Landskabsbeskrivelse.....	17

1 Redegørelse

- Der er ansøgt om tilladelse til lovliggørelse af hønsehus på 3,6 m² og overdækket hønsegård på 13,4 m² på adressen: KELSTRUPVEJ 47, 6100 Haderslev, matr. nr. 633b Kelstrup, Vilstrup.
- Hønsehuset og -gården er etableret i 2017.



Oversigtskort

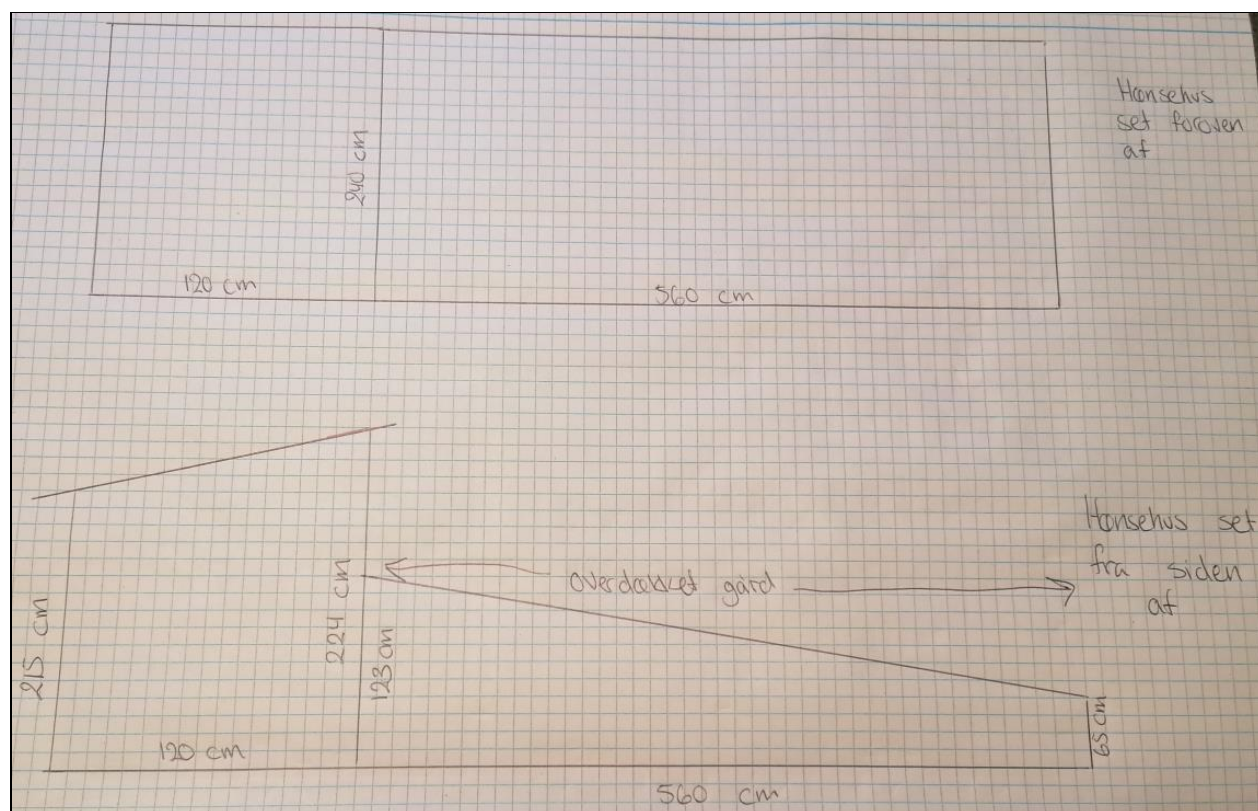


Luftfotos fra 2021 – Ejendommen er markeret med rødt og det ansøgte med en gul markering

1.1 Ansøgning

Der er ansøgt om lovliggørelse af et eksisterende hønsehus på 3,6 m² og en overdækket hønsegård på 13,4 m², opført i 2017. Hønsehuset og -gården ligger i den nordlige del af matr.nr. 633b, 29 m fra beboelsesbygningerne.

Ansøgerens oplysninger: Hønsehuset er fra 2017 og måler 120 x 240 cm med en max. højde på 224 cm. Taget er lavet af eternit og vægge af metal og begge fremstår sorte. Hønsegården måler 560 x 240 cm med en max. højde på 123 cm. Ansøger oplyser, at der pt. ikke holdes høns, men at de agter at gøre det ifm. at det ansøgte tillades. Tidligere ejer har holdt høns i hønsehuset før.



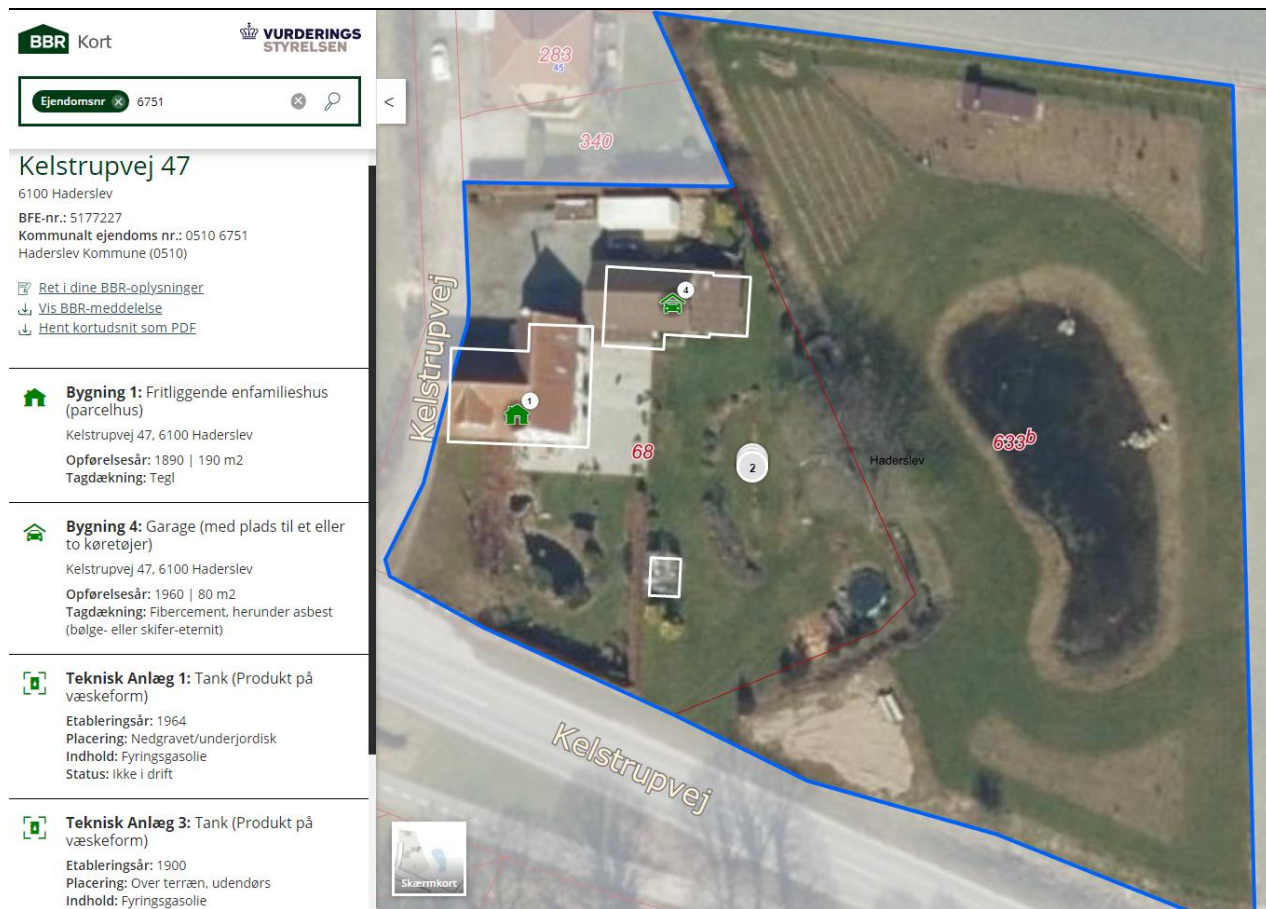
Tegning af hønsehuset og -gården fra ansøgningen – Øverst plantegning og nederst snittegning



Fra ansøgningen – foto af hønsehuset til venstre og hønsegården til højre.

1.2 Ejendomsoplysninger

Ejendommen er i BBR/ESR registreret som beboelsesejendom med et grundareal på 5927 m².



BBR Kort **VURDERINGS
STYRELSEN**

Ejendomsnr. 6751

Kelstrupvej 47
6100 Haderslev
BFE-nr.: 5177227
Kommunalt ejendoms nr.: 0510 6751
Haderslev Kommune (0510)

[Ret i dine BBR-oplysninger](#)
[Vis BBR-meddelelse](#)
[Hent kortudsnit som PDF](#)

Bygning 1: Fritliggende enfamilieshus (parcelhus)
Kelstrupvej 47, 6100 Haderslev
Opførelsesår: 1890 | 190 m²
Tagdækning: Tegl

Bygning 4: Garage (med plads til et eller to køretøjer)
Kelstrupvej 47, 6100 Haderslev
Opførelsesår: 1960 | 80 m²
Tagdækning: Fibercement, herunder asbest (bølge- eller skifer-eternit)

Teknisk Anlæg 1: Tank (Produkt på væskeform)
Etableringsår: 1964
Placering: Nedgravet/underjordisk
Indhold: Fyringsgasolie
Status: Ikke i drift

Teknisk Anlæg 3: Tank (Produkt på væskeform)
Etableringsår: 1900
Placering: Over terræn, udendørs
Indhold: Fyringsgasolie

Bygning 1 er registreret med et boligareal på 208 m² og et bebygget areal på 190 m².

Bygning 4 er registreret som garage. Det bebyggede areal er på 80 m².

Ejendommen er ifølge BBR tilsluttet til et privat vandforsyningsanlæg og spildevandet afledes til spildevandsforsynings rensesanlæg.

1.3 Planforhold

1.3.1 Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

1.3.2 Kommuneplan 2021

- Ejendommen er ikke omfattet af en kommuneplanramme.
- Kommuneplanretningslinjer, der er relevante for det ansøgte
 - 3.1.1 KP21 Særligt værdifulde landbrugsområder
 - 3.5.1 KP21 Bevaringsværdige landskaber
 - 3.5.4 KP21 Kystnærhedszone

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

1.4 Planlovens landzonebestemmelser – hovedformål

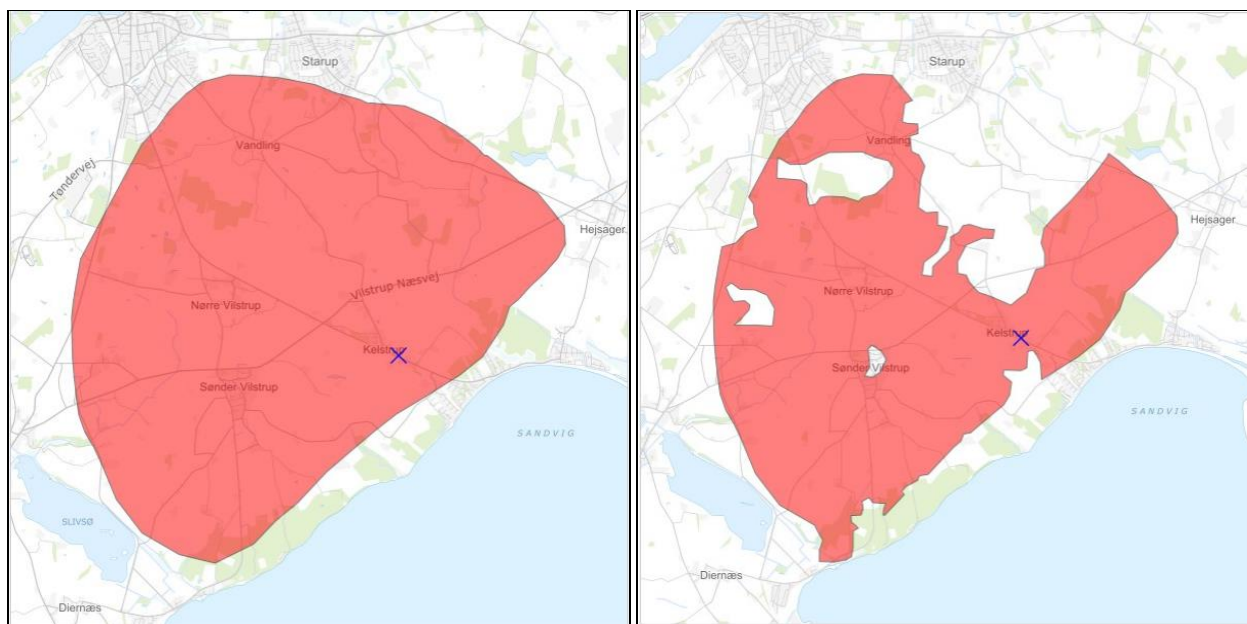
Hovedformålet med landzonebestemmelserne er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land. Samtidig skal planloven bidrage til at udvikle landdistrikterne på et

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 særlige drikkevandsinteresser og i nitratfølsomt indvindingsområde. Det er beliggende i et indvindingsopland for et alment vandværk Kelstrup Overby Vandværk I/S.



Figur til venstre – Område med særlige drikkevandsinteresser. Til højre – Nitratfølsomme indvindingsområder

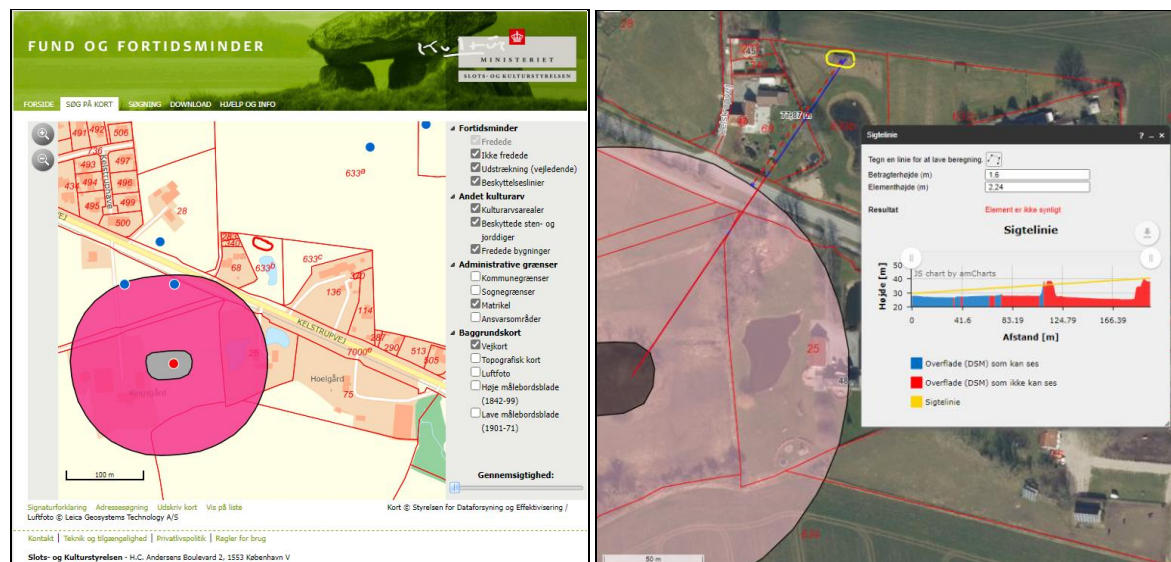


Figur til venstre – Det ansøgte ligger indenfor de boringsnære beskyttelsesområder. Til højre – Indvindingsopland for alment vandværk.

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). Det ansøgte ligger ca. 80 m fra fortidsminde beskyttelseslinje for borg/voldsted ved Kingsgård (fra middelalder) samt beskyttelsesplanlæg (fra nyere tid). Det ansøgte vurderes ikke til at påvirke fortidsminderne, da der er tale om et lille og lavt byggeri, placeret indenfor havearealet, indenfor et større beplantet område og opført i afdæmpede farver (sort).



Figur til venstre – Udklip fra KulturArv.dk, som viser de fredede og ikke-fredede fortidsminder i området, hvor det ansøgte er markeret med rødt. Til højre – vises det fredede voldsted (markeret med gråt) med beskyttelseslinje (lyserød markering). Det ansøgte (markeret med gult) ligger ca. 80 m udenfor beskyttelseslinjen og er ikke synligt set fra voldstedet.

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 3 km.

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.

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 hønsehuset ligger med en afstand 40 m til nærmeste beboelseshus mod vest. Mod nord ligger det åbne land og mod øst en græsmark. Grundet ovenstående, størrelsen og højden af bygningen / anlægget og da det ansøgte kun skal bruges til dyrehold (jf. det ansøgte), vurderes det ansøgte at have en underordnet betydning for naboerne. Det ansøgte har været opført på stedet i 5 år og Haderslev Kommune har i den forbindelse ikke modtaget nogle nabohenvendelser.

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 der med det ansøgte er tale om et anlæg tiltænkt til et lille og ikke-erhvervsmæssigt dyrehold.

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:

Det ansøgte kan tillades, da det ligger inde i havearealet, hvorfor der ikke er tale om spredt bebyggelse i det åbne land. Der er yderligere tale om et størrelsesmæssigt meget begrænset byggeri, som er udført i afdæmpede farver, og er indpasset i landskabet. Det ansøgte ligger delvist skjult mod det åbne land, da den er placeret indenfor et større beplantet område (buskplantning). På baggrund af ovenstående vurderes det, at det ansøgte ikke påvirker de landskabelige værdier væsentligt. Da det ansøgte er tiltænkt et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold, vurderes det, at det ansøgtes påvirkning til landbrugets investeringsmuligheder vil være neutral. Yderligere har det ansøgte en underordnet betydning ift. de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

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

2.3 Konklusion

Ud fra de kendte forudsætninger og under overholdelse af de i denne tilladelse anførte vilkår, 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.

--O--

For spørgsmål kontakt undertegnede på e-mail eoll@haderslev.dk eller telefon 40 31 23 35.

Venlig hilsen

Ellen Oll
Planlægger

Underretning

Kopi af afgørelsen til:

Danmarks Naturfredningsforening

Dansk Ornitologisk Forening

Friluftsrådet

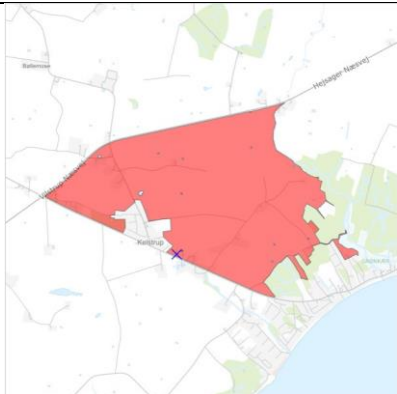
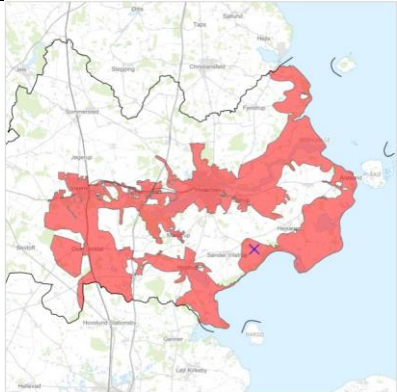
Dansk Fritidsfiskerforbund

Provas

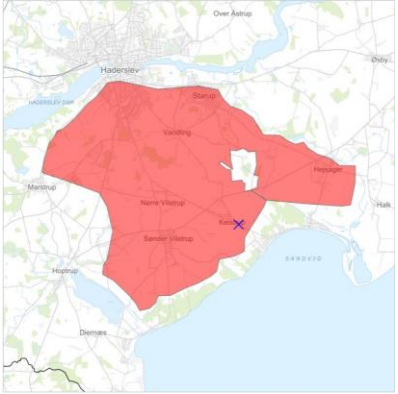
Bilag 1 Gennemgang af berørte kommuneplanretningslinjer m.v.

B1.1 Kommuneplanen

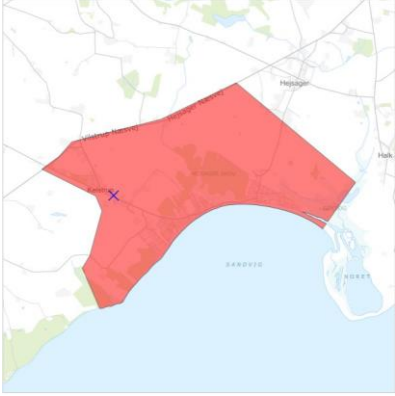
Det ansøgte er berørt af følgende retningslinjer:

Retningslinje	Kort	Vurdering
3.1.1 Særligt værdifulde landbrugsområder I områder, der er udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser vægtes højt.		Neutralt, da der med det ansøgte er tale om et byggeri / anlæg, som er tiltænkt til et lille og ikke-erhvervsmæssigt dyrehold. Det ansøgte ligger indenfor havearealet, hvorfor det ikke vil påvirke landbrugets udviklings- og investeringsinteresser væsentligt. Det vurderes derfor, at der ikke er konflikt med retningslinjen.
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 drejer sig om et ønske om skovrejsning. 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 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.	 <i>Kystlandskabet mellem Vilstrup og Kelstrup Strand</i> <i>Type: K4 Sdr. Vilstrup - Hoptrup Kystlandbrugsflade</i>	I det med det ansøgte er der tale om et størrelsesmæssigt lille og lavt byggeri / anlæg, udført i afdæmpede farver, placeret indenfor havearealet og skjult af en beplantning (buskplantning) fra alle sider, vurderes det hermed ikke til at påvirke de landskabelige værdier væsentligt mht. udpegningsgrundlaget. (Se bilag 4) Det vurderes derfor, at der ikke er konflikt med retningslinjen.



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.	 <i>Landskabstype: Stordriftsflade</i>	
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.		Irrelevant, da det ansøgte ikke drejer sig om et større byggeri eller anlæg. Det vurderes derfor, at der ikke er konflikt med retningslinjen.
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.	 <i>Navn: Næsset</i>	Irrelevant, da det ansøgte ikke drejer sig om et større byggeri eller anlæg. 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.		I det med det ansøgte er der tale om en meget begrænset størrelse, som er placeret indenfor havearealet og indenfor et beplantet område, vurderes det derfor at have en underordnet betydning ift. de nationale planlægningsinteresser i kystområderne og de landskabelige interesser. Det vurderes derfor, at der ikke er konflikt med retningslinjen.
4.1.4 Turismeområder For turismeområder i Haderslev Kommune gælder at fremtidig udvikling og placering af turismedefaciliteter skal tage sit udgangspunkt i Haderslev Kommunes oplevelsesstrategi og dermed i en eller flere af de udpegede temaområder. I kystnærhedszonen kan etablering af ferie- og fritidsanlæg eller udvidelser, der kan sidestilles med nyanlæg, alene ske i turismeområderne. For ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen gælder endvidere, at etablering skal ske i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.		Irrelevant, da det ansøgte ikke drejer sig om et turismeorienteret facilitet. Det vurderes derfor, at der ikke er konflikt med retningslinjen.

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/Nem-ID. 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/>](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 øvelsестerræner. 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

Kommunens landskabskarakterbeskrivelse

I kommunens landskabskarakterbeskrivelse ligger ejendommen i karakterområdet K4

K4 Sdr. Vilstrup - Hoptrup Kystlandbrugsflade

Landskabskarakterbeskrivelse

Områdets bærende karaktertræk er det kuperede, småbakkede landbrugslandskab. Oplevelsen af området kendetegnes ved de smalle veje, der bugter sig gennem afgrænsede landskabsrum, afbrudt af lange udsigter fra bakketoppe. Skalaen er mellem til stor. Karakteristisk for området er de større landsbyer med parcelhusområder. Karakteristik for området er også feriebebyggelsen langs kysten, som indrammes af kystnære skove og høje skrænter. Hoptrup tunneldal er et markant og karakteristisk landskabsstrøg, der skærer sig ind gennem området mod nordvest til Vedbøl sø.

Vurdering: Karakterstyrke: God/Karakteristisk

Landskabets karakter er synlig og karakteristisk og karakterens oprindelse er synlig. Samspillet mellem naturgrundlag og kulturbetingede strukturer er godt.

Tilstand: Middel/god

Det bærende karaktertræk, det småbakkede landskab er ret intakt i forhold til dets oprindelse. Landskabet opleves generelt forholdsvis uforstyrret, dog præges det lokalt af enkelte vindmøller, højspændingsledninger, skorstene og master.

Oplevelsesværdier: Gode

Der er gode oplevelsesmuligheder i hele området, hvor de små snoede veje egner sig godt til vandre- og cykelture. Der er særlige udsigter og oplevelsesmuligheder langs kysten og omkring Hoptrup tunneldal med Slivso.

Sårbarhed: Middel

Landskabet er sårbart over for vindmøller og store bygningsanlæg, som vil dominere landskabets lille skala, samt til dels over for udbredt skovrejsning, som vil sløre det bakkede terræn og udsigt til havet.

Målsætning: Vedligeholde

Byggeri og anlæg bør respektere landskabets skala og terrænformer.



Ejendommen ligger i det bevaringsværdige landskabsområde og større sammenhængende landskab;
Kystlandskab mellem Vilstrup Strand og Kelstrup Strand.

Område Kystlandskab mellem Vilstrup Strand og Kelstrup Strand

Landskabskarakterområde:

Marstrup – Sdr. Vilstrup Småbakkelandskab

Området ved Tormaj Stand er en helt speciel oplevelse med kombinationen af bebyggelsen oven for den stejle kystskrænt i skovbrynet ved badestranden.

Kystorienteret landskab:

Store del af området

Vurdering:

Særligt karakteristisk, God tilstand, Særligt oplevelsesrigt

Beskrivelse:

Geologi, terræn og vandløb

Kystnært småbakket landskab med terrænorientering mod kysten.
Markant kystskrænt.

Små vandløb mod kysten, flere med stejle skrænter.

Anvendelse og kulturhistorie

Dyrkede marker og sammenhængende bønderskove langs kysten.

Få spredte gårde i landskabet.

Landsbyen Kelstrup, der er udvidet med parcelhuskvarterer i *
1960-1980.

Sommerhusbebyggelse ved Vilstrup Strand, Tormaj og Kelstrup Strand.

I Hejsager Skov en højklunge med ca. 20 gravhøje.

De særlige oplevelser

Rekreativt område med mange udsigter til havet indrammet af skovbevoksning.

Mange sommerhuse af arkitektonisk høj værdi ved Kelstrup Strand.



Landskabstypen er stordriftsflade.

På stordriftsfladen bør nødvendigt landbrugsbyggeri og tekniske anlæg indpasses i landskabets skala. Dette kan ske ved, at der stilles vilkår om større beplantning i grupper, som formidler skalaen mellem byggeriet og det omkringliggende landskab. Landskabet har en stor skala og kan ofte rumme store tekniske anlæg, herunder store vindmøller, da trækkene i landskabet er store og åbne.