

Jon Hollesen
Struenseegade 53,4. tv
2200 København N

Haderslev Kommune
Teknik og Miljø
Simmerstedvej 1a, 1 sal
6100 Haderslev

[link til hjemmeside](#)

Dir. tlf. 74 34 22 19
sopa@haderslev.dk

22. februar 2021 • Sags nr.: 18/4115 • Sagsbehandler: Søren-Peter Andersen

Landzonetilladelse

Haderslev Kommune giver hermed tilladelse til:

- at udvide terrassen i den ene ende af huset med 2 meter i længden, så det samlede terrasseareal på denne side af huset bliver 3 x 2,5 meter, og til at genopføre annekset og til at opsætte solceller på taget af dette anneks. på adressen: JØRLHAGEVEJ 91, 6100 Haderslev, matr.nr. 193 Ørby, Vonsbæk.

Tilladelsen

- forventes offentliggjort på [Haderslev Kommunes høringsportal www.blivhoerthaderslev.dk](http://www.blivhoerthaderslev.dk) den **22-2-21**
- 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 6. feb. 2018, med senere supplerende materiale.
- skal være udnyttet inden 5 år.

Vær opmærksom på,

- Dette er ikke en byggetilladelse. Byggeriet eller den ændrede anvendelse af bygningen må ikke igangsættes eller foretages, før der er søgt og meddelt tilladelse efter bygningsreglementet. [Byggetilladelse søges her www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk). Mail kan sendes til: byg@haderslev.dk

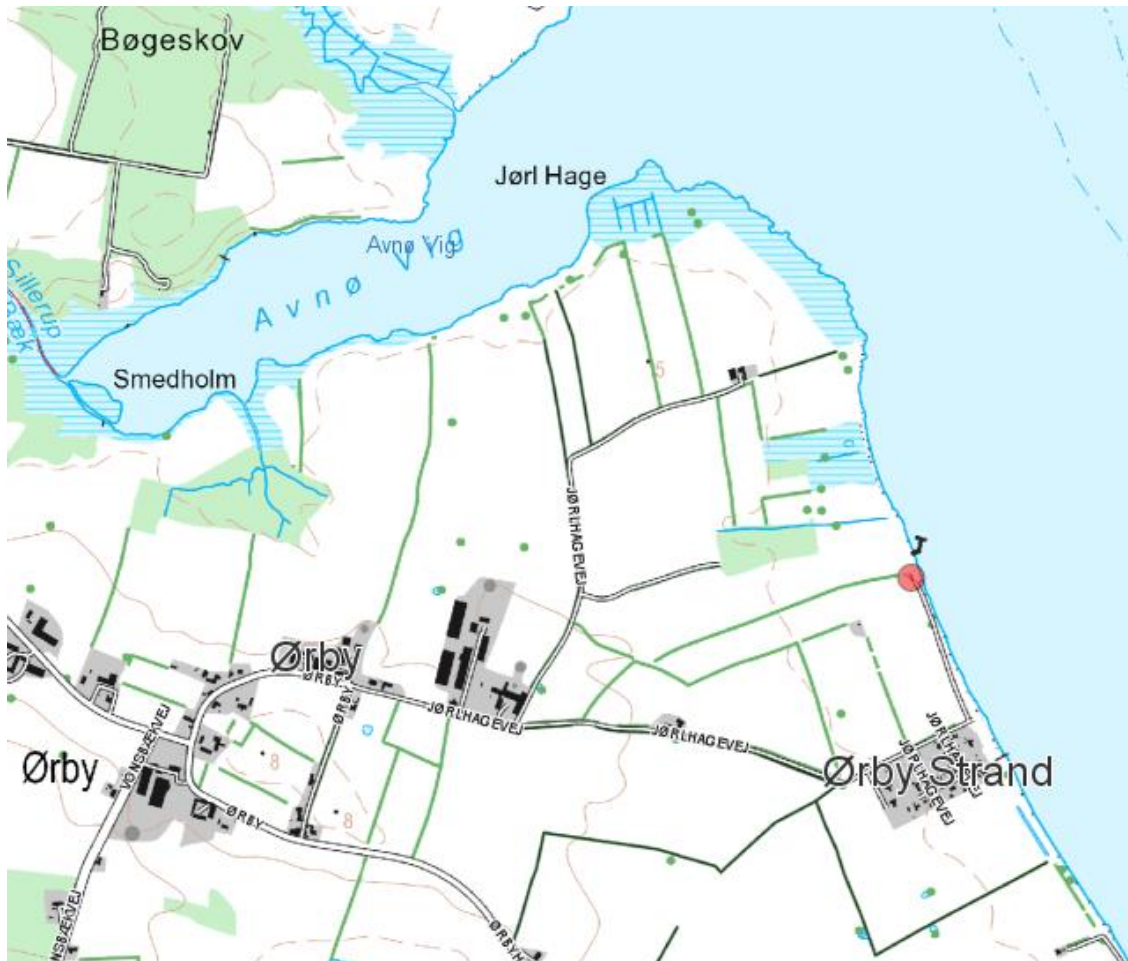
Denne tilladelse indeholder følgende afsnit:

Indhold

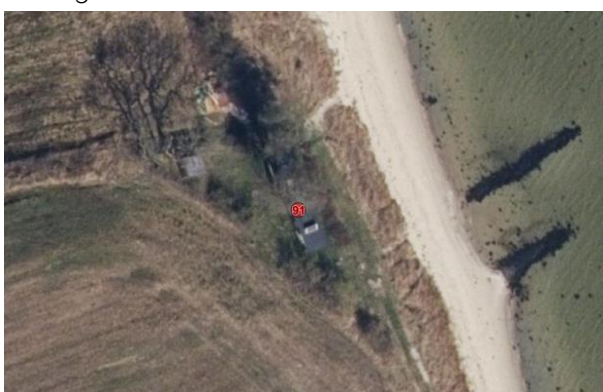
Landzonetilladelse.....	1
Kommunens vurderinger.....	6
Klagemulighed og offentliggørelse.....	6
Bilag 1 Helhedsvurdering herunder gennemgang af berørte kommuneplanretningslinjer.....	8
Bilag 2 Klagevejledning.....	13
Bilag 3 Uddrag af relevant lovgivning.....	14
Bilag 4 Habitat vurdering.....	16
Bilag 6 Kulturbeskrivelse.....	20

Redegørelse

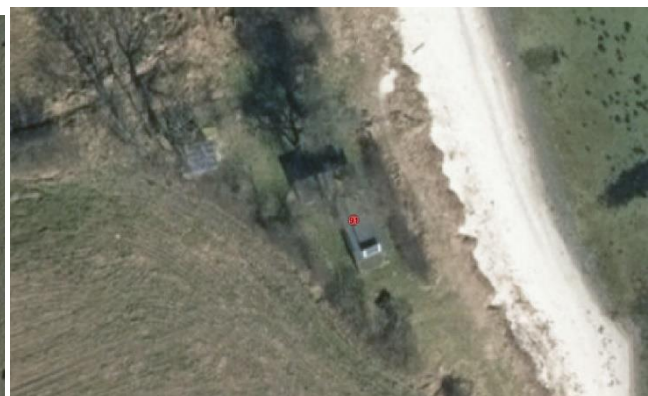
- Der er ansøgt om tilladelse til **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet.** på adressen: JØRLHAGEVEJ 91 **Fejl! Henvisningskilde ikke fundet.**, 6100 Haderslev, matr. nr. 193 Ørby, Vonsbæk.



Oversigtskort

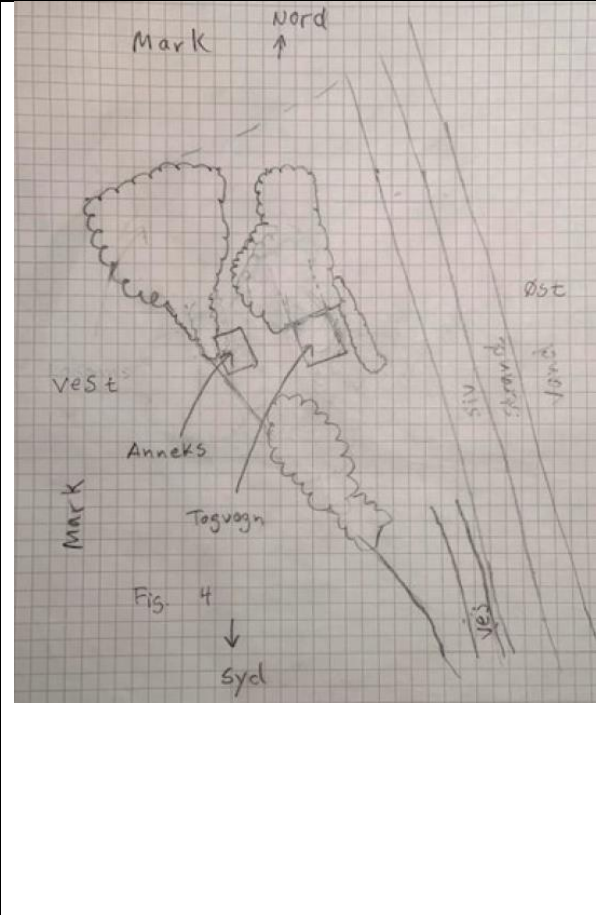
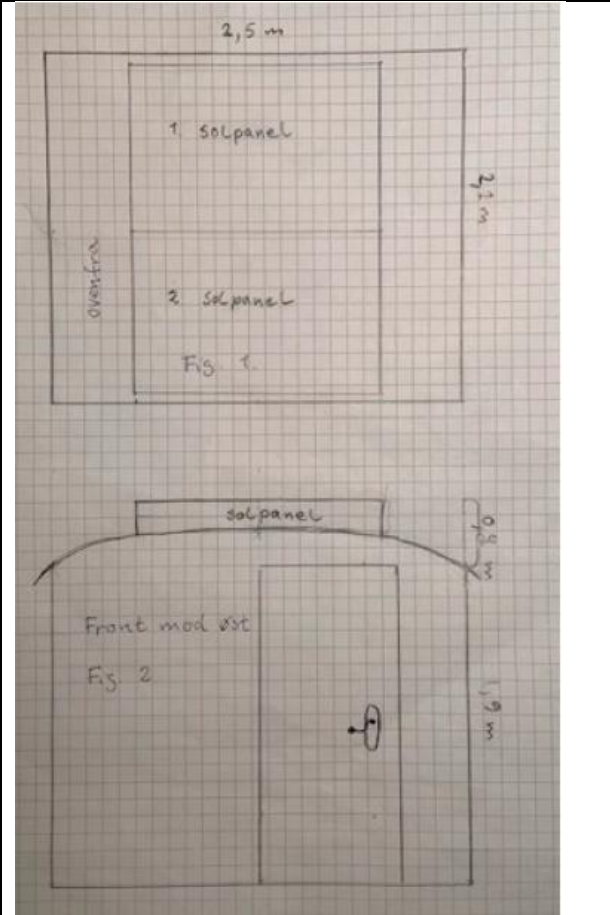


Luftfoto 2019



luftfoto 2016

Oplysninger fra ansøger

	
<p>Situationsplan, der viser den nye placering af annekset. Det er trukket mod sydvest i forhold til det annekset, som det skal erstatte</p>	<p>Tegning af annekset med solpaneler. Det er solpanelerne fra billedet ovenfor, der flyttes til annekset. Solpanelerne lægges fladt på taget, som vist, og ikke skråtstillet, som på billedet</p>

Ansøgningen angår et sommerhus på 20 kvm, der er opført i 1932. Der er tale om en tidligere togvogn, der nu anvendes til beboelse. Togvognen har været udstyret med et trinbræt/terrasseareal på 1 x 2,5 meter i begge ender. Der er kommet ny træbeklædning inde og ude og de gamle vinduer er skiftet, men selve størrelsen af vognen er forblevet den samme

Der har desuden tidligere ligget et mindre annekset. Annekset er blevet fjernet efter det blev beskadiget i en storm i 2017.

Der søges nu om lovliggørende dispensation til at udvide terrassen i den ene ende af huset med 2 meter i længden, så det samlede terrasseareal på denne side af huset bliver 3 x 2,5 meter. Der søges desuden om dispensation til at genopføre annekset og til at opsætte solceller på taget af dette annekset. Det nye annekset får dimensionerne 2,3 x 2,5 x 2,1 meter (h x b x d). Det er 20 cm lavere end togvognen. Annekset er placeret omtrent samme sted som det tidligere annekset, men rykkes lidt længere væk fra havet.



Billede af togvognen/sommerhuset før udbygning. Den mindre terrasse ses til højre, og den større terrasse, som der søges om lovliggørende dispensation til, ses til venstre. På billedet ses også solceller, der er opsat ulovligt. Disse flyttes til annekset.



Sommerhus



anneks

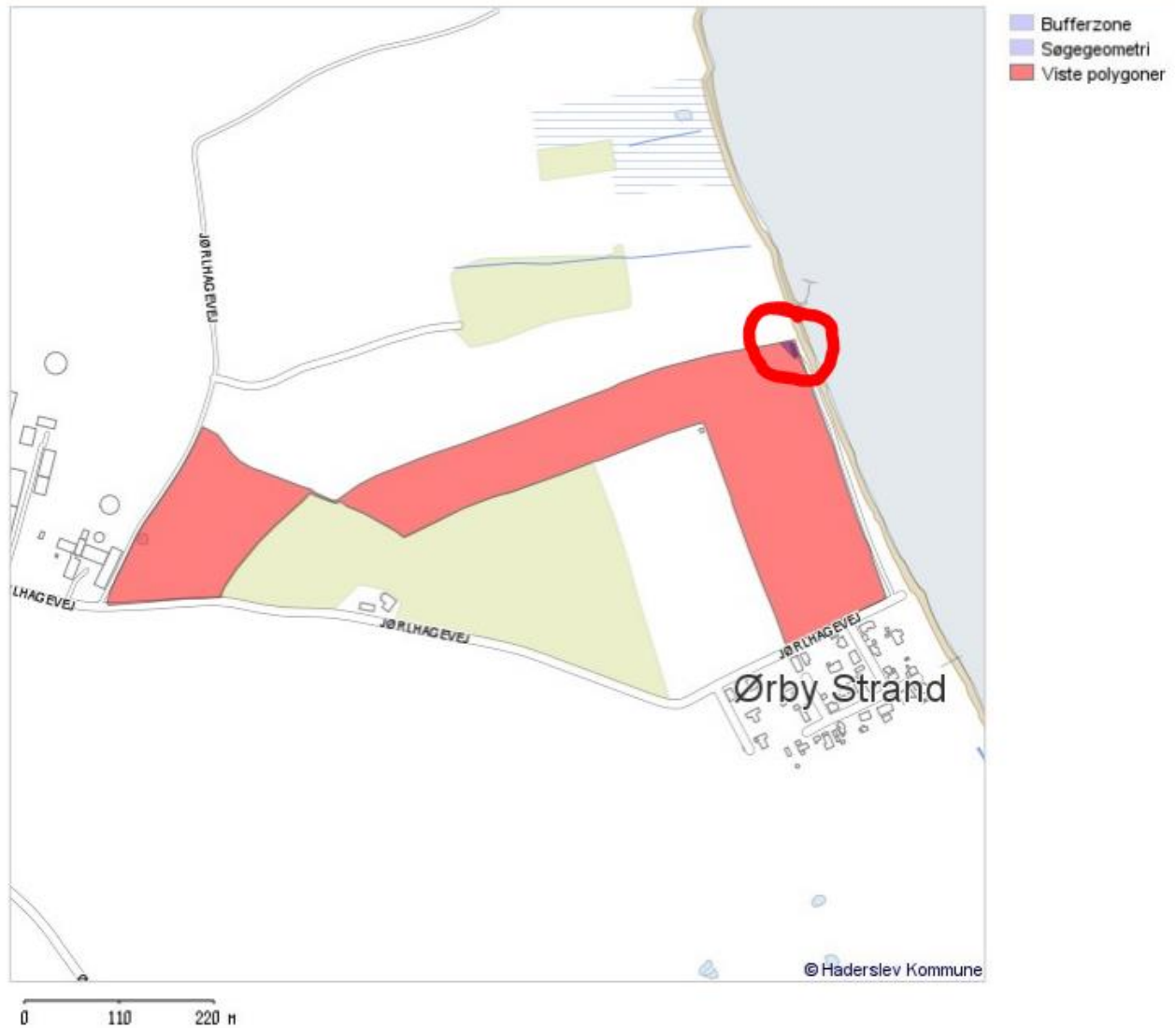
Ejendoms oplysninger

Ejendommen er i BBR/ESR registreret som (Bygning på lejet grund) med et grundareal på 0 m². Bygning 9 er registreret med et boligareal på 20 m².

Sommerhuset er ifølge BBR tilsluttet ikke tilsluttet vandforsyning og der er dermed ikke noget spildevandet ingen varmeinstallation er på ejendommen. Ejendommen er et sommerhus, og kan ikke bebos om vinteren

Ejendommen er ikke omfattet af kommuneplanramme eller lokalplan.

Jordstykker



Naboforhold

Der er ikke foretaget naboorientering jfr. § 35 stk. 4 og 5, da der er ca. 300 m til nærmeste beboelse (sommerhusområdet Ørby Strand), hvorfor det vurderes, at det ansøgte skønnes at have underordnet betydning for naboerne.

Andre relevante forhold

Kommunen har gennemført en konfliktanalyse og fundet nedenstående emner relevante:

Kommuneplan 2017

- Kommuneplanretningslinje
- 3.3.1 Lavbundsarealer
- 3.4.3 Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser
- 3.4.4. De internationale naturbeskyttelsesområder

- 3.5.1 De bevaringsværdige landskaber
- 3.5.4 Kystnærhedszonen
- 4.2.1 Kulturhistoriske værdier
- 7.2.3 Minimumskoter

Habitatvurdering:

Ejendommen er beliggende i et område, der er omfattet af Habitatbekendtgørelsen nr. 1595 af 06/12/2018. Haderslev kommune har vurderet, at projektet ikke påvirker Natura 2000-området væsentligt. Vurderingen er foretaget på følgende grundlag:

Udvidelsen af bygningen under tag med en terrasse eller flytningen af annekset et par meter inden for have arealet og at Natura 2000-område primært har marin karakter,

Kommunens vurderinger

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

Konkret vurderes, at det ansøgte for så vidt angår annekset på 6 m² ikke er omfattet af § 36, stk. 1, pkt. 8, idet annekset skal bruges til beboelse.

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 landzonebestemmelers hovedformål
- med det for denne sag relevante retningslinjer i kommuneplanen (oplistet ovenfor)
- øvrig relevant lovgivning
- hensynet til naboer og deres bemærkninger

Kommunens helhedsvurdering er vedlagt som bilag 1.

Uddrag af relevant lovgivning er gengivet i bilag 3.

Klagemulighed og offentliggørelse

Haderslev Kommunes afgørelse kan inden 4 uger fra offentliggørelsen påklages til Planklagenævnet, jf. klagevejledning. En klagevejledning er vedlagt som bilag 2.

Rettidig klage efter § 58, stk. 1, nr. 1, har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Afgørelsen offentliggøres på [Haderslev Kommunes høringsportal på www.blivhoerthaderslev.dk](http://www.blivhoerthaderslev.dk).

Spørgsmål

For spørgsmål kontakt undertegnede på e-mail sopa@haderslev.dk eller telefon 74 34 22 19.

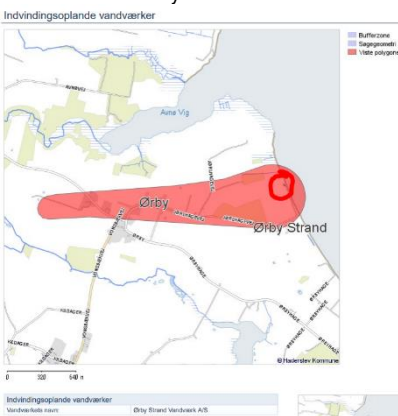
Venlig hilsen

Søren-Peter Andersen
Planlægger

Underretning

Kopi af afgørelsen til:

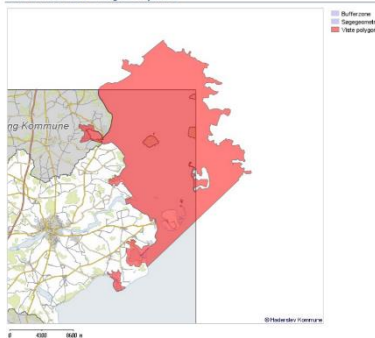

Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Friluftsrådet
Dansk Fritidsfiskerforbund
Provas
Erhvervsstyrelsen
Ejer af grund

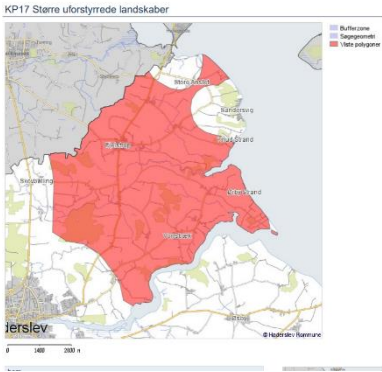
Bilag 1 Helhedsvurdering herunder gennemgang af berørte kommuneplanretningslinjer		
Emne	Kommunens vurderinger	
Planlovens landzonebestemmelser - hovedformål		
Hovedformålet med landzonebestemmelserne er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskab- og naturværdier samtidig med, at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det. Samtidig skal planloven bidrage til at gøre landdistrikterne levedygtig.		
Grund- og drikkevandsinteresser		
<p>I forhold til bekendtgørelse om krav til kommunalbestyrelsens fysiske planlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse:</p> <p>§ 2. Kommunalbestyrelsen skal friholde områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse for udlæg af nye arealer i kommuneplanen til erhvervsformål eller anlæg og ændret arealanvendelse af eksisterende kommuneplanlagte arealer, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Ved vurdering af faren for forurening af grundvandet lægger kommunalbestyrelsen vægt på, om planlægningen omfatter virksomhedstyper, der sædvanligvis har oplag af, anvender eller frembringer forurenende stoffer eller stofgrupper, der er mobile i forhold til grundvandet.</p>	<p>Det ansøgte er beliggende i et område med drikkevandsinteresser og er beliggende i et indvindingsopland for et alment vandværk. (Ørby strand)</p>  <p>The map displays the Ørby Strand water supply catchment area in red. A red circle indicates the location of the proposed site, which is situated within this catchment area. The map also shows surrounding features like 'Aure Vig' and 'Ørby Strand'.</p>	<p>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.</p> <p>Udover dette er det ansøgte ikke beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser og er ikke beliggende i et indvindingsopland for et alment vandværk.</p>
EF-habitatdirektivet		
<p>I henhold til EF-habitatdirektivets bilag IV er en række dyre- og plantearter strengt beskyttede. På baggrund af Naturstyrelsens oversigt over bilag IV arter i Danmark og ud fra oplysninger om deres udbredelse, krav til levesteder og foreliggende oplysninger om kendte lokale forekomster er der foretaget en vurdering af projektets mulige påvirkning af arterne.</p>	<p>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.</p> <p>Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.</p>	

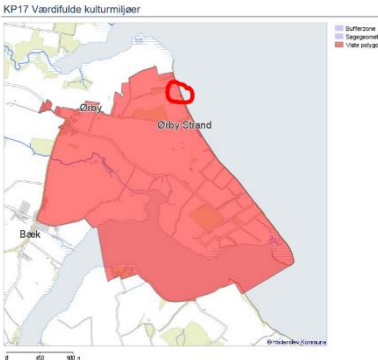
Bygge- og beskyttelseslinjer		
	Kort	Vurdering
Strandbeskyttelse		Kystdirektoratet har givet dispensation.

Kommuneplanen – det ansøgte er berørt af følgende retningslinjer		
Retningslinje	Kort	Vurdering
<p>3.3.1 Lavbundsarealer</p> <p>Lavbundsarealer skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau genskabes, eller som kan hindre muligheden for, at det vilde dyre- og planteliv styrkes.</p> <p>Nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje m.v., der nødvendigvis skal placeres på lavbundsarealer, skal udformes, så muligheden for naturgenopretning på lavbundsarealet i øvrigt ikke går tabt. Anlægget skal udformes, så det kan tåle en højere vandstand.</p> <p>Lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder: Lavbundsarealer, som er potentielt egnede som vådområder, skal friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes.</p>		<p>På grund af nærheden til kysten vil det naturlige vandstands niveau ikke være over gulvkoten af sommerhuset.</p> <p>Der er dermed ikke konflikt.</p>

<p>3.4.3 Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser</p> <p>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.</p> <p>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. *</p> <p>Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser inden for byzone skal styrke byernes rekreative og naturlige miljøer og</p>	
---	--

<p>Kommuneplanen – det ansøgte er berørt af følgende retningslinjer</p>		
<p>indgå og friholdes som rekreative forbindelser ud til det omkringliggende åbne land.</p> <p>Potentielle naturområder</p> <p>De potentielle naturområder skal friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder eller etablerer sammenhænge mellem eksisterende naturområder*</p> <p>* I Haderslev Kommuner er bebyggelse, der er erhvervsmæssigt nødvendig for driften af landbrugsejendommen undtaget.</p>	<p>Projektet størrelse og placering udgør ikke en forhindring for spredning af dyr og planter.</p> <p>Projektet størrelse og placering vil ikke forringe muligheden for at oprette nye naturområder eller etablerer sammenhænge mellem eksisterende naturområder</p> <p>Der er dermed ikke konflikt.</p>	
<p>3.4.4. De internationale naturbeskyttelsesområder</p> <p>De internationale naturbeskyttelsesområder skal beskyttes og videreudvikles, så de arter og naturtyper, som er grundlaget for udpegningen, aktivt søges sikret eller genoprettet til en gunstig bevaringsstatus.</p> <p>Områderne skal friholdes for aktiviteter og anlæg mv., som kan indebære en forringelse af områdets naturtyper og levesteder for arterne eller kan medføre forstyrrelse, der har negative konsekvenser for de arter, området er udpeget for. Det gælder også for aktiviteter og anlæg uden for de internationale naturbeskyttelsesområder, men som kan have indvirkning inde i områderne.</p> <p>Bilag IV-arterne og deres levesteder uden for de internationale beskyttelsesområder skal ligeledes beskyttes.</p>	<p>DAI NATURA 2000 - Fuglebeskyttelse</p>  <p>Område Lillebælt</p>	<p>Haderslev Kommune vurderer at hverken udvidelsen af bygningen under tag eller flytningen af annekset et par meter vil indebære en forringelse af områdets naturtyper og levesteder for arterne eller kan medføre forstyrrelse, der har negative konsekvenser for de arter, området er udpeget for</p> <p>Se bilag 4</p>
<p>3.5.1 De bevaringsværdige landskaber</p> <p>De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri tillades, må det ikke forringe de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet, og samspillet med landskabet prioriteres højt.</p> <p>For bevaringsværdige landskaber skal der ved etablering af større</p>	<p>KP17 Bevaringsværdige landskaber</p> 	<p>Det vurderes, at udvidelsen af bygningen under eksisterende tag og flytningen af annekset et par meter væk fra kysten ikke vil forringe de visuelle, kulturhistoriske, geologiske eller oplevelsesmæssige værdier,</p> <p>Der er dermed ikke konflikt.</p>

Kommuneplanen – det ansøgte er berørt af følgende retningslinjer		
<p>byggeri og større anlæg uden for de udpegede områder tages hensyn til, at dette ikke forringer de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i de udpegede områder.</p> <p>De værdifulde landskaber benævnes fremover bevaringsværdige landskaber i overensstemmelse med de statslige udmeldinger.</p>		
<p>3.5.2 De større uforstyrrede landskaber</p> <p>De større uforstyrrede landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg, så områdernes karakter af uforstyrrelse ikke påvirkes.</p>		<p>Det ansøgte er ikke større byggeri</p> <p>Der er dermed ikke konflikt.</p>
<p>3.5.4 Kystnærhedszonen</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Indenfor</p>	<p>Det vurderes, at udvidelsen af bygningen under eksisterende tag og flytningen af annekset et par meter væk fra kysten har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.</p> <p>Der er dermed ikke konflikt.</p>

Kommuneplanen – det ansøgte er berørt af følgende retningslinjer		
<p>4.2.1 Kulturhistoriske værdier (Kulturmiljøer og Kirkeomgivelser)</p> <p>Inden for de udpegede kulturmiljøer må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning med videre, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier, og det kan godtgøres, at de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser sikres.</p>	 <p>Udpegningsgrundlaget er beskrevet i bilag 6 og delvist i bilag 5 Landskabskarakter.</p>	<p>Udvidelsen af bygningen under eksisterende tag og flytningen af annekset et par meter væk vurderes på grund af dets beskedne størrelse ikke at påvirke kulturmiljøet</p> <p>Der er dermed ikke konflikt.</p>
<p>7.2.3 Minimumskoter</p> <p>Nyt byggeri og anlæg skal opføres i fastlagte minimumskoter for at sikre mod oversvømmelse og deraf følgende værditab, som følge af højvandshændelser og ekstrem nedbør. Minimumskoten er 2,40 m langs fjorden og 2,45 meter langs kysten.. Alternativt skal bygherre godtgøre, at der ikke vil ske oversvømmelser af bebyggelsen. Tilsvarende krav stilles ved udarbejdelse af lokalplaner indenfor fokusområder.</p> <p>Minimumskoten kan lempes ved en konkret vurdering, som foretages af Haderslev Kommune.</p>	<p>Bygningen opføres i kote 1-1,5</p>	<p>Med baggrund i bygningens relativt lave værdi og historikken omkring denne, stilles der ikke krav til højvandssikring.</p>

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.](http://www.naevneneshus.dk)

Du logger på ligesom du plejer, typisk med 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. De særlige forhold, som kan begrunde en undtagelse, er f.eks. borgere med særlige handicap, såvel kognitiv som fysisk funktionsnedsættelse samt demens. Ligeledes for borgere, der mangler digitale kompetencer, visse socialt udsatte borgere, borgere med psykiske lidelser eller borgere med sprogvanskeligheder, hvor hjælp og vejledning fra myndigheden eller nævnet ikke konkret vurderes at være en egnet løsning. Der kan således foreligge særlige forhold for nogle borgere fra de nævnte grupper, der gør, at borgeren ikke kan anvende digital selvbetjening.

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.

[link til planklagenævn](#)

Bilag 3 Uddrag af relevant lovgivning

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

§ 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 støjulemper 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. 18.

§ 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.

§ 58 Til Planklagenævnet kan påklages:

- 1) Kommunalbestyrelsens afgørelser efter § 35, stk. 1, jf. dog § 4 a, stk. 4, og § 5, stk. 4.

Naturbeskyttelsesloven – Lov om naturbeskyttelse, jf. lov Bek. nr. 240 af 13. marts 2019

§ 15. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af de arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen, jf. stk. 2. Der må f.eks. ikke placeres bebyggelse, ske beplantning eller terrænændringer, etableres hegn eller placeres campingvogne og lign., og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.

Persondataloven - Rettigheder efter Lov om behandling af personoplysninger (lov nr. 410 af 27. april 2017 med senere ændringer) - også kaldet Persondataloven

Persondataloven 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, Gåskærgade 26-28, 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 Habitat vurdering

Ejendommen er beliggende i/op til Natura 2000-område nr.112 - Lillebælt (habitatområde nr. 96, fuglebeskyttelsesområde nr. 47), jf. bekendtgørelse nr. 1595 af 6. december 2018 om udpegnings og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

SPA 47 Lillebælt				
Sangsvane			T	F2, F4
Havørn		Y		F1
Rørhøg		Y		F1
Plettet rørvagtel		Y		F1
Engsnarre		Y		F1
Klyde		Y		F1
Brushane		Y		F3
Fjordterne		Y		F3
Havterne		Y		F1
Dværgterne		Y		F3
Mosehornugle		Y		F3
	Bjergand		T	F4
	Ederfugl		T	F4
	Hvinand		T	F4, F7
	Toppet skallesluger		T	F4

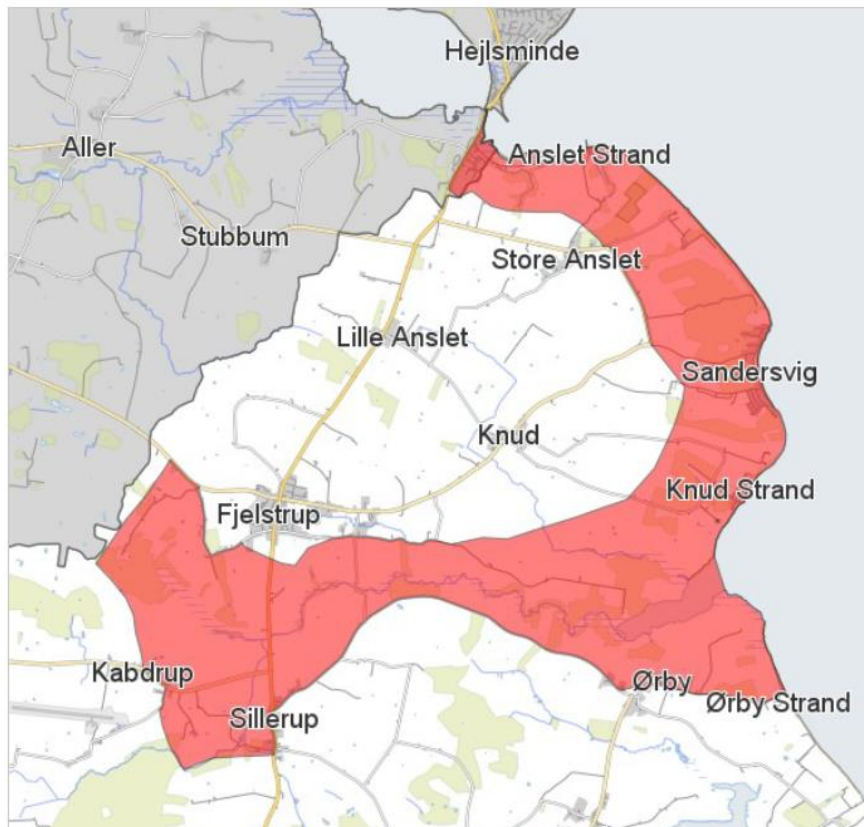
Nr	Habitatområde	Kode	Udpegningsgrundlag
96	Lillebælt	1014	Skæv vindelsnegl (<i>Vertigo angustior</i>)
		1016	Sump vindelsnegl (<i>Vertigo moulinsiana</i>)
		1106	Stor vandsalamander (<i>Triturus cristatus cristatus</i>)
		1351	Marsvin (<i>Phocoena phocoena</i>)
		1110	Sandbanker med lavvandet vedvarende dække af havvand
		1140	Mudder- og sandflader blottet ved ebbe
		1150	* Kystlaguner og strandsøer
		1160	Storre lavvandede bugter og vige
		1170	Ræv
		1210	Enårig vegetation på stenede strandvolde
		1220	Flerårig vegetation på stenede strande
		1230	Klinter eller klipper ved kysten
		1310	Vegetation af kvæller eller andre enårige strandplanter, der koloniserer mudder og sand
		1330	Strandenge
		2110	Forstrand og begyndende klitdannelse
		2120	Hvide klitter og vandremiler
		2130	* Stabile kystklitter med urteagtig vegetation (grå klit og grønsværklit)
		3140	Kalkrige søer og vandhuller med kransalger
		3150	Næringsrige søer og vandhuller med flydeplanter eller store vandaks
		3200	Vandløb med vandplanter
		6210	Overdrev og krat på mere eller mindre kalkholdig bund (* vigtige orkidélokalteter)
		6230	* Artsrige overdrev eller græsletter på mere eller mindre sur bund
		6410	Tidvis våde enge på mager eller kalkrig bund, ofte med blåtop
		6430	Bræmmer med høje urter langs vandløb eller skyggende skovbryn
		7120	Nedorudte højmoser med mulighed for naturlig gendannelse
		7220	* Kilder og væld med kalkholdigt (hårdt) vand
		7230	Rigkær
		9110	Bøgeskove på morbund uden krøttom
		9130	Bøgeskove på muldbund
		9160	Egeskove og blandskove på mere eller mindre rig jordbund
		9100	* Skovbevoksede tørvemoser
		91E0	* Elle- og askeskove ved vandløb, søer og væld

Haderslev kommune har vurderet det ansøgte i forhold til international lovgivning om naturbeskyttelse og konkluderet, at der ikke er hensyn, der taler afgørende imod det ansøgte idet Natura 2000-område primært har marin karakter, samt at det ansøgte efter Haderslev Kommune vurdering ikke vil medføre beskadigelse eller ødelæggelse af plantearter eller yngle- eller rastekområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Bilag 5 Landskabsbeskrivelser

Sønderjyllands amt Avnøvig

Landskabsbilledet

**Stedbetegnelse:**

Avnø Vig

Bonitet:

Særlig Værdi

Overfladeformer:

Landskabet langs kysten er kuperet morænelandskabet med stejle erosionsskrænter mod Lillebælt og fladere strandpartier med strandenge omkring Avnø Vig. Avnø Vig er udmundingen på et tunneldalsystem, som vest for Fjelstrup skærer sig ud mod kysten gennem det svagt bølgede morænelandskab.

Overfladeelementer:

Den kuperede kyststrækning mod Lillebælt er skovrig (løvtræ) og med mange små private veje ned til vandet. Det kystprægede landskab med flere relativt gode strande har bevirket at der er flere sommerhusbebyggelser og campingpladser langs kysten. Fritidsbebyggelserne Sandersvig Strand og Knud Strand er karakteristiske ældre sommerhusområder.

Tunneldalen med Sillerup Bæk løber gennem et landbrugsland med ekstensivt dyrkede enge, moser, overdrev og småskove langs åen. Fra kanten af tunneldalen er en flot udsigt over det omgivende åbne landbrugsland. Det nære landskab omkring tunneldalen virker meget uforstyrret pga. fraværet af bebyggelse og tekniske anlæg.

Den istandsatte Sillerup Mølle ligger som et markant orienteringspunkt på kanten af tunneldalen.

Sammenfattende karakteristik:

Kyststrækningen er typisk for østdanmark med løvskove og sommerhusbebyggelse ned til strandkanten.

Tunneldalen med de ekstensivt dyrkede arealer giver en oplevelsesrig variation i terrænet.

Boniteringsbegrundelse:

Karakteristisk østkystlandskab og uforstyrret tunneldalslandskab.

Haderslev Kommune

Karakterområde 6 Fjelstrup landbrugsflade – Karakter, vurdering, målsætninger

Karaktertræk

Landskabets bærende karaktertræk er den let bølgede moræneflade, variationen af oplevelsen langs kysten nord og syd for Anvø Vig samt de markante vandløb. Områdets mange levende hegn og mindre skove, der er med til at opdele området i middel skala.

VURDERING: GOD

Dyrkningsmønstret 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 aflæseligt.

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 udover Lillebælt og Haderslev fjord. Længere inde området, er der en tydelig fornemmelse af den højtliggende moræneflade. Særlige udsigter ses omkring Sillerup, ved Avnø Vig, langs Kystvejen og ved Sandersvig samt langs den flade kyst ved Ørby og udmundingen af Haderslev Fjord.

SÅRBARHED - HØJ

Landskabet middel skala og den lille påvirkning af tekniske anlæg gør området sårbart overfor tekniske anlæg og større landbrugsbygninger. Områdets ældre sommerhusområder ligger indpasset i landskabet og de omkringliggende bevoksninger. De nyere sommerhuse ved Sandersvig fremstår mere tydeligt i landskabet, og området vil være sårbart overfor en udbygning af disse, især hvis de kan påvirke den fine visuelle sammenhæng med Lillebælt. Områdets bevaringsværdige landsbyer er sårbare overfor større udbygninger i form af parcelhusudstyknings.

MÅLSÆTNING

Beskytte

Bilag 6 Kulturbeskrivelse

Området omfatter landsbyen Ørby, fiskerbebyggelsen Ørbyhage, en sommerhusudstyknig ved Ørby Strand, strandene samt den ud for Ørbyhage liggende del af Haderslev Fjord.

Ældst er de to tømmerbyggede sejlspærringer fra 400-410 e.Kr., der fra Ørbyhage strækker sig over Haderslev Fjord. Spærringerne har øjensynligt forbindelse til to parallelle render, der løber tværs over Ørbyhage. Det hele er anlagt med henblik på at forsvare indsejlingen til Haderslev Fjord.

Landsbyen Ørby er en typisk vejlandsby, med gårdene liggende i en halvbue langs vejene mod henholdsvis Ørbyhage og Ørby Strand, en understregning af vandets betydning for landsbyen. De fleste gårde ligger i landsbyen, hvor der endnu ikke er opført parcelhuse, og ved to gårde ligger der bevarede bul lader.

Ørbyhage er opstået som et fiskerleje omkring 1800. De første fiskere kom fra Torø Huse syd for Assens og 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.

Ørbyhage er et af de få, bevarede fiskerlejer på den sønderjyske østkyst. Vest for fiskerlejet blev der i perioden 1890-1970 udvundet støbesand i tilknytning til gården Vonnetgård. Enkelte bygninger ved vandet, et tipvognsspor og en sejlrende minder endnu om udvindingen.

Sommerhusområdet, der ligger i et område med uberørte strandene, er en velbevaret ældre udstyknig, hvor der ligger enkelte nyere huse på nogle af grundene, men stedet er et meget afgrænset område, der i mange år ikke er blevet udbygget.

Hele området viser en landsbys forskelligartede udnyttelse af den topografiske nærhed til hav og fjord igennem godt 200 år og giver samtidigt gode eksempler på de alternative udnyttelser af et klassisk landbrugsområde, som den samme periode har været præget af.

Kulturhistorisk set kan området primært være truet af landbrugets strukturudvikling, parcelhusbebyggelser og udvidelse af sommerhusområdet.