

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

Klima, Miljø og Byg
T: +4579755605
Mail: Landskab@Hedensted.dk

Sagsnummer 02.34.00-P19-171-25

3.7.2025

Landzonetilladelse til 4 dobbelthuse med udhuse

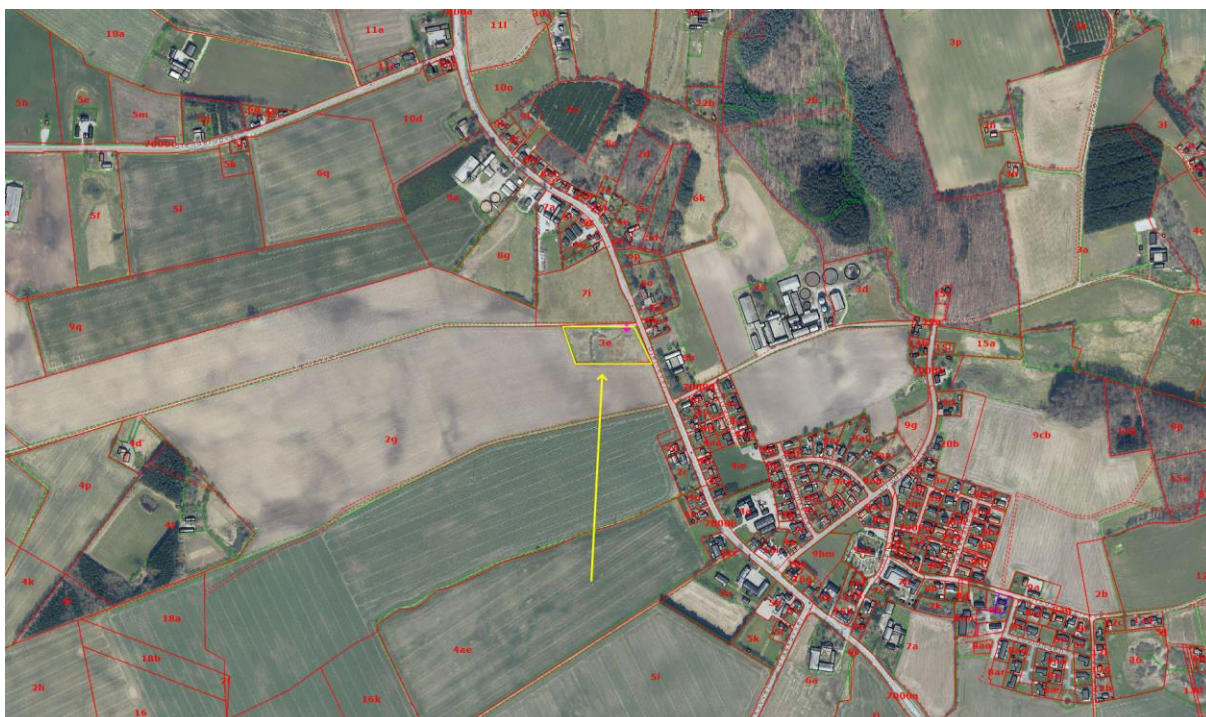
Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 3E NUMMER BJERRE BY, BJERRE med adressen Fællesvej 17-31, Bjerre, 8783 Hornslyd

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til 4 dobbelthuse med 8 boliger og tilhørende udhuse.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **torsdag den 3. juli 2025** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](https://www.hedenstedkommune.dk)

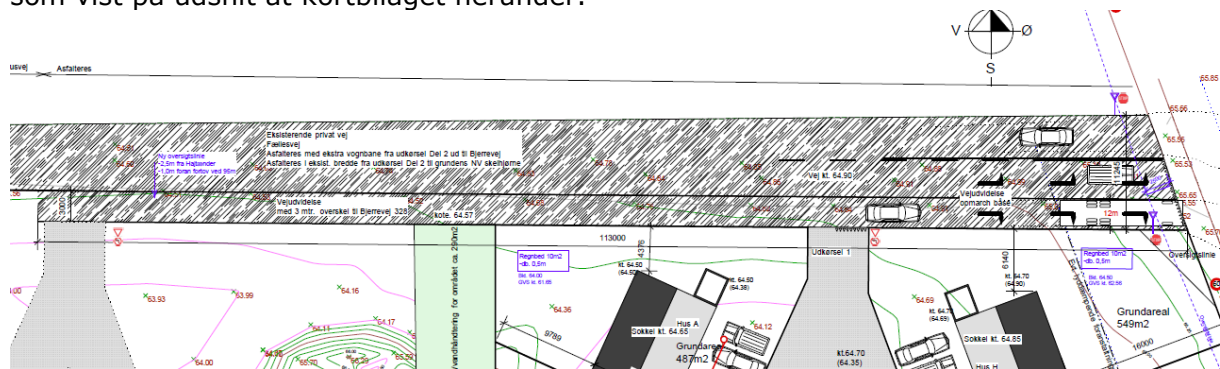


Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre 4 dobbelthuse med 8 boliger, hver med et areal på 101 kvadratmeter. Til hver bolig laves et udhus på 8 kvadratmeter og 2 parkeringspladser. Adgang til boligerne sker via privat fællesvej som leder til Bjerrevej. Boligerne opføres i en etage med en maksimal bygningshøjde på omkring 4,8 meter.

Dobelthusene placeres på den vestligste del af ejendommen. Fællesvej og -arealer er centeret i midten og boligerne placeres rundt om dette, så de er orienteret med front mod hinanden. Vejen er udformet, så det vil være muligt for biler og renovationsbil at køre rundt langs husenes forhaver.

Der foreligger tinglyst vejretsservitut på ejendommen, hvoraf det fremgår, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen har ret til færdsel på den del af vejen, som er beliggende på nabomatriklen 7i Bjerre By, Bjerre og at nuværende ejer af ejendommen afholder udgift til anlæggelse af ekstra vognbane på egen matrikel 3E, Bjerre By, Bjerre, som vist på udsnit at kortbilaget herunder.

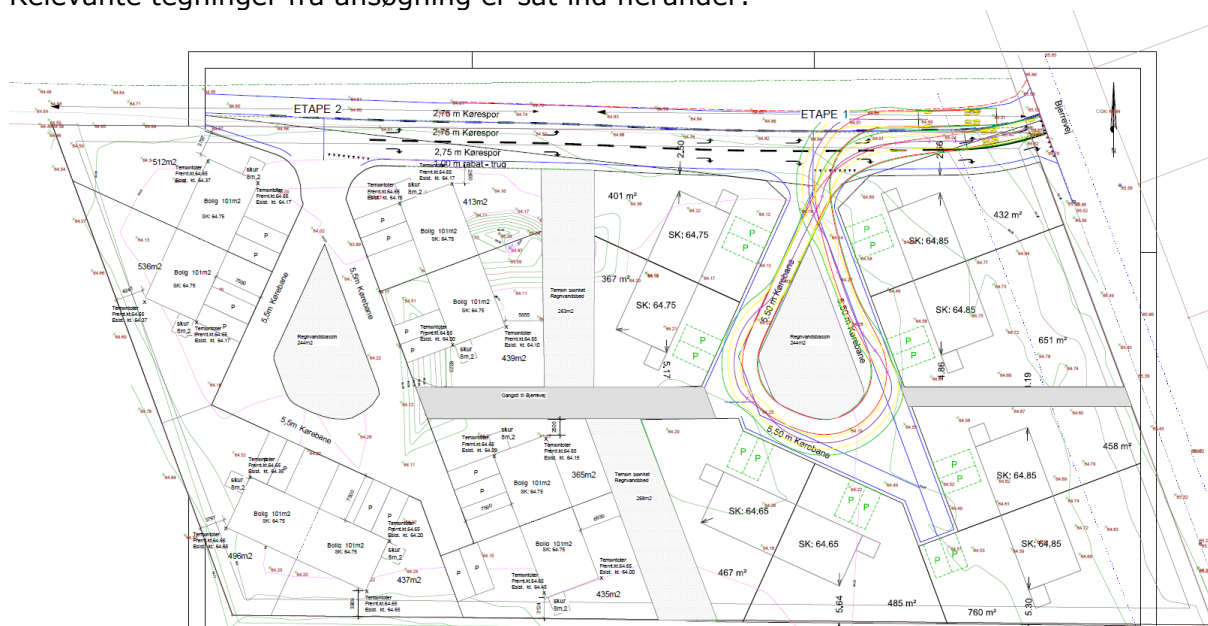


Udsnit af situationsplan hvoraf fællesvej og den ekstra vognbane umiddelbart syd for fremgår.

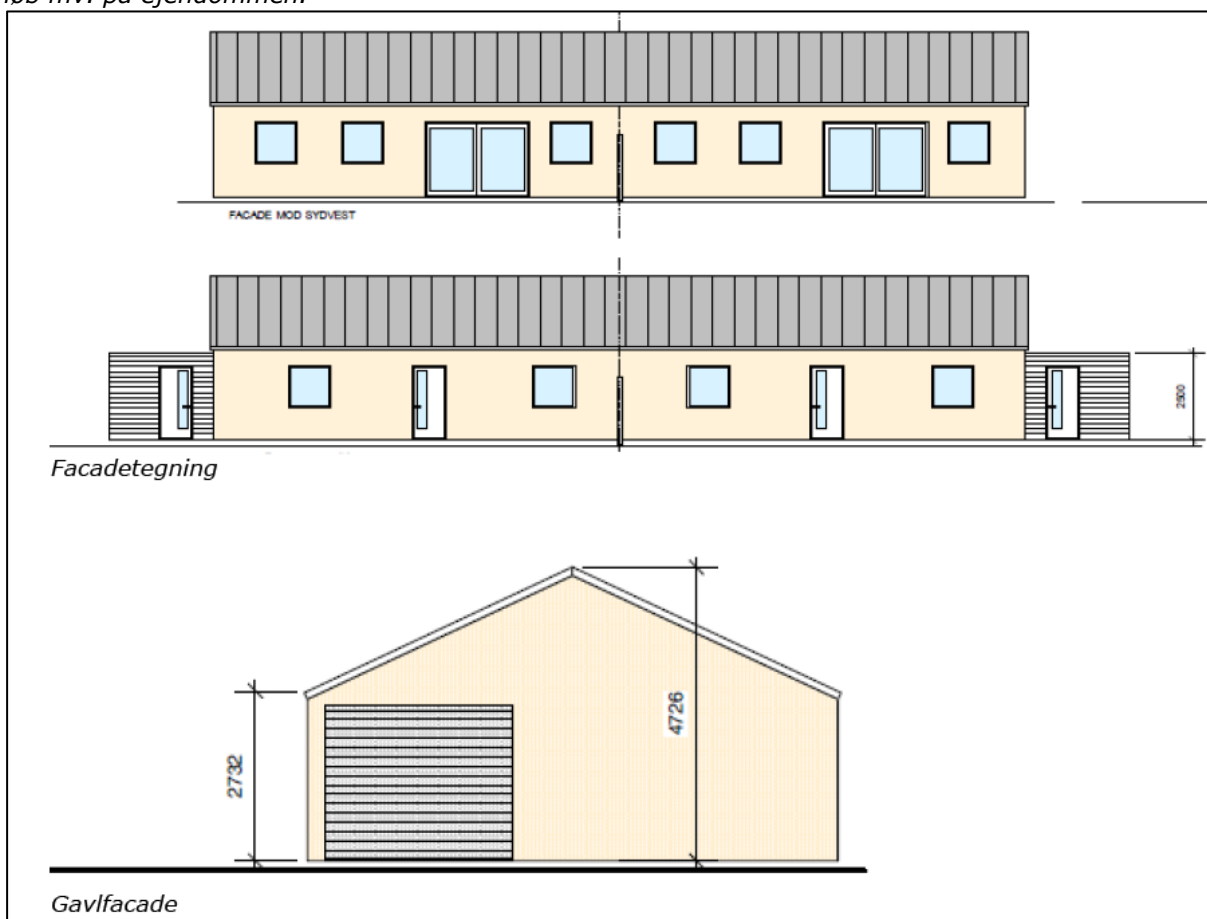


Den omtrentlige placering af det ansøgte vist med gul cirkel på luftfoto fra 2025

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers indsendte situationsplan, som viser placeringen af de ansøgte dobbelthuse, vej-og stiforløb mv. på ejendommen.



Ansøgers indsendte facadetegninger, som viser udformningen af dobbelthusene med udhuse.

Landskabelige udpegninger

Ejendommen ligger i landzone. Der må generelt ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede

arealer i landzone uden tilladelse fra landzonemyndigheden. Det ansøgte kræver landzonetilladelse fordi der opføres ny bebyggelse, som ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne jævnfør planlovens §36, styk 1, nummer 1-20.

Den del af ejendommen, som bebygges, er omfattet af følgende udpegninger i gældende kommuneplan for Hedensted Kommune:

- **Klimatilpasningsområde:** Hensigtsmæssig håndtering af overfladevand skal fremtidssikre landzonebebyggelser mod ødelæggelser og værditab på en måde, som ikke væsentligt påvirker lavbunds- og vådområders biologiske værdi, og muligheden for at genoprette lavbundsarealer til vådområder. Naturområder i byudviklingsområder skal bevares med et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv. I det åbne land kan klimatilpasningsområderne kun ændre anvendelse til naturområder, vådområder og rekreative områder. Ved omdannelsen skal det sikres, at områdets naturmæssige værdier styrkes, at vandmiljøplanens målsætninger overholdes, og at der bliver mulighed for at fjerne næringsstoffer.
- **Specifik geologisk bevaring:** Område udpeget som del af Danmarks mest værdifulde geologiske områder. Værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge, skal sikres.
Det vurderes, at det ansøgte, ved form, placering og beskedent omfang, ikke ændrer væsentligt på de værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge.
- **Støjbelastet areal:** Støjbelastede arealer må kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.
Ansøger har i sit ansøgningsmateriale angivet, at der etableres lyddæmpende foranstaltninger mod Bjerrevej i det omfang der er behov for dette.

Der kan i fremtiden forekomme lejlighedsvis oversvømmelser i området, hvor din ejendom er beliggende. Vi gør opmærksom på, at Hedensted Kommune IKKE er erstatningsansvarlig i tilfælde af skader som følge af oversvømmelse.

Jævnfør Hedensted Kommuneplan er ejendommen omfattet af kommuneplanramme 1.B.23 Bjerre og udlagt til blandet bolig og erhverv.

Bjerre er en langstrakt landsby langs Bjerrevej, der ligger i den nordøstlige del af Hedensted Kommune omkring 4 kilometer syd for Horsens. Landsbyen skal efter gældende kommuneplan understøttes af boligudbygning.

Den ansøgte ejendom er placeret på den vestlige side af Bjerrevej, hvor der tidligere har været tennisbaner og tennisklub. Her er terrænet overvejende fladt og landskabet præget af dyrkede marker. På den modsatte side af Bjerrevej mod øst, er terrænet ligeledes fladt, men går over i det kuperede terræn ved Purhøj, der lokalt bliver omtalt som et bjerg. Herfra er der udsigt ud over Bjerre landsby og markerne omkring.

Naturvurdering

Der skal ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, bkg. nummer 1383 af 26. november 2016 (Plan-habitatbekendtgørelsen) foretages en vurdering af om projektet kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV arter i området væsentligt.

Natura 2000

Der er cirka 10,3 km til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nummer 78 'Skove langs nordsiden af Vejle Fjord', som rummer Habitatområde nummer 67 og Fuglebeskyttelsesområde nummer 45.

På grund af afstanden og projektets karakter vurderes det ansøgte ikke at have indflydelse på Natura 2000 områdernes udpegningsgrundlag.

Bilag IV-arter

Der er ifølge Danmarks Miljøundersøgelser, jævnfør Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV, faglig rapport nummer 635, fra 2007 fra DMU, udbredelsesområde for flere bilag IV-arter.

Hedensted Kommune vurderer, at projektet, på grund af den hidtidige anvendelse af arealet, ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Høring

Hedensted Kommune har vurderet at sagen skal sendes i høring jævnfør forvaltningslovens § 19 og i landzonesager skal kommunen foretage en høring medmindre det vurderes, at sagen er af underordnet betydning for naboerne jævnfør planlovens § 35 styk 4.

Det ansøgte har været i 14 dages høring og der er ikke modtaget bemærkninger til sagen i høringsperioden.

Vurdering

Hedensted Kommunes samlede vurdering er, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

I afgørelsen er der lagt særligt vægt på, at:

- Ejendommen er i kommuneplanramme udlagt til boligområde
- Boligerne placeres indenfor kommuneplanramme i landzone, hvor beboere må tåle eventuelle gener fra landbrugets drift, når landbrugsdriften sker efter gældende lovgivning.
- Det ansøgte opføres i en byggestil svarende til det der er opført i området og det der tilstræbes.

Hedensted Kommune har på den baggrund vurderet, at det ansøgte er i overensstemmelse med de hensyn som planlovens landzonebestemmelser skal varetage.

Lovgivning

Tilladelsen meddeles efter planlovens § 35, styk 1 - Bekendtgørelse af lov om planlægning (LBK nr 572 af 29. maj 2024).

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen er udløbet og bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden for 5 år.

Andre tilladelser

Dit byggeri kan kræve andre tilladelser og godkendelser, som skal søges særskilt. Det er ejers ansvar at søge de nødvendige tilladelser/godkendelser.

Du kan tidligst få en byggetilladelse, når klagefristen på denne tilladelse er udløbet, eller når eventuelle klager over denne afgørelse er behandlet i Nævnenes Hus.

Hvis du ønsker bekræftet, at din landzonetilladelse ikke er blevet påklaget, er du velkommen til at ringe herind, når klagefristen er udløbet.

I øvrigt

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, hvis det berører fortidsmindet ifølge museumslovens § 27 styk 2. Fortidsmindet skal straks anmeldes

til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum – i dette tilfælde Vejle Museum.
Bygherre har mulighed for at bede det lokale kulturhistoriske museum om en udtalelse forud for anlægsarbejdets opstart jævnfør Museumslovens § 25.

Du er velkommen til at kontakte mig for eventuelle spørgsmål til sagen.

Med venlig hilsen

Camilla L Hansen
Landskabssagsbehandler

Kopi af afgørelsen er sendt til:

Organisationer:

Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Dansk Ornitologisk Forening Hedensted
Friluftsrådet
Glud Museum
VejleMuseerne

Klagevejledning

Klageregler

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til planloven efter planlovens § 58.

Hvis du vil klage

Klage over en afgørelse, truffet af Hedensted Kommune, skal indgives via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på Borger.dk og Virk.dk. Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På [Nævnenes Hus hjemmeside](http://Nævnenes.Hus.hjemmeside) er der en vejledning til, hvordan du klager. Når du klager, skal du betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klage skal ske inden 4 uger fra annoncering på kommunens hjemmeside. Hvis afgørelsen ikke er offentlig bekendtgjort på hjemmesiden, gælder klagefristen fra modtagelsen i e-boks.

Opsættende virkning

En klage over denne afgørelse har opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen, senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.