

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnummer 01.03.03-P19-
916663-25

03.07.2025

Landzonetilladelse til enfamiliehus

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 23 - ØRUM BY, ØRUM med adressen Ørumvej 80, 8721 Daugård

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på 272 kvadratmeter, fordelt på 199 kvadratmeter stueetage og 73 kvadratmeter hems til erstatning for eksisterende bolig. Placeringen af boligen er ændret i forhold til landzonetilladelse af 28. februar 2025, som ikke længere gælder.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

1. Engen, syd for det ansøgte, er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3, og må ikke tilstandsændres. Hvis der er brug for kørsel og arbejdsarealer omkring det ansøgte op mod den beskyttede eng, kan der eventuelt benyttes køreplader med videre.
2. At der søges om tilladelse til nedrivning af hestestald og udhus, som ligger hvor den ansøgte bolig ønskes opført.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **torsdag den 3. juli 2025** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#)





Ejendommens placering i landskabet vist med rødt på luftfoto fra 2025

Ejendommen

Ejendommen har et samlet grundareal på 19.960 kvadratmeter ifølge Geodatastyrelsens Matrikelinfo og er ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) bebygget med

- en bolig fra 1900 på 192 kvadratmeter, heraf indbygget udhus på 52 kvadratmeter,
- et udhus fra 2000 på 197 kvadratmeter,
- anden bygning til landbrug/hestestald fra 2004 på 153 kvadratmeter.



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



Den omtrentlige placering af det ansøgte vist med gult på skråfoto fra 2023

Ansøgningen

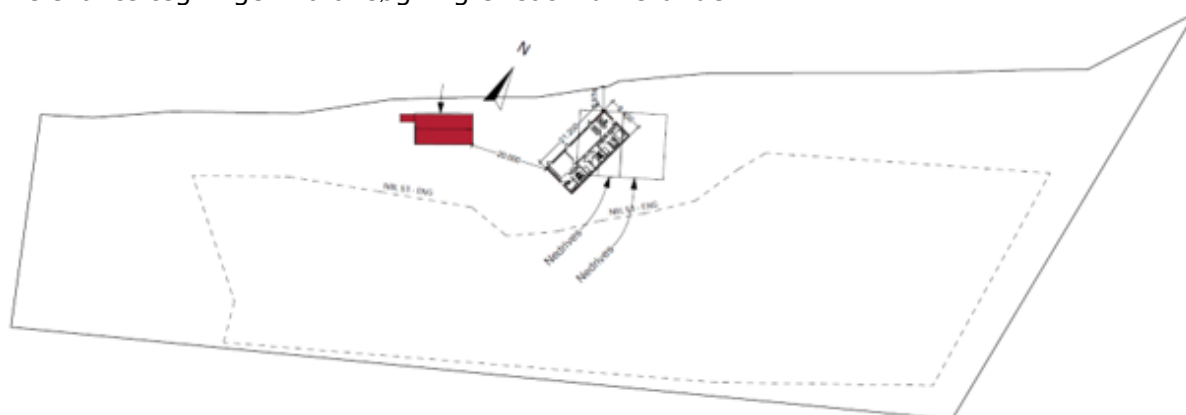
Der er ansøgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus på 272 kvadratmeter, fordelt på 199 kvadratmeter stueetage og 73 kvadratmeter hems til erstatning for eksisterende bolig, som ændrer anvendelse til udhus (behandles i separat sag).

Ifølge ansøger er den eksisterende bolig i så dårlig stand, at det ikke vil være rentabelt at ombygge den til en tidssvarende og energivenlig bolig, som lever op til gældende krav. Bygningen er desuden plaget af fugt.

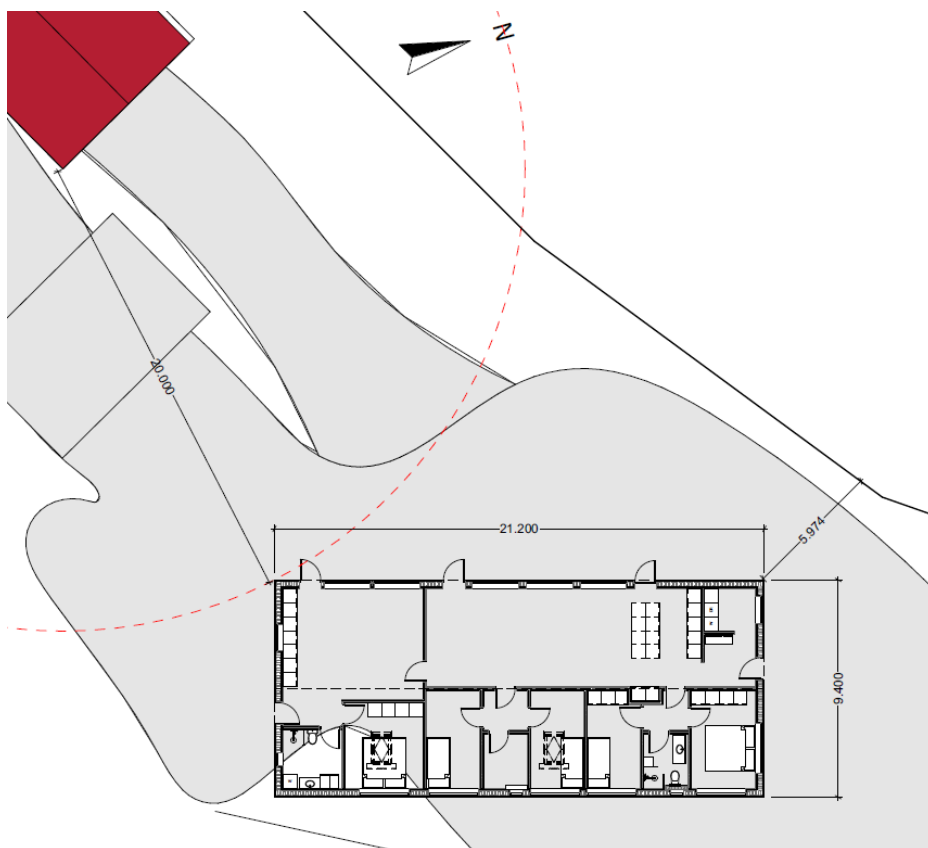
Det ansøgte opføres med facader i træ og sadeltag tækket med tagsten. Bygningen får en højde på 5,4 meter, en længde på 21,2 meter og en bredde på 9,4 meter.

Den placeres 20 meter øst for ejendommens tidligere bolig, hvor der hidtil har ligget en hestestald/udhus, med en afstand til det nordlige naboskel på cirka 6 meter. Syd for det ansøgte stiger terrænet cirka 6,5 meter indenfor cirka 45 meter, så det ansøgte vil ikke være synligt i det åbne land mod syd. Mod nord falder terrænet cirka 14,5 meter indenfor cirka 110 meter. Der findes bevoksning mod denne retning, som slører indblikket til det ansøgte. Fra vest vil bygningen være synlig i landskabet på lige fod med ejendommens eksisterende bygninger. Mod øst stiger terrænet og bygningen vil fra denne retning ikke være væsentlig synlig. Der terrænreguleres ikke i forbindelse med byggeriet.

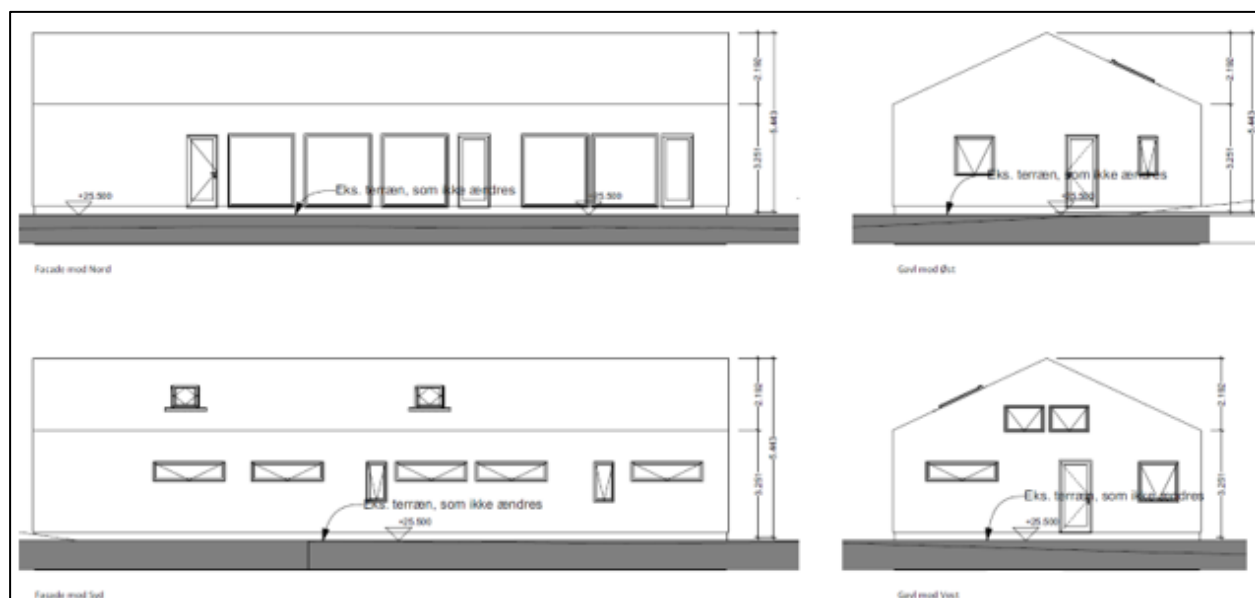
Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers indsendte situationsplan



Ansøgers indsendte uddrag af situationsplanen



Ansøgers indsendte facadetegninger

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.

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jævnfør planlovens § 5 u og §§ 36-38. Hvis forholdet ikke kræver landzonetilladelse, vil det være umiddelbart tilladt efter landzonereglene.

Ingen af undtagelserne finder anvendelse i den konkrete sag, hvorfor det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Udpegninger i gældende kommuneplan og beskrivelse af området

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

- **Beskyttede naturtyper (eng):** Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede naturtyper. Beskyttelsesordningen er ikke til hinder for, at arealernes hidtidige benyttelse fortsættes.
Mange naturområder er forsvundet fra landskabet og med dem også levestederne for mange vilde dyr og planter. For at bremse denne udvikling er bestemte naturtyper beskyttet gennem naturbeskyttelsesloven. Naturbeskyttelseslovens § 3 omfatter søer og vandløb samt heder, moser og lignende, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev.
 - Engen, syd for det ansøgte, er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3, og må ikke tilstandsændres. Hvis der er brug for kørsel og arbejdsarealer omkring det ansøgte op mod den beskyttede eng, kan der eventuelt benyttes køreplader med videre.
- **Bevaringsværdige landskaber og Større sammenhængende landskaber – Urlev bakker og Ørum Ådal:** Landskaber skal som hovedregel friholdes for større byggeri, anlæg, støj og menneskeskabt lys. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt. I det konkrete tilfælde drejer det sig om Urlev bakker, som er en bakkeformation med større skovområder og Ørum Ådal, som er et erosionsfuret dalstrøg med store skovområder.
 - Det ansøgte er tilpasset landskabet i forhold til farver, materialer og bygningsvolumen og opføres til erstatning for eksisterende. Det vurderes derfor at være i overensstemmelse med retningslinjen.
- **Grønt Danmarkskort, Potentielle naturbeskyttelsesinteresser og potentielle økologiske forbindelser:** Områder udpeget til Potentielle naturområder eller Potentielle økologiske forbindelser skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forringe mulighederne for, at naturværdierne og arternes spredningsveje bevares og udbygges.
 - Det vurderes, at den økologiske funktionalitet er opretholdt og projektet derfor ikke er i uoverensstemmelse med retningslinjerne for Grønt Danmarkskort. I vurderingen er der lagt vægt på det ansøgtes placering tæt på eksisterende bygninger og de store arealer med beskyttet natur og potentiel natur omkring placeringen.
- **Oversvømmelse:** Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevis oversvømmelser som følge af klimaforandringerne. I fremtiden forventes der mere voldsomt vejr for eksempel ekstremnedbør og stormflod, der kan betyde flere oversvømmelser med betydelige skader til følge. Forøgede regnmængder vil medføre en forhøjet grundvandsstand i de øvre jordlag, hvilket kan bevirke opstuvning af vand på overfladen og problemer med at lede vandet væk. Derudover resulterer det i en øget udledning af overfladevand til vandløbene, hvor den øgede vandmængde kan forårsage oversvømmelse i de lavtliggende områder omkring vandløbene.

- Det vurderes, at der i fremtiden kan 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.
- **Støjbelastet areal:** Støjbelastede arealer må kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.
 - Det vurderes, at det ansøgte ikke ændrer væsentligt på ejendommens eksisterende anvendelsesforhold, hvorfor hensynet til inddragelse af det samlede støjniveau af nye støjfølsomme områder nær aktiviteter eller anlæg, der kan være støjende, ikke er væsentligt i nærværende sag.

Ejendommen ligger solitært henholdsvis cirka 700 meter sydvest og 1,5 kilometer øst for landsbyerne Ørum og Daugård. Ejendommene i området ligger spredt i det kuperede terræn og nærmeste bebyggede nabo ligger cirka 140 meter sydvest for det ansøgte. Området er præget af enge, skov og søer efter en tidligere grusgrav.

Naturvurdering

Der skal ifølge Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, bekendtgørelse nummer 1098 af 21. august 2023 (Habitatbekendtgørelsen), foretages en vurdering af om projektet kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV arter i området væsentligt.

Natura 2000

Der er cirka 2,3 kilometer til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nummer 78 'Skove langs nordsiden af Vejle Fjord', som rummer Habitat-område nummer 67 og Fuglebeskyttelsesområde nummer 45.

- Det er kommunens vurdering, at grundet projektets karakter og afstand til udpegningsgrundlag, vil det ikke påvirke arter eller naturtyper som Natura 2000 området er udpeget for at beskytte.

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. Det drejer sig i det konkrete tilfælde om markfirben, stor vandsalamander, odder, spidssnudet frø og en række flagermus.

- Hedensted Kommune vurderer, at de nævnte arter ikke vil blive påvirket af det ansøgte, da arealet, hvor projektet ligger, ikke favoriserer disse arter. Hedensted Kommune vurderer samlet set, at det ansøgte hverken vil indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

Skovbyggelinje

Det ansøgte er placeret inden for en skovbyggelinje, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet. I tilfælde, hvor der meddeles landzonetilladelse til bebyggelse med videre på arealer inden for skovbyggelinjen, gælder forbuddet i naturbeskyttelsesloven § 17 ikke, da hensynene til natur og landskab generelt varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I disse tilfælde vil en opførelse af byggeri med videre ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

- Det ansøgte vurderes ikke at have indflydelse på skovens værdi som landskabs-element og skovbrynets opretholdelse som værdifuldt levested for plante- og dyreliv, da det ønskes opført på samme placering som eksisterende bygning.

Høring

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:

- Det ansøgte opføres som erstatning for den eksisterende bolig.
- Placeringen sker i tilknytning til ejendommens tidligere bolig, som omdannes til udhus.
- Med en bygningshøjde på 5,4 meter vil det være visuelt afskærmet af terrænet mod syd og bevoksning mod nord.
- Mod øst og vest vil bygningen have omtrent samme synlighed som den eksisterende hestestald/udhus, der nedrives.
- På grund af et mindre bygningsareal samt valg af mere afdæmpede farver og materialer, vil det ansøgte fremstå mindre markant i landskabet end den eksisterende bygning.

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 (Lovbekendtgørelse nummer 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
Henrikka Oehlenschläger
Landskabssagsbehandler

Afgørelsen er sendt til:

Ansøger
Ejer

Kopi af afgørelsen er sendt til:

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 digital postkasse.

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.