

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnr. 01.03.03-P19-233-22

4. februar 2025

Landzonetilladelse til nyt stuehus og maskinhus

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 48A, DAUGÅRD BY, DAUGÅRD
med adressen Strandvejen 55, 8721 Daugård

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til nyt stuehus med sammenbygget maskinhus til erstatning for nuværende bebyggelse inden for Daugård fredningen.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

1. Der må ikke ledes byggestøv/materiale til søen, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3, beliggende nordvest for eksisterende bygninger, hverken ved nedrivning eller nyopførelse.
2. Det skal meldes til kommunen (vandognatur@hedensted.dk), når der er opstået en ny sø, hvor eksisterende bebyggelse er beliggende, i henhold til Fredningsnævnets afgørelse.
3. Eksisterende bygninger skal undersøges for flagermus inden nedrivning, se tekst under afsnit om bilag IV arter.

Offentliggørelse

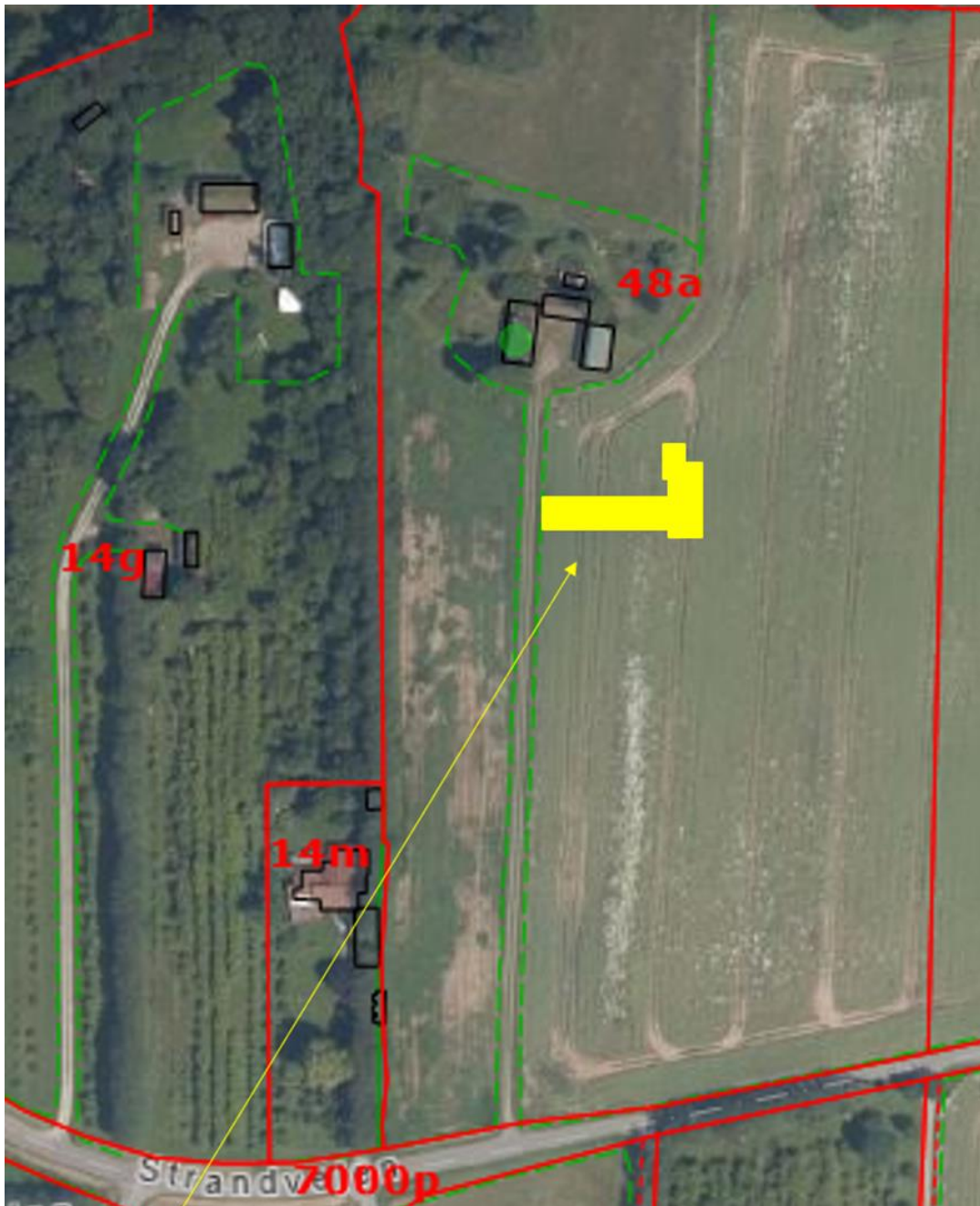
Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **tirsdag den 4. februar 2025** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#)



ger vil blive bygget skjult bag bakken og sløret med beplantning. Ansøger oplyser at bygningerne opføres, så de tager hensyn til naturen, landskabet og dets terræn og blander ind på bedst mulig vis. Desuden ønskes der bygget med større afstand til fredskov og de nærliggende to fredede søer for at tage hensyn til disse.

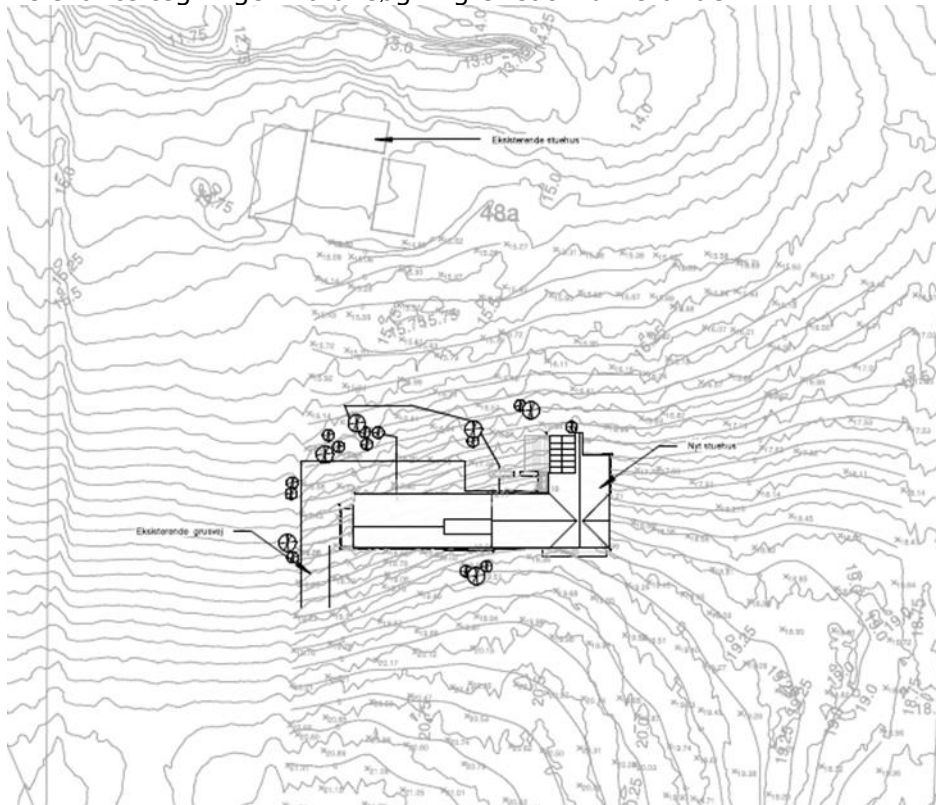
Nuværende bygninger er placeret fra kote 13,5 til kote 15. Ansøger ønsker at bygge i ca. kote 19 og maskinhuset i en lavere kote og dermed at matche den terrænmæssige placering af naboejendommen.

Bygningerne ønskes opført i sandfarvede mursten kombineret med egetræslameller og taget bliver et sadeltag tækket med matsorte stålplader. Bygningerne bliver ca. 7 meter i højden målt fra naturligt terræn.

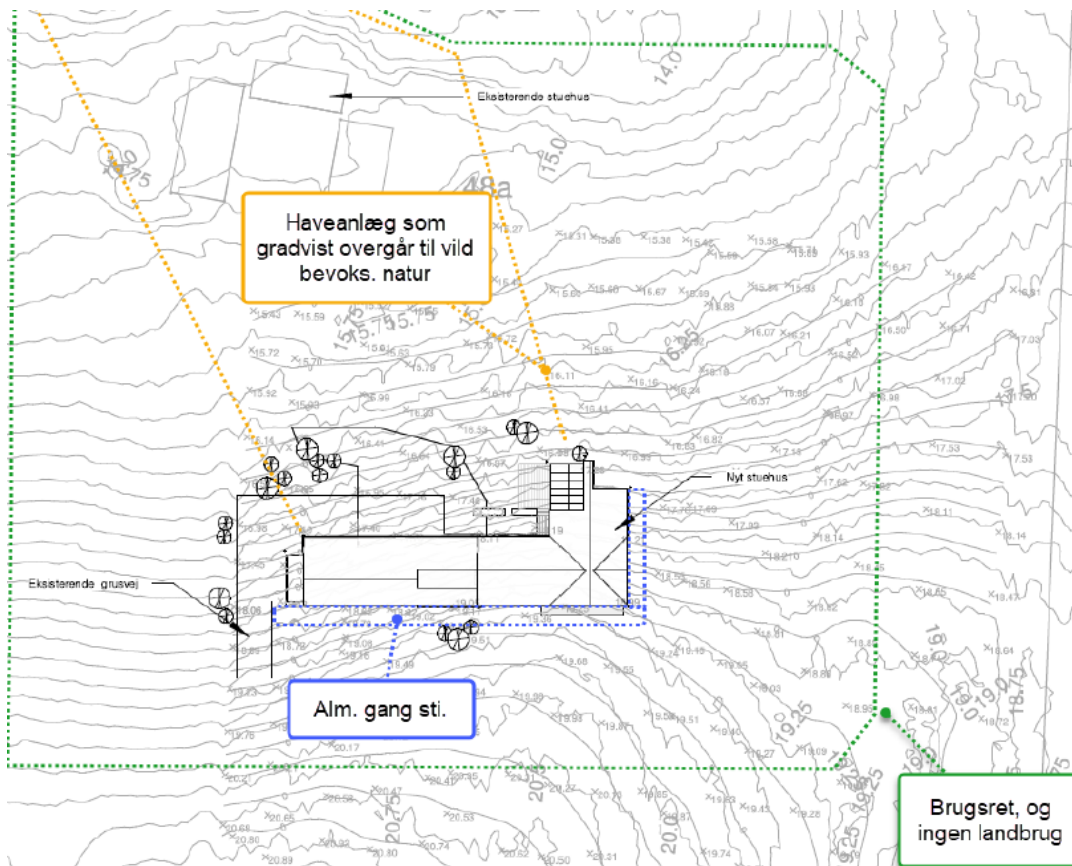


Omtrentlig placering af det ansøgte vises på luftfoto fra 2024

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers fremsendte situationsplan med højdekurver indtegnet



Ansøgers fremsendte have/brugsplan af matriklen



Ansøgers fremsendte facadetegninger



Ansøgers fremsendte visualisering af stuehus med maskinhus set fra syd

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 nyt stuehus med maskinhus med en anden placering end tidligere stuehus med udhus- og driftsbygninger. Samtlige nuværende bygninger nedrives.

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

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

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

- **Fredet område. Arealfredning af Daugård Strand.**

- Fredningsnævnet for Midtjylland, østlig del meddelte 7. juli 2023 dispensation til projektet. Fredningsnævnet lægger efter sagens oplysninger til grund, at en dispensation ikke er i strid med naturbeskyttelseslovens § 50, stk. 2 eller 3. Den eksisterende bebyggelse er af en sådan stand, at der er grundlag for at erstatte den med nyt byggeri.
- Fredningsnævnets afgørelse blev den 2. august 2023 påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforening, lokalafdeling Hedensted.
- Miljø- og Fødevareklagenævnet stadfæster den 9. januar 2025 Fredningsnævnet for Midtjylland, østlig dels afgørelse af 7. juli 2023 om dispensation til opførelse af ny bolig og maskinhus på matr.nr. 48a Daugård By, Daugård, beliggende Strandvejen 55, 8721 Daugård.
Det vil sige at Fredningsnævnets afgørelse/dispensation er gældende.

- **Beskyttede naturtyper (sø)** – Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede naturtyper/søen. 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 bl.a. den sø der er på ejendommen

Den beskyttede sø er beliggende nordvest for eksisterende bygninger. Græsarealerne på omhandlede matrikel 48A Daugård By, Daugård, som i dag ligger i brak, er omfattet af genopdyrknings-ret. Den nye bygning er ikke placeret i eller i nærheden af den beskyttede natur, da hus og have er omgivet af dyrket mark. Det vurderes på den baggrund, at projektet ikke vil påvirke §3 beskyttede naturtyper.

- **Bevaringsværdige landskaber** – Vejle Fjord og Rosendal. 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.
- **Grønt Danmarkskort, Naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser:** Der må ikke etableres byggeri og anlæg eller foretages indgreb, som forringer tilstanden for Særlige naturbeskyttelsesområder eller Økologiske forbindelser, som er eksisterende beskyttet natur. Det vurderes, i forhold til retningslinjerne, at den økologiske funktionalitet er opretholdt
- **Kulturhistoriske bevaringsværdier:** Udpegningen gælder for det fredede område Daugård Strand Arealfredning.
- **Kystnærhedszone:** Kystnærhedszonen skal efter planlovens § 5a søges friholdt for bebyggelse, der ikke er afhængig af kystnærhed. I kystnærhedszonen må der, jf. § 35, stk. 3, kun gives landzonetilladelse, hvis det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.
- **Naturbeskyttelsesområde:** områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser rummer naturtyper eller levesteder for det naturlige dyre-, plante- og svampeliv. Der er tale om områder af særlig betydning for vilde dyr og planter og deres levesteder, herunder især Natura 2000-områder, beskyttede naturområder, skove og fredede områder.
- **Større sammenhængende landskaber:** Vejle Fjord. De større sammenhængende 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.

Naturvurdering

Der skal ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, bkg. nr. 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

Ansøgte er beliggende i det internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nr. 78 'Skove langs nordsiden af Vejle Fjord', som rummer Habitatområde nr. 67 og Fuglebeskyttelsesområde nr. 45.

Der skal jf. habitatbekendtgørelsen foretages en vurdering af om projektet kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV arter i området væsentligt.

Udpegningsgrundlaget for EF-habitatområder er følgende:

<https://mst.dk/media/237678/upg-hab-feb-2022.pdf>

Udpegningsgrundlaget for EF-fuglebeskyttelsesområder er følgende:

<https://mst.dk/media/237677/upg-fugle-feb-2022.pdf>

Der er ca. 45 meter til nærmeste udpegningsgrundlag, sø, som området er udpeget for at beskytte. Der er ca. 125 meter til næstnærmeste udpegningsgrundlag, Bøg på muld, som området er udpeget for at beskytte.

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

Bilag IV-arter

Der er ifølge Danmarks Miljøundersøgelser, jf. Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV, faglig rapport nr. 635, fra 2007 fra DMU, udbredelsesområde for flere bilag IV-arter. Det drejer sig om Sydflagermus, Markfirben, Stor vandsalamander, Spidssnudet frø, Strandtudse, Odder, Marsvin.

Alle arter af flagermus er stærkt beskyttede. Der kan leve flagermus i f.eks. taget på bygninger og i revner og sprækker på træer. Det er ulovligt at skade flagermus og deres levesteder. Før nedrivning eller fældning skal der foretages en nærmere undersøgelse af, om der er yngle- og rastesteder for flagermus.

Hvis der er flagermus, skal du muligvis søge om dispensation hos Miljøstyrelsen eller kontakt Naturstyrelsens vildtkonsulent, Søhøjlandet: Tlf.: 72 54 39 51, E-mail: shl@nst.dk.

Det er dit ansvar som lodsejer at sikre, at flagermus ikke slås ihjel og at der ikke sker skade på flagermusenes yngle- eller rasteområder.

Hedensted Kommune vurderer samlet set, at det ansøgte under hensyntagen til flagermus med det givne vilkår, hverken vil indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

Skovbyggelinje

Det ansøgte er placeret inden for en skovbyggelinje, jf. 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 mv. 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 mv. ikke kræve en dispensation fra skovbygge-
linjen.

Høring

I landzonesager skal kommunen foretage en høring med mindre det vurderes, at sagen er af underordnet betydning for naboerne jf. planlovens § 35 stk. 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:

- Byggeriet er til erstatning for samtlige nuværende bygninger.
- Byggeriets nye placering er længere væk fra et vådt område og med større afstand til beskyttet natur.
- Det ansøgte projekt ikke ændrer væsentligt på den landskabelige oplevelse sammenlignet med placeringen af den eksisterende bebyggelse.
- Bakken, hvorpå byggeriet placeres, vil stadig fremstå som et tydeligt landskabs-element idet byggeriet er af beskeden højde og ikke er synlig fra kysten mod syd eller fra vest på grund af eksisterende beplantning.
- Byggeriet opføres som en harmonisk helhed og er tilpasset de landskabelige værdier og vil ikke opleves i sammenhæng med kysten.

Lovgivning

Tilladelsen meddeles efter planlovens § 35, stk. 1 (LBK nr. 572 af 29/05/2024)

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 stk. 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 jf. Museumslovens § 25.

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

Med venlig hilsen

Benedikte Lyshøj
Landskabssagsbehandler

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 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.