

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnummer 02.34.00-P19-
916778-25

03.07.2025

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af bolig til udhus

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

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til at ændre eksisterende bolig til udhus som erstatning for eksisterende udhus og hestestald, som nedrives ved opførelse af ny bolig.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

1. Køkkenet i den eksisterende bolig, som ønskes ændret til udhus, skal afmonteres genstande, som er væsentlige for at være et fungerende køkken, for eksempel køleskab og komfur. Ifølge Planklagenævnets praksis er det afgørende for, om der er tale om en selvstændig bolig, at der er et køkken. Der må derfor ikke være et fungerende køkken i et udhus.
2. Den tidligere bolig/udhuset må ikke benyttes til andre formål end udhus uden kommunens tilladelse.

Vilkår vil blive skrevet ind i BBR (Bygnings- og Boligregisteret) i notatfelt for ejendommen.

Tekst til BBR:

"Ejendommen er omfattet af bindende vilkår for de til enhver tid værende ejer af ejendommen jævnfør landzonetilladelse af 3. juli 2025. Der henvises til Kommunens landzoneafdeling".

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **torsdag den 3. juli 2025** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#). Herefter forløber en 4 ugers klageperiode. Først når klageperioden er udløbet og sagen ikke er påklaget, kan der meddeles en eventuel byggetilladelse.





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.

Der er i separat sag søgt om tilladelse til at opføre en bolig på 272 kvadratmeter og nedrive udhus på 197 kvadratmeter og hestestald på 153 kvadratmeter. Den nuværende bolig med integreret udhus på 192 kvadratmeter ønskes i den konkrete sag ændret til udhus.



Placering af det ansøgte vist med gul oval på luftfoto fra 2025

Ansøgningen

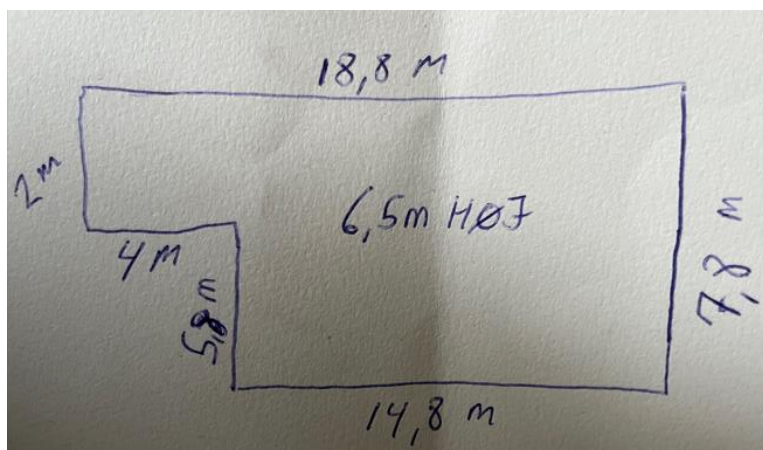
Der er ansøgt om tilladelse til at ændre anvendelsen af ejendommens hidtidige bolig til benyttelse som udhus. Dette ønskes som erstatning for udhus og hestestald, som nedrives for at gøre plads til opførelse af ny bolig.

Den konkrete bygning er opført i år 1900 og har et areal på 192 kvadratmeter, hvoraf et indbygget udhus i forvejen udgør 52 kvadratmeter. Hestestald og udhus, som nedrives, er på 153 og 197 kvadratmeter.

Bygningen har en længde på cirka 19 meter, en bredde på cirka 8 meter og en højde på cirka 6,5 meter. Bygningen har murede facader og sadeltag i metal. Bygningen ligger 20 meter vest for placeringen af ejendommens fremtidige bolig, som er ansøgt i separat sag.

Bygningen vil være synlig i landskabet på samme måde som hidtil, da der ikke foretages væsentlige ydre ændringer af den.

Relevante illustrationer fra ansøgning vises herunder:



Ansøgers indsendte skitse som angiver bygningens mål



Ansøgers indsendte fotos af den konkrete bygning

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 bygningen er større end 50 kvadratmeter og dermed ikke omfattet af undtagelsesbestemmelsen jævnfør planlovens §36, styk 1, nummer 8.

Udpegninger i gældende kommuneplan og beskrivelse af området

Den del af ejendommen, hvor bygningen ligger, 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.
- **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.
 - Der ændres ikke på bygningens ydre rammer og på den baggrund vurderes det, at det ansøgte ikke påvirker landskabet anderledes end hidtil. I vurderingen er der lagt vægt på, at det ansøgte er til erstatning for eksisterende udhus og hestestald, som nedrives og som har et større areal end det ansøgte.
- **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.
 - Da den ansøgte anvendelsesændring sker i en eksisterende bygning, vurderes det, at den økologiske funktionalitet er opretholdt og projektet derfor ikke er i uoverensstemmelse med retningslinjerne for Grønt Danmarkskort.
- **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 den ansøgte anvendelsesændring sker i en eksisterende bygning.

Høring

Det ansøgte har været i 14 dages høring sammen med den separate sag om opførelse af en ny bolig 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:

- Den ansøgte anvendelsesændring sker i en eksisterende bygning.
- Det ansøgte er til erstatning for udhus og hestestald, som nedrives og som har et større areal end det ansøgte.
- Det ansøgte ligger i tilknytning til den bolig, som er ansøgt i separat sag.

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 Nævnens 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 jf. Museumslovens § 25.

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

Med venlig hilsen

Henrikka Oehlenschläger
Landskabssagsbehandler

Afgørelsen er sendt til:

Ejer/ansøger

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.