

Stationsparken 1  
7160 Tørring  
T: 79755000

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

Sagsnr. 02.34.00-P19-1671992-  
24

18.02.2025

## Landzonetilladelse til fritliggende enfamiliehus med integreret garage

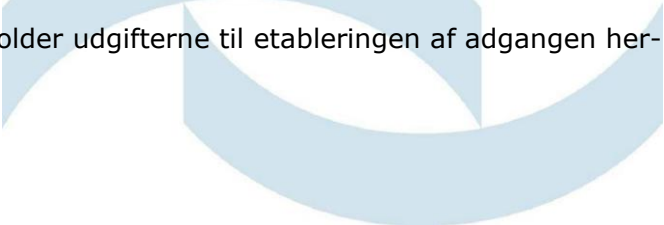
Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 6M - HEDENSTED BY, HEDENSTED med adressen Søkærvej 10, Hedensted Skov, 8722 Hedensted

---

### Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til fritliggende enfamiliehus i ét plan med et samlet boligareal på 233 kvadratmeter, integreret garage på 76 kvadratmeter og overdækkede arealer på samlet 52 kvadratmeter. Det samlede areal af bygningen bliver således på 361 kvadratmeter.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

1. Eksisterende boligbebyggelse skal nedrives, senest ved indflytning i det ansøgte, så der kun er én bolig på ejendommen.
  2. Med følgende betingelser, som er stillet af vejtekniske og færdselsmæssige hensyn, kan Hedensted Kommune meddele tilladelse til ny adgang til offentlig vej i henhold til § 49, styk 1 i Vejloven:
    - At placeringen af den nye adgang er som anført i situationsplanen nedenfor.
    - At den nye adgang placeres med en minimumsafstand på 5 meter fra andre veje samt 0,50 meter fra skel.
    - At der er én adgang pr. ejendom.
    - At Hedensted Kommune ikke tager stilling til privatretslige spørgsmål, herunder vejret.
    - At adgangen som udgangspunkt skal anlægges vinkelret i forhold til kørebansens kant.
    - At der ved den nye adgang sikres frie oversigtsarealer, jævnfør gældende vejregler.
    - At bredden på den nye adgang ikke overstiger 5,5 meter hvilket regnes for at give gode indkørselsforhold for to biler. Ønskes der plads til flere biler må fordelingen ske på egen grund.
    - At lukkede garager med porte skal placeres så langt inde på egen grund, at det er muligt at foretage portåbning holdende på egen grund. Det er således ikke tilladt at afvente portåbning holdende på vej, cykelsti eller fortov.
    - At ejendommens ejer afholder udgifterne til etableringen af adgangen herunder opstik.
- 

- At afvanding sker på egen ejendom – der må ikke ledes vand til offentlig vej.
- At der ikke må ske ændringer på offentlige vejarealer uden forudgående aftale med Hedensted Kommune.
- At adgangen ikke påvirker skilte, lygtepæle, el-skabe, rendebrønde og så videre. Hvis den gør det, skal disse flyttes for ansøgers regning.
- At der ved ændret brug af adgangen sker ansøgning på ny.
- At adgangen skal være etableret indenfor 1 år efter endelig afgørelse, ellers bortfalder tilladelsen.

Adgangen skal færdigmeldes til Hedensted Kommune – [vejdrift@hedensted.dk](mailto:vejdrift@hedensted.dk).

### Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **torsdag den 20. februar 2025** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#)



*Ejendommens placering i landskabet vist med markering på luftfoto fra 2024.*

### Ejendommen

Ejendommen har et samlet grundareal på 9.936 kvadratmeter ifølge Geodatastyrelsens Matrikelinfo og er ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) bebygget med:

- en bolig fra 1976 på 201 kvadratmeter (ønskes nedrevet).
- anden bygning til helårsbeboelse fra 1877 på 82 kvadratmeter (ønskes nedrevet).
- et udhus fra 1976 på 96 kvadratmeter (som dog er meddelt nedrivningstilladelse i 2020 og nedrevet).
- en carport på 28 kvadratmeter (ønskes nedrevet).

Der blev i 2022 meddelt tilladelse til et udhus på 100 kvadratmeter, som er bygget, men ikke fremgår af BBR.



Den omtrentlige placering af det ansøgte vist på luftfoto fra 2024.

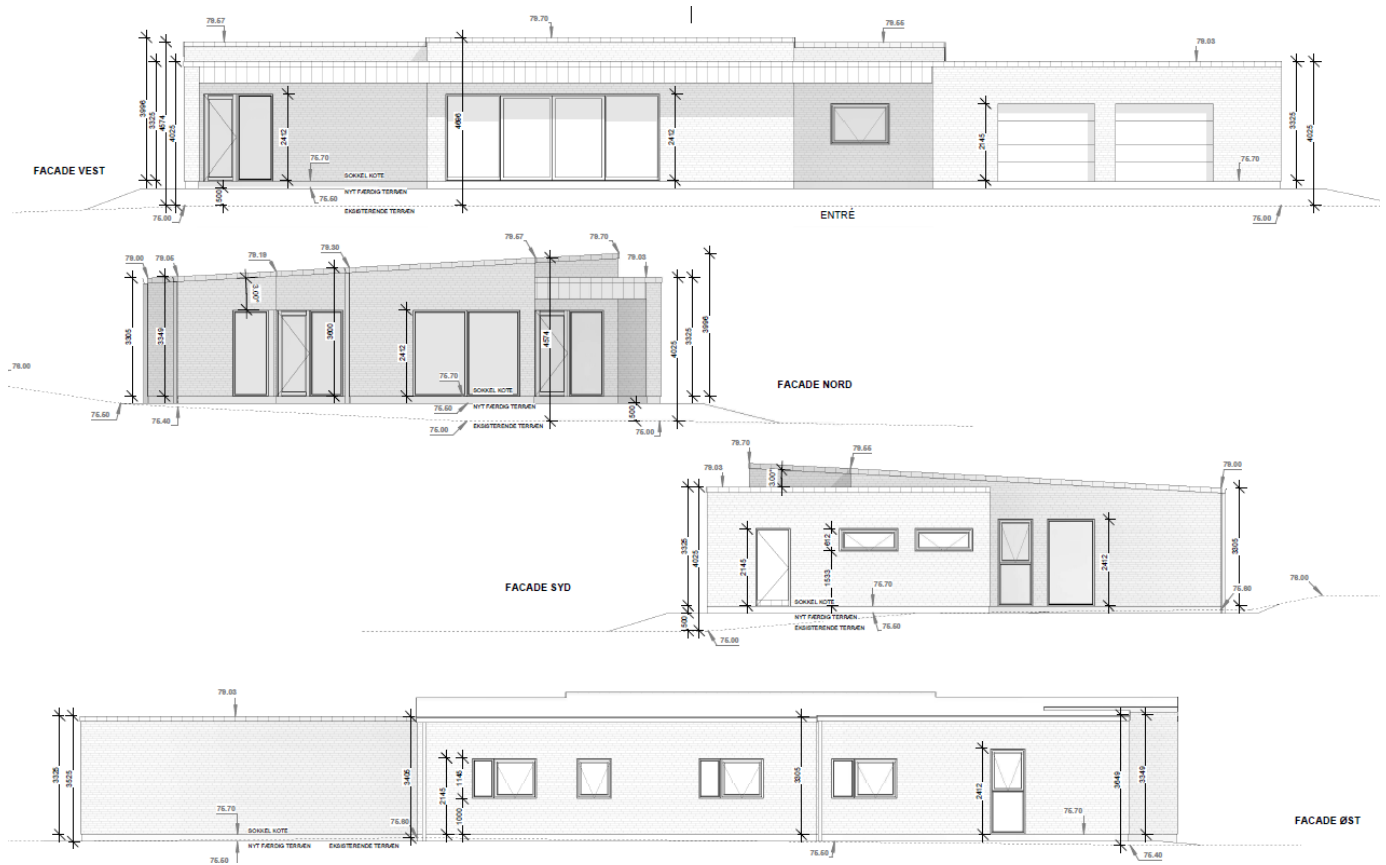
### **Ansøgningen**

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre et fritliggende enfamiliehus i ét plan med et samlet boligareal på 233 kvadratmeter, integreret garage på 76 kvadratmeter og overdækkede arealer på samlet 52 kvadratmeter. Det samlede areal af bygningen bliver således på 361 kvadratmeter.

Bygningen opføres med facader i mursten og tag med ensidet hældning i tagpap. Den er cirka 4 meter høj på det højeste sted.

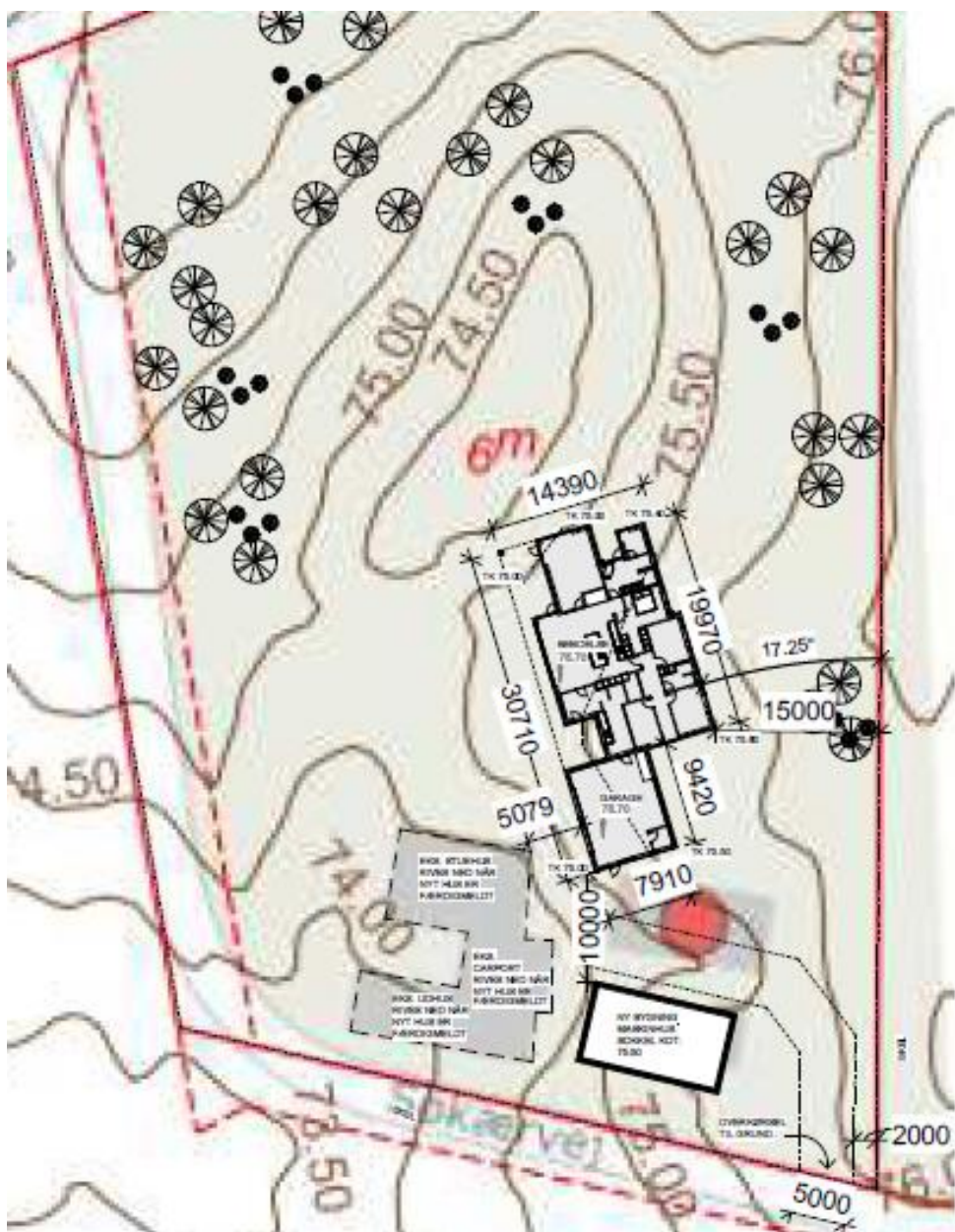
Den ønskes opført cirka 5 meter nordøst for den eksisterende bolig, som rives ned, når den nye bolig er opført. Ved denne placering vil boligen komme til at ligge med længere afstand til vejen end hidtil og være afskærmet for indblik fra det åbne land mod nord, øst og vest af beplantning og mod syd af eksisterende udhus, som er opført i 2023. Altså vil bygningen kunne ses minimalt fra det omkringliggende åbne land.

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



*Ansøgers indsendte facadetegninger af det ansøgte projekt*





Ansøgers indsendte situationsplan af det ansøgte projekt



*Ansøgers indsendte 3D illustration af det ansøgte projekt*

### **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 landzonereglerne.

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 udpegning i gældende kommuneplan for Hedensted Kommune:

- **Specifik geologisk bevaring – Løsning Hedeslette:** Område udpeget som del af Danmarks mest værdifulde geologiske områder. Værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge, skal sikres. I det konkrete tilfælde er der tale om en smeltevandsslette ved den Østjyske Israndslinje.
  - Da bygningen opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, vurderes den ikke at påvirke Løsning Hedeslette i væsentlig grad.

Ejendommen ligger mellem Hedensted, mod nord, og Daugård, mod sydøst, med en afstand til begge byer på cirka 1,5 kilometer. De bebyggede ejendomme i området ligger spredt, så nærmeste bebyggede naboejendom ligger 130 meter væk på modsatte side af et bevokset område. Det overvejende kuperede område er kendetegnet ved dyrkede marker og skove.

## **Naturvurdering**

Der skal ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, bekendtgørelse 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 2,5 kilometer 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. I dette tilfælde drejer det sig om: Stor vandsalamander, Strandtudse, Sydflagermus, Markfirben, Spidssnudet frø og Odder.

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

### *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.

## **Høring**

I landzonesager skal kommunen foretage en høring medmindre det vurderes, at sagen er af underordnet betydning for naboerne jævnfør planlovens § 35 styk 4.

Det vurderes, at sagen er af underordnet betydning for både myndigheder, klageberettigede organisationer og naboer på grund af afstanden til naboer og fordi det ansøgte er til erstatning for tidligere byggeri – det ansøgte er ikke væsentligt større end de bygninger, som ønskes nedrevet og ønskes opført i tilknytning til ejendommens hidtidigt bebyggede arealer. Både naboer og området som helhed vurderes derfor ikke at blive påvirket væsentligt anderledes en hidtil og det ansøgte har derfor ikke været udsendt i høring.

## **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 er til erstatning for eksisterende bygninger og er ikke væsentligt større end disse.
- Det ansøgte opføres i tilknytning til ejendommens hidtidigt bebyggede arealer og vil med den ønskede placering imellem beplantning samt bygningens begrænsede højde ikke syne dominerende i landskabet.

- Hverken planlægningsmæssige, naturmæssige, landskabelige eller rekreative hensyn taler afgørende imod en tilladelse.

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 jævnfør Museumslovens § 25.

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

Med venlig hilsen

Henrikka Oehlenschläger  
*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](http://Borger.dk) og [Virk.dk](http://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.