

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

Benedikte Lyshøj
Tlf.: +4579755605
Mail: Landskab@Hedensted.dk

Sagsnr. 02.34.00-P19-7-24

31. maj 2024

Landzonetilladelse til ny bolig til erstatning for nuværende

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 6K SPETTRUP BY, URLEV, med adressen Spettrupvej 51, Spettrup, 8722 Hedensted

Afgørelse

Der meddeles landzonetilladelse til 265 m² enfamiliehus med 196 m² boligareal og 69 m² garage. Eksisterende bolig nedrives og der er meddelt nedrivningstilladelse.

Udvalget for Teknik og Miljø i Hedensted Kommune

Sagen vedr. nedrivning af eksisterende bolig blev behandlet på Udvalget for Teknik og Miljø, Hedensted Kommune onsdag den 10. april 2024.

I henhold til Lov om bygningsfredning og bevaring LBK nr. 219 af 06.03.2018 af bygninger og bymiljøer, §18, stk. 4, besluttede Udvalget for Teknik & Miljø, Hedensted Kommune, at imødekomme ansøgningen om nedrivning af den bevaringsværdige bygning. Afgørelsen har været offentliggjort fra den 18. april til den 16. maj 2024.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **tirsdag den 4. juni 2024** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#)



Luftfoto fra 2023 viser ejendommens placering i landskabet

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at bygge et 265 m² enfamiliehus med 196 m² boligareal og 69 m² garage.

Ansøgte bygning bliver opført med sadeltag og en rygningshøjde på ca. 4,5 meter med facader i teglmursten og tag med tegltagsten.

Ejendommen har ifølge BBR et areal på 3517 m² og er i dag bebygget med bolig fra 1724 med et samlet boligareal på 216 m², en garage fra 1724 på 30 m² og et udhus fra 1724 på 30 m². Samtlige nuværende bygninger nedrives.

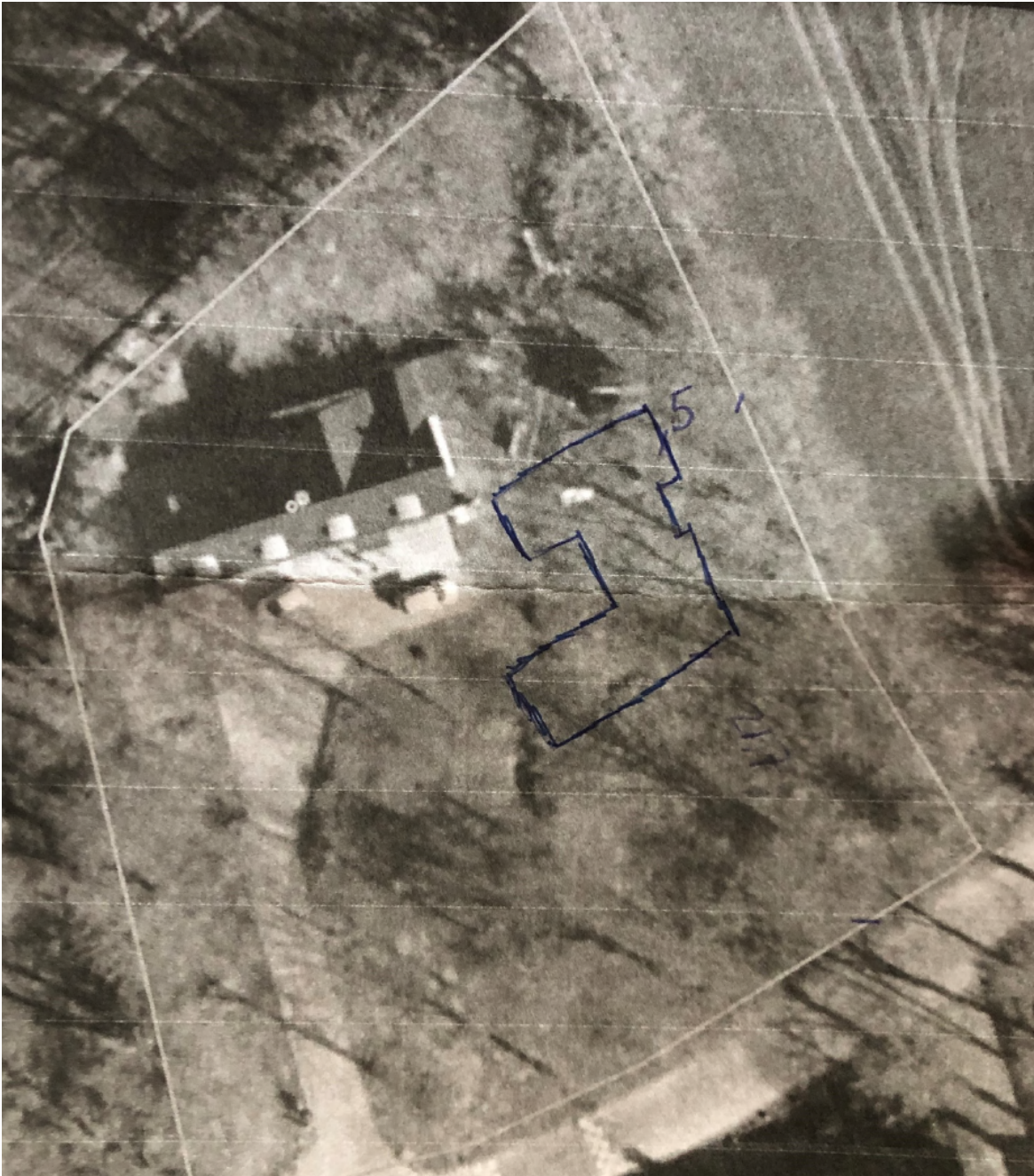


Gadefoto af ejendommen (Cowi)

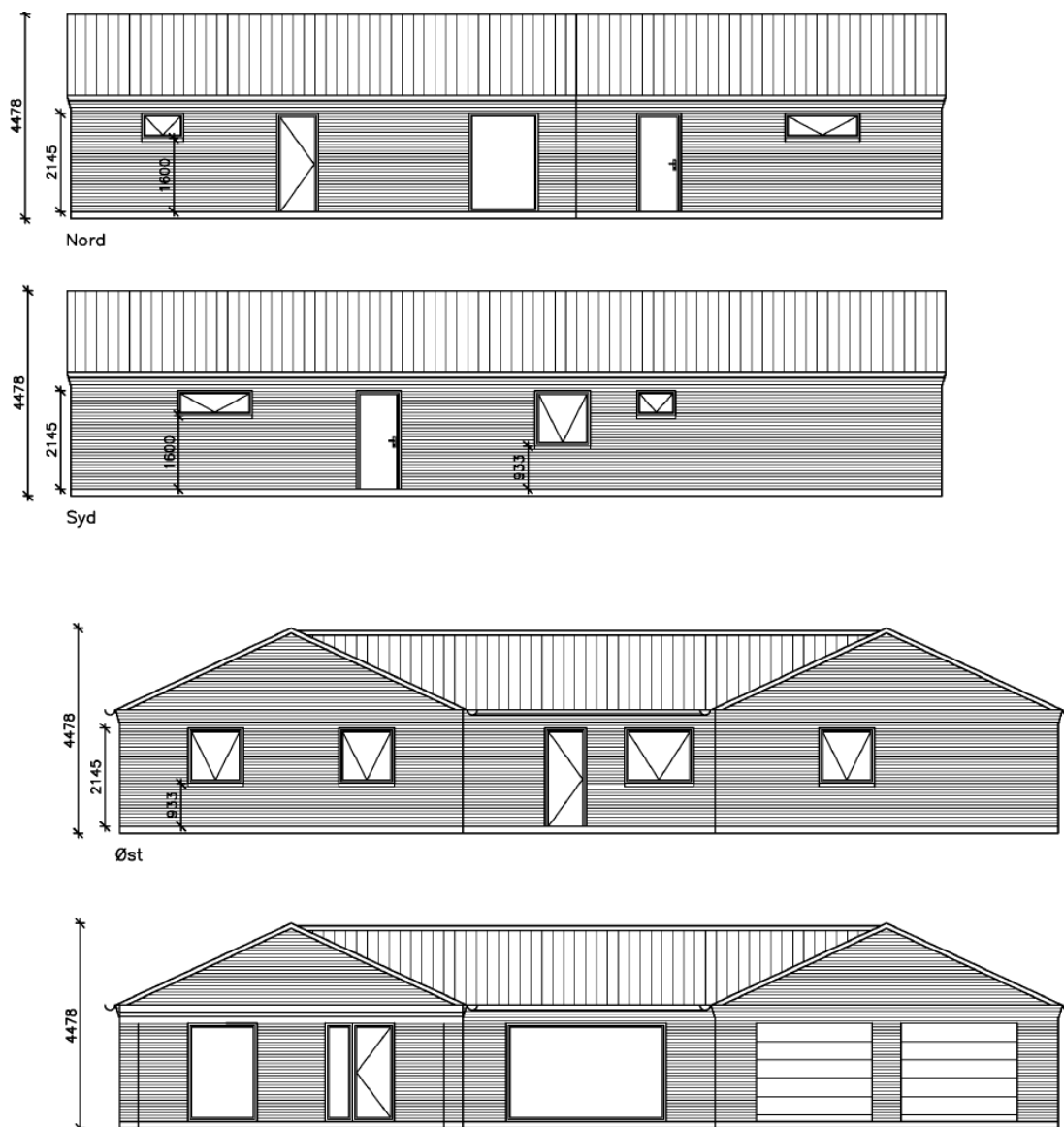


Luftfoto fra 2023 viser den omtrentlige placering af det ansøgte på ejendommen

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers indsendte situationsplan



Ansøgers indsendte facadetegninger 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. Det ansøgte kræver landzonetilladelse fordi der opføres en ny bolig til erstatning for nuværende.

Ejendommen eller dele af ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i gældende kommuneplan for Hedensted Kommune:

- **Særligt værdifuldt landbrugsområde.** I området særligt værdifulde landbrugsområder skal jordbrugets (land og Skovbrug) erhvervsmuligheder prioriteres højt i forhold til andre interesser, ved overlap med andre, skal udviklingen tilpasses de enkelte interesser.
 - *Det vurderes, at det ansøgte ikke vil indskrænke jordbrugets (land- og skovbrug) erhvervsmuligheder væsentligt.*
- **Drikkevandsinteresser, OD**
- **Planlagte vejbyggelinjer. 20 m fra vejmidte**
 - *Ansøgte respektere vejbyggelinjen*

Ejendommen ligger i den vestlige del af Spettrup landsby som ligger ca. 2 km. øst for Hedensted By. Spettrup er præget af landbrugsejendomme beliggende i overvejende fladt terræn. Aktuelle ejendom er primært omgivet af dyrkede marker.

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

Der er ca. 8,5 km til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nr. 78 'Skove langs nordsiden af Vejle Fjord', som rummer Habitatområde nr. 67 og Fuglebeskyttelsesområde nr. 45.

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

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

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 vurderes at sagen er af underordnet betydning for både myndigheder, klageberettigede organisationer og naboer. Da det vurderes at det ansøgte ikke ændrer væsentligt i forhold til de nuværende forhold.

Vurdering

Hedensted Kommunes samlede vurdering er at ansøgte overholder planlovens landzonebestemmelser.

I afgørelsen er der lagt særligt vægt på, at:

- ansøgte bolig er til erstatning for nuværende
- det ansøgte placeres i et område uden naturbeskyttelse.
- ansøgtes placering respektere vejbyggelinjen

Lovgivning

Tilladelsen meddeles efter planlovens § 35, stk. 1 LBK nr. 223 af 01/03/2024

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

Andre tilladelser

Det ansøgte kan også kræve andre tilladelser, for eksempel byggetilladelse.

I øvrigt

Der gøres i øvrigt opmærksom på, at Museumslovens § 25 giver en bygherre mulighed for at bede det lokale kulturhistoriske museum om en udtalelse forud for anlægsarbejdets opstart. Ifølge museumslovens § 27 stk. 2 gælder desuden følgende: Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum – i dette tilfælde Vejle Museum.

Med venlig hilsen

Benedikte Lyshøj
Landzonesagsbehandler, arkitekt

Kopi af afgørelsen er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Dansk Ornitologisk Forening Hedensted
Friluftsrådet
Glud Museum
Vejle museum

Klagevejledning

Klageregler

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

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse, truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen 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 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.