

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnr. 02.34.00-P19-415688-23

4.6.2024

Landzonetilladelse til 4 dobbelthuse med udhuse.

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 3E NR. BJERRE BY, BJERRE med Bjerrevej 328, Bjerre, 8783 Hornsyld

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til 4 dobbelthuse med 8 boliger og 8 udhuse.

Offentliggørelse

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



Ejendommens placering i landskabet vist, med gul ramme omkring, på luftfoto fra 2023.

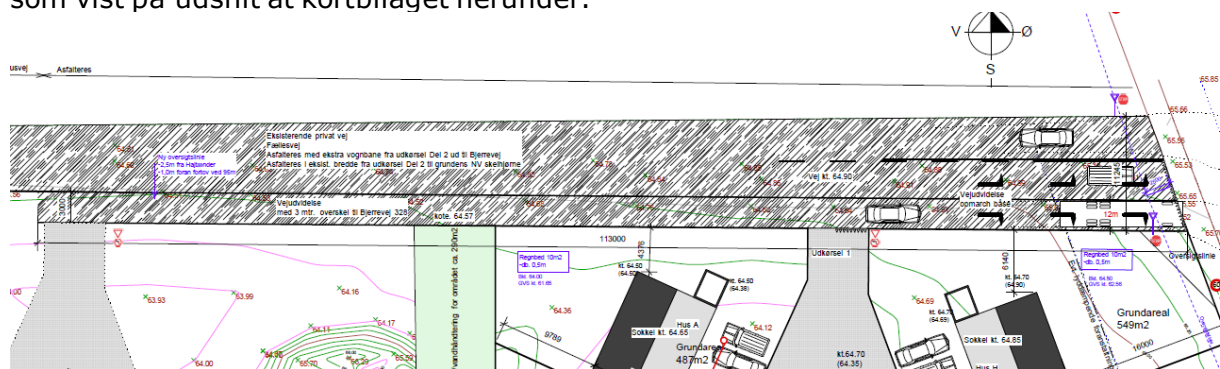


Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre 4 dobbelthuse med 8 boliger, hver med et areal på 110 m². Til hver bolig laves et udhus på 9 m² og 2 parkeringspladser. Adgang til boligerne sker via privat fællesvej som leder til Bjerrevej. Boligerne opføres i en etage med en maksimal bygningshøjde på omkring 4,8 meter.

Dobelthuset placeres på den østligste del af ejendommen, så projektarealet ligger langs Bjerrevej med en afstand til denne på omkring 16 meter. Fællesvej og -arealer er centeret i midten og boligerne placeres rundt om dette, så de er orienteret med front mod hinanden. Vejen er udformet, så det vil være muligt for biler og renovationsbil at køre rundt langs husenes forhaver.

Der foreligger tinglyst vejretsservitut på ejendommen, hvoraf det fremgår, at den til enhver tid værende ejer af ejendommen har ret til færdsel på den del af vejen, som er beliggende på nabomatriklen 7i Bjerre By, Bjerre og at nuværende ejer af ejendommen afholder udgift til anlæggelse af ekstra vognbane på egen matrikel 3E, Bjerre By, Bjerre, som vist på udsnit at kortbilaget herunder.

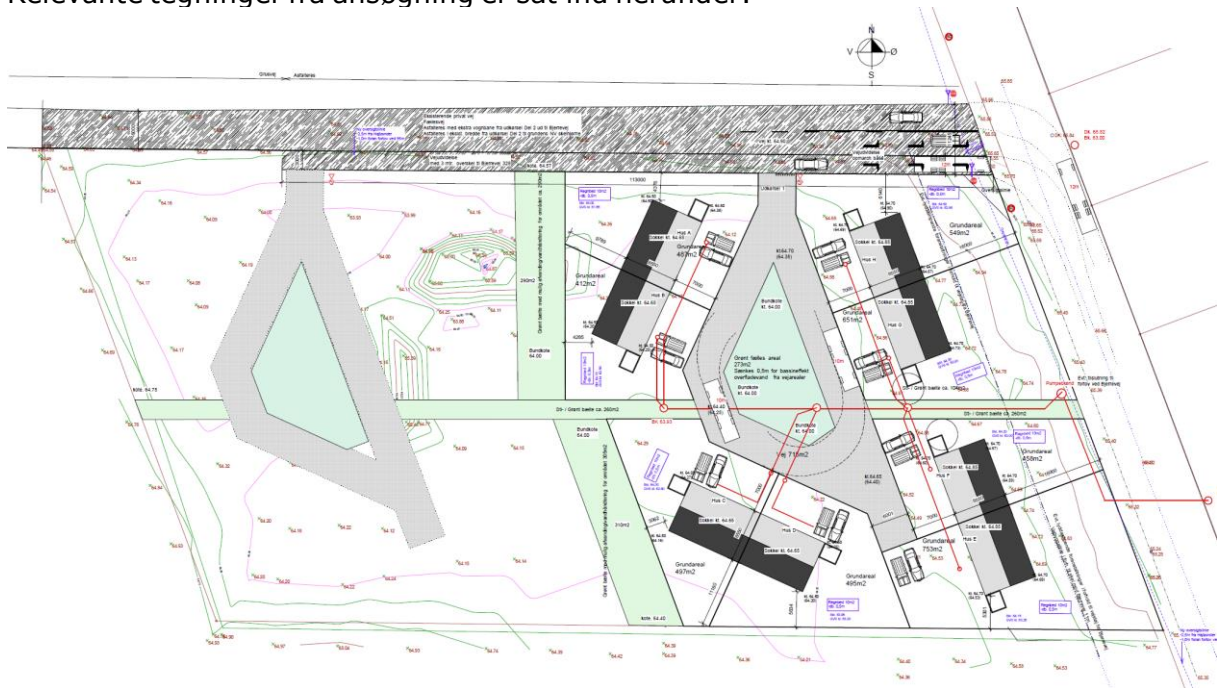


Udsnit af situationsplan hvoraf fællesvej og den ekstra vognbane umiddelbart syd for fremgår.

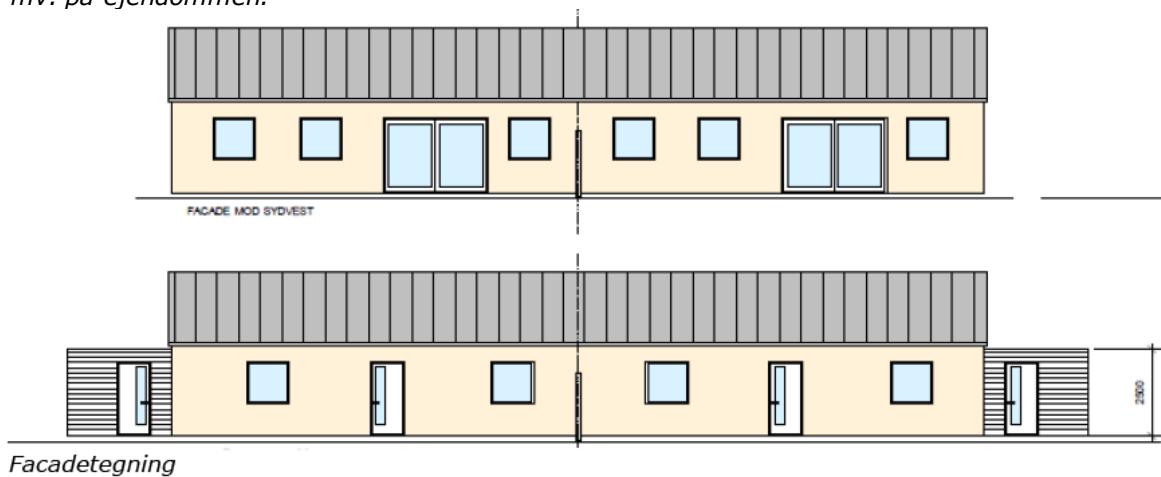


Den omtrentlige placering af det ansøgte vist på luftfoto fra 2023

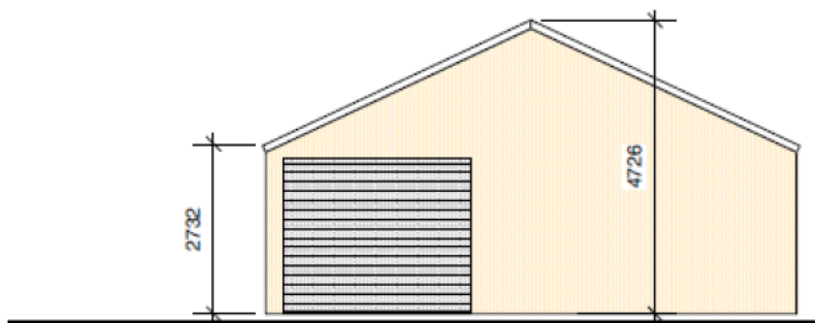
Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers indsendte situationsplan, som viser placeringen af de ansøgte dobbelthuse, vej- og stiforløb mv. på ejendommen.



Facadetegning



Gavlfacade

Ansøgers indsendte facadetegninger, som viser udformningen af dobbelthusene med udhuse.

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 ny bebyggelse, som ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne jf. planlovens §36, stk. 1, nr. 1-20.

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

- **Klimatilpasningsområde:** Hensigtsmæssig håndtering af overfladevand skal fremtidssikre landzonebebyggelser mod ødelæggelser og værditab på en måde, som ikke væsentligt påvirker lavbunds- og vådområders biologiske værdi, og muligheden for at genoprette lavbundsarealer til vådområder. Naturområder i byudviklingsområder skal bevares med et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv. I det åbne land kan klimatilpasningsområderne kun ændre anvendelse til naturområder, vådområder og rekreative områder. Ved omdannelsen skal det sikres, at områdets naturmæssige værdier styrkes, at vandmiljøplanens målsætninger overholdes, og at der bliver mulighed for at fjerne næringsstoffer.
- **Specifik geologisk bevaring:** Område udpeget som del af Danmarks mest værdifulde geologiske områder. Værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge, skal sikres.
Det vurderes, at det ansøgte, ved form, placering og beskedent omfang, ikke ændrer væsentligt på de værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge.
- **Støjbelastet areal:** Støjbelastede arealer må kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.
Ansøger har i sit ansøgningsmateriale angivet, at der etableres lyd-dæmpende foranstaltninger mod Bjerrevej i det omfang der er behov for dette.

Der kan i fremtiden 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.

Jf. Hedensted Kommuneplan er ejendommen omfattet af kommuneplanramme 1.B.23 Bjerre og udlagt til blandet bolig og erhverv.

Bjerre er en langstrakt landsby langs Bjerrevej, der ligger i den nordøstlige del af Hedensted Kommune omkring 4 kilometer syd for Horsens. Landsbyen skal efter gældende kommuneplan understøttes af boligudbygning.

Den ansøgte ejendom er placeret på den vestlige side af Bjerrevej, hvor der tidligere har været tennisbaner og tennisklub. Her er terrænet overvejende fladt og landskabet præget af dyrkede marker. På den modsatte side af Bjerrevej mod øst, er terrænet ligeledes fladt, men går over i det kuperede terræn ved Purhøj, der lokalt bliver omtalt som et bjerg. Her fra er der udsigt ud over Bjerre landsby og markerne omkring.

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. 10,3 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 ansøgte 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 ansøgte har været i 14 dages høring og der er modtaget bemærkninger til sagen i høringsperioden. Bemærkningerne er sendt til udtalelse hos ejer/dennes repræsentant.

Uddrag af bemærkninger:

Bemærkning 1:

Fra ejer af nabomatrikel - landbrug på cirka 350 hektar - driver traditionelt landbrug med svin og markbrug. Det indebærer udspreddning af gylle, støj fra landbrugsmaskiner (ved sæsonarbejde ofte til efter midnat), støv og lugt fra sprøjtegifte - anvendes lovligt i markbruget.

Placeringen af de 8 boliger indebærer efter min vurdering risiko for konflikt mellem landbruget og beboerne i de 8 boliger – generne fra landbruget kan blive store for beboerne – og vi ønsker ikke konflikter med naboerne.

Bemærkning 2:

Fra ejer af nabomatrikel, hvorpå der er tinglyst vejret til ansøgers ejendom, har indsendt bemærkninger om den ændrede anvendelse af vejarealet, som naboen mener vil blive belastet væsentligt mere og anderledes end hidtil.

Ansøgers kommentarer til bemærkningerne:

Ad. 1. Hedensted Kommune har ikke modtaget svar på de modtagne bemærkninger fra ansøger.

Ad. 2 Ejer af nabomatriklen og ansøger har indgået aftale om, hvordan de ændrede forhold i anvendelsen af vejarealet kan løses og der er udarbejdet tinglyst dokument om dette.

Hedensted kommunes vurdering af høringssvar:

Ad. 1. Hedensted Kommune vurderer, at landbruget kan drives uhindret efter lovgivningen herfor. Dette er meddelt nabo som har indsendt bemærkningen. Derudover må beboere, som bosætter sig i landzone tåle de gener, som landbruget medfører, når driften af landbruget sker inden for gældende lovgivning.

Ad. 2. Hedensted Kommune vurderer, at udfordringen vedrørende vejretten og adgangsforholdene til det ansøgte projekt er løst.

Vurdering

Hedensted Kommunes samlede vurdering er, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

I afgørelsen er der lagt særligt vægt på, at:

- Ejendommen er i kommuneplanramme udlagt til boligområde
- Boligerne placeres indenfor kommuneplanramme i landzone, hvor beboere må tåle eventuelle gener fra landbrugets drift, når landbrugsdriften sker efter gældende lovgivning.
- Det ansøgte opføres i en byggestil svarende til det der er opført i området og det der tilstræbes.

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, stk. 1 - Bekendtgørelse af lov om planlægning (LBK nr 223 af 1. marts 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

Camilla L Hansen
Landskabssagsbehandler

Kopi af afgørelsen er sendt til:

Organisationer:

Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Dansk Ornitologisk Forening Hedensted
Friluftsrådet

Glud Museum
VejleMuseerne

Naboer som har indsendt bemærkninger til sagen – ejer af nabomatriklerne (uden adresse):

7i Neder Bjerre By, Bjerre
2g Neder Bjerre By, Bjerre

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 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.