

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

Klima, Miljø og Byg
T: +4579755605
Mail: landskab@hedensted.dk

Sagsnr. 02.34.00-P19-1304483-
24

06.06.24

Landzonetilladelse til opførelse af garage

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 14E - KIRKHOLM BY, AS med adressen Overbyvej 23, As, 7130 Juelsminde

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til opførelse af garage på 100 kvadratmeter i tilknytning til ejendommens bolig.

Landzonetilladelsen meddeles på forudsætning af at:

- Tag- og overfladevand håndteres på egen grund.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **tirsdag den 11. juni 2024** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#)



Ejendommens placering i landskabet vist på luftfoto fra 2023.

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre en garage på 100 kvadratmeter i tilknytning til ejendommens bolig.

Garagen ønskes opført med facader i træ og tag i fibercement. Garagen opføres med en længde på 12,5 meter, en bredde på 8 meter og en højde på cirka 5 meter.

Garagen placeres med en afstand til ejendommens bolig på 3 meter og en afstand til nærmeste naboskel på cirka 3,5 meter.

Langs ejendommens nordlige, sydlige og østlige skel er matriklen afgrænset af hæk, mens der mod vest er åbent udsyn til det åbne land. Garagen placeres med længderetning øst-vest og tilbagetrukket fra ejendommens boligs facadelinje i forhold til det åbne land, således at den ikke vil virke dominerende set fra det omkringliggende åbne land. Garagen placeres cirka 0,5 meter lavere i terræn end ejendommens bolig. Ifølge Geodatastyrelsen er ejendommen ikke noteret med landbrugspligt. Jævnfør Bygnings- og Boligregistret (BBR) har ejendommen et grundareal på 4.499 kvadratmeter og består af et fritliggende enfamiliehus på 200 kvadratmeter og et udhus på 25 kvadratmeter.

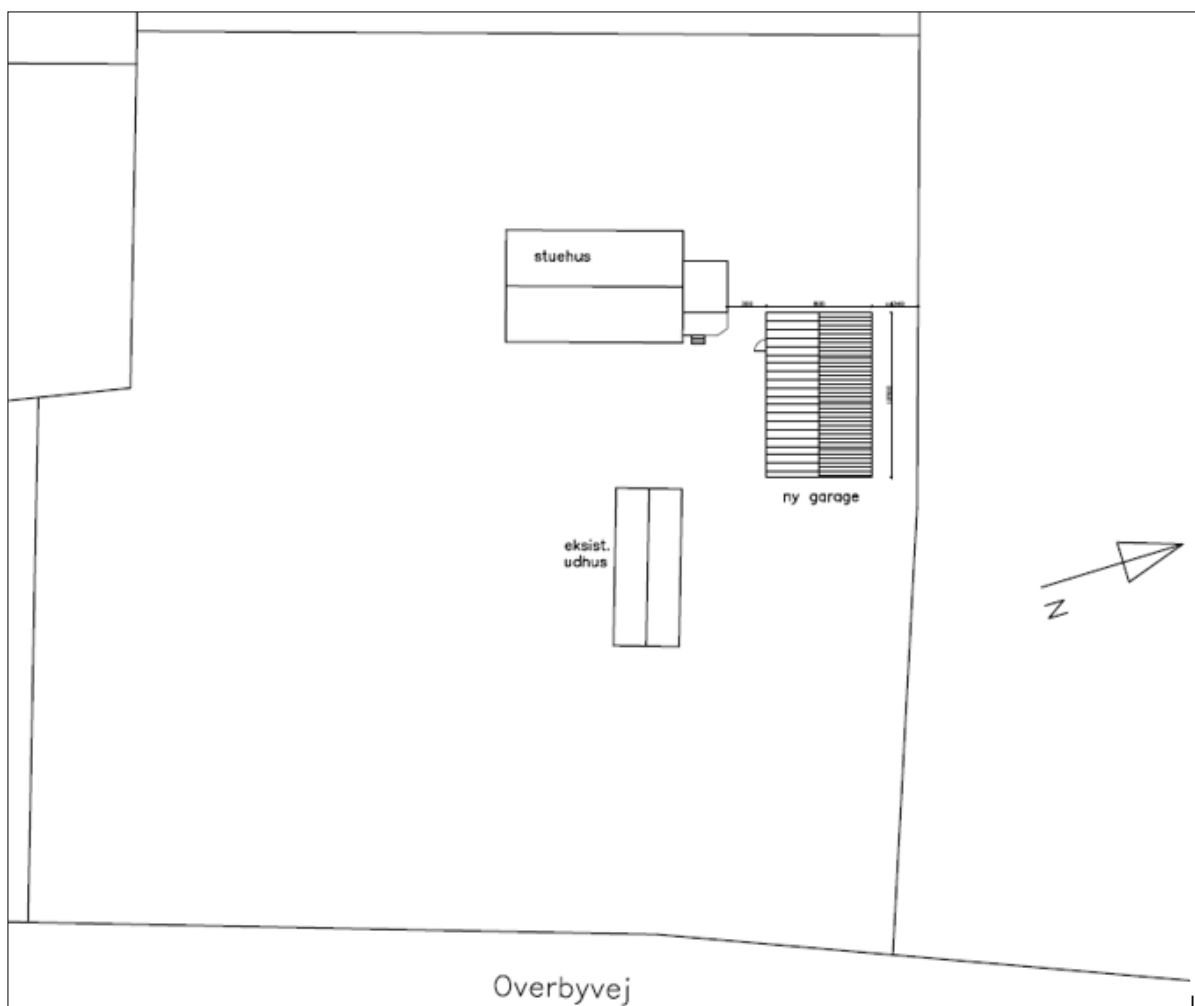


Den omtrentlige placering af det ansøgte vist på luftfoto fra 2023

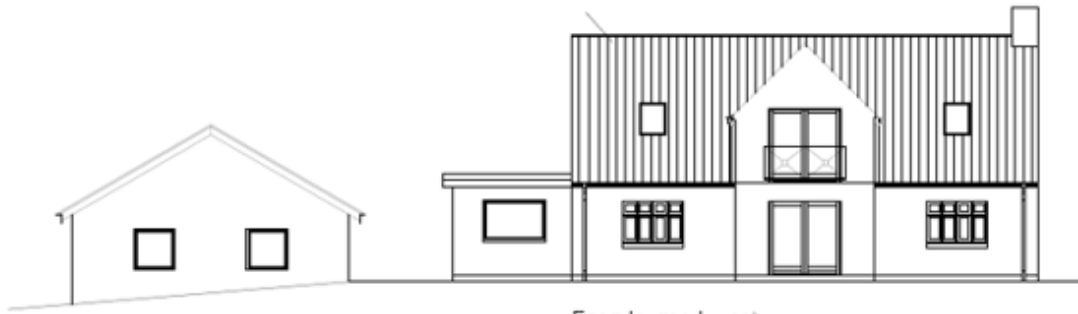


Den omtrentlige placering af det ansøgte vist på skråfoto fra 2023

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers indsendte situationsplan



Facade mod vest



Facade mod øst



Facade syd



Facade nord

Ansøgers indsendte facadetegninger

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.

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

- **Kystnærhedszone:** Kystnærhedszonen skal efter planlovens § 5a søges friholdt for bebyggelse, der ikke er afhængig af kystnærhed. I kystnærhedszonen må der, jævnfør § 35, styk 3, kun gives landzonetilladelse, hvis det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.
Det ansøgte opføres som en harmonisk helhed med ejendommens øvrige bebyggelse og vil med en afstand til kysten på cirka 2 kilometer ikke opleves i sammenhæng med denne. Det vurderes derfor, at det ansøgte ikke er i strid med udpegningen.
- **Oversvømmelse eller erosion - Område der kan blive udsat for oversvømmelse:** I fremtiden forventes forøgede regnmængder, især om vinteren, som vil medføre en forhøjet grundvandsstand i de øvre jordlag, hvilket kan bevirke opstuvning af vand på overfladen og problemer med at lede vandet væk.
Det er af den årsag vigtigt, at overfladevandet håndteres således, at det har en afværgende effekt.
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.
- **Særligt værdifulde landbrugsområder:** 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 ansøgte opføres i tilknytning til ejendommens bolig og vurderes ikke at hindre de omkringliggende jordbrugs erhvervsmuligheder.

Ejendommen er beliggende cirka 600 meter syd for landsbyen Overby som en central del af en gruppe bebyggede ejendomme. Ejendommen er således beliggende med nabobebyggelser mod nord og syd, mens der er frit udsyn til det åbne land med dyrkede marker mod øst og vest. Terrænet i området er overvejende kuperet.

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 6 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. Det drejer sig om Dværgflagermus, Vandflagermus, Langøret flagermus, Markfirben, Stor vandsalamander, Spidssnudet frø og Sydflagermus.

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 jævnfør planlovens § 35 styk 4.

Det vurderes, at sagen er af underordnet betydning for både myndigheder, klageberettigede organisationer og naboer på grund af det ansørgtes forholdsvist beskedne omfang og ejendommens beskedne omfang af eksisterende udhuse set i forhold til det sædvanlige for området. 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:

- Den ansøgte garage er af en sædvanlig størrelse for udhuse i området.
- Det ansøgte opføres som en harmonisk helhed med ejendommens øvrige bebyggelse og vil med en afstand til kysten på cirka 2 kilometer ikke opleves i sammenhæng med denne.
- 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 (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 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 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
Ejer

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.