

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnr. 02.34.00-P19-
1304469-24

12.06.2024

Landzonetilladelse til ny bolig med carport, udhus og orangeri

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 18C ØLSTED BY, ØLSTED, med adressen Nederholmsvej 23, 8723 Løsning

Afgørelse

Der meddeles landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus med et samlet boligareal på 160 m², 40 m² carport, 37 m² udhus og 96 m² uopvarmet udestue.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort torsdag den 13. juni 2024 ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#)



Luftfoto fra 2023 viser ejendommens placering i landskabet

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus med et samlet boligareal på 160 m², 40 m² carport, 37 m² udhus og 96 m² udestue (uopvarmet).



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

Ejendommen har et areal på 3.872 m² og er ifølge BBR i dag bebygget med et enfamiliehus fra 1880 på 87 m², et udhus fra 1927 på 88 m², et udhus fra 1951 på 54 m² samt et udhus fra 1880 på 126 m². Samtlige bygninger nedrives i forbindelse med denne landzonetilladelse til nyt byggeri.

Ansøgte nyt byggeri (bolig, udhus og carport) bliver opført med fladt tag tækket med tagpap og facaderne fremstår med teglmursten, bortset fra orangeri/glashusbygning mod syd som bliver opført i glas med sadeltag.

Bygherre oplyser at beplantningen på grunden i vid udstrækning bevares, og at de vil kun fælde/rydde hvor det nye byggeri kommer til at ligge.

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:

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.

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.

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. 9,5 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 områders 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 en bemærkning til sagen i høringsperioden. Bemærkningen er sendt til udtalelse hos ejer/dennes repræsentant.

Uddrag af bemærkninger:

"Jeg er landmand og min bekymring vedr. det nye byggeri går primært på det store glashus som jeg synes er placeret meget tæt på min markkant. Når vi høster, sår og kalker marken, støver det ret meget. Hvis vinden er i den "forkerte" retning de dage, er der risiko for at der vil være et større pudsearbejde på alle vinduespartierne"

Bygherres kommentarer til bemærkningerne:

"For at imødekomme og få større afstand til marken retter vi huset op og rykker det lidt på grunden"

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.

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
K2 Huset ApS, Navervej 10, 7430 Ikast
Nederholmsvej 19, 8723 Løsning

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.