

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

Benedikte Lyshøj
Tlf.: +4579755605
Mail:
Landskab@Hedensted.dk
Sagsnr. 01.03.03-P19-79-24

19.6.2024

Landzonetilladelse til udstykning af 2 parceller

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 8N SDR. BJERRE BY, BJERRE,
med adressen Neder Bjerrevej 10, 8783 Hornsyld

Afgørelse

Der meddeles landzonetilladelse til at udstykke 2 matrikler fra ejendommen.

Offentliggørelse

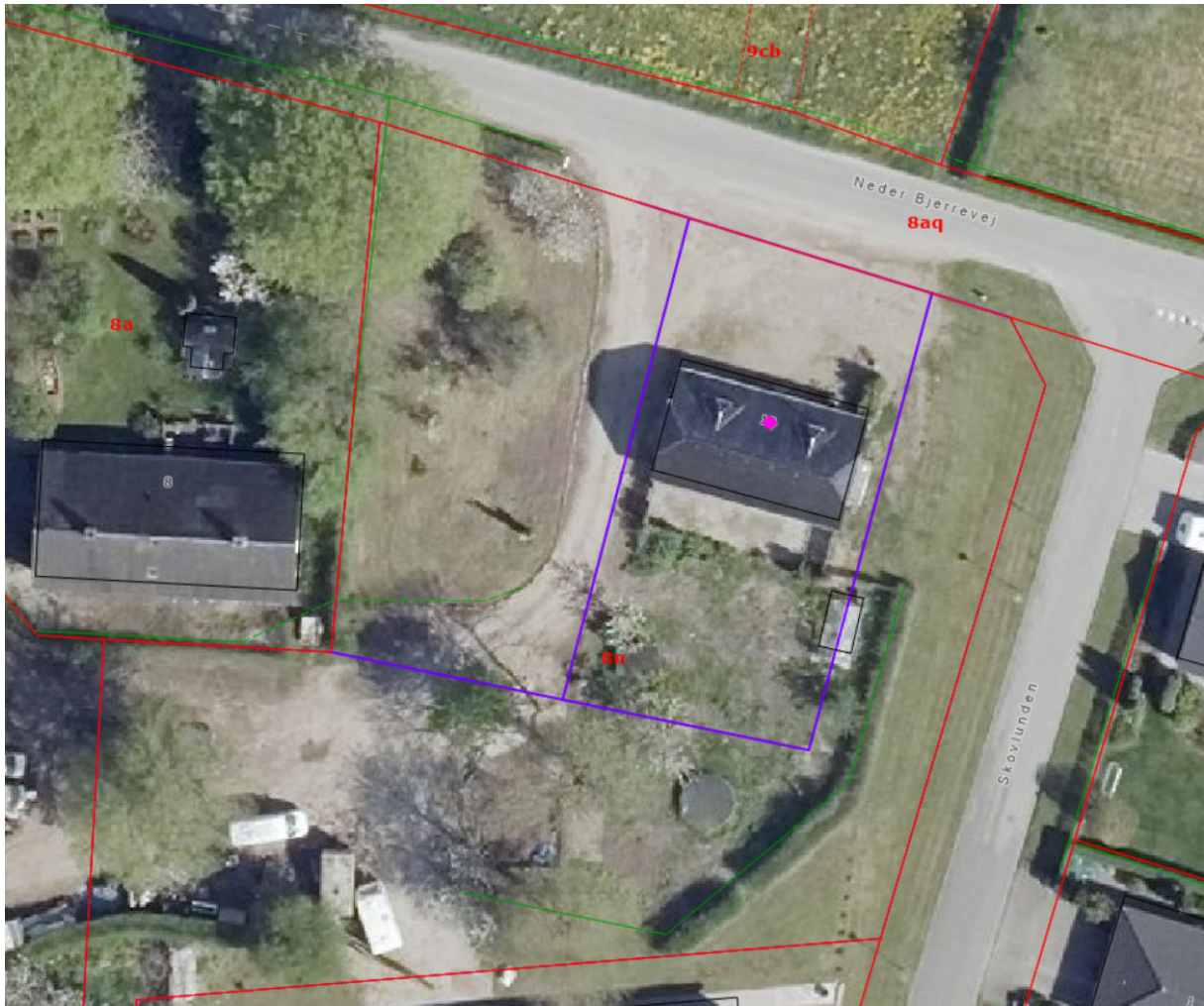
Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **torsdag den 20. juni 2024** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#)



Luftfoto fra 2024 viser ejendommens placering i landskabet

Ansøgningen

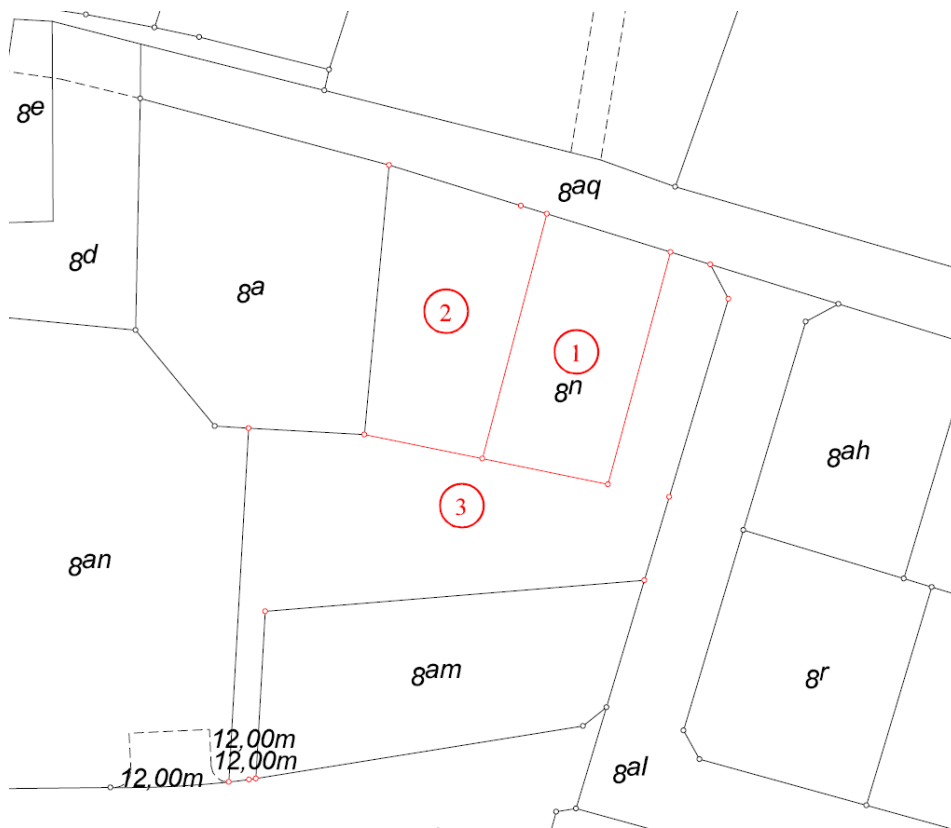
Der er ansøgt om tilladelse til at udstykke 2 matrikler fra matrikel nummer 8N SDR. BJERRE BY, BJERRE, således at der efterfølgende bliver matrikler på:
Del 1 på 708 m², Del 2 på 826 m² og restmatrikel på 1752 m²



Luftfoto fra 2024 viser med blå linje den kommende matrikulering på ejendommen

I henhold til BBR er størrelsen på ejendommen 3275 m² og er bebygget med et enfamiliehus med et samlet boligareal på 108 m².

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers indsendte tegninger af det ønskede 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 sker en matrikulær ændring.

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

- *Bevaringsværdige landskaber:* Bjerre Lide Bakke er en enkeltstående, skovklædt bakkeformation, der rejser sig markant i forhold til det bølgende agerlandskab.
- *Specifik geologisk bevaring:* Værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge, skal sikres. I det konkrete tilfælde udspringer den geologiske bevaring fra en markant morænebakke, skarpt afgrænset fra det omliggende terræn.
- *Større sammenhængende landskaber:* De større sammenhængende landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri, anlæg, støj og menneskeskabt lys. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt.
- *Kulturhistoriske bevaringsværdier:* Kirkebyggelinjer – Bjerre
- *Fortidsmindearealer:* Ikke fredede stolpehuller med uvis funktion.
- *Klimatilpasningsområde:* Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevise oversvømmelser som følge af klimaforandringerne frem til år 2100. Her med risiko for oversvømmelse fra kloaknettet.

Jf. Hedensted Kommuneplan er ejendommen omfattet af kommuneplanramme 4.B.01 Neder Bjerrevej og udlagt til boligområde. Landsbyen Bjerre er i kommuneplanen udpeget til at være en attraktiv landsby hvor målet er altid at være i bevægelse og sikre kontinuerlig udvikling. De konkrete handlinger i hver enkel landsby, det vil sige konkret landsbyudvikling, skal understøtte landsbyens overordnede mål og de valgte strategiske virkemidler.

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 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

Det vurderes at sagen er af underordnet betydning for både myndigheder, høringsberettigede organisationer og naboer på grund af ansøgtes karakter. Der er i vurderingen lagt vægt på, at det ansøgte ikke vil påvirke omgivelserne væsentligt. Det ansøgte har derfor ikke været udsendt i høring.

Vurdering

Hedensted Kommunes samlede vurdering er, at udstykning af matrikel og den efterfølgende ændrede anvendelse af arealet, ikke vil påvirke de landskabelige værdier udpeget i Hedensted Kommuneplan i væsentlig negativ grad. I afgørelsen er der lagt særligt vægt på, at:

- Ejendommen er i kommuneplanramme udlagt til boligområde
- Udstykninger understøtter gode rammer for vækst og udvikling i hele landet

Hedensted Kommune har derfor vurderet, at det ansøgte er i overensstemmelse med de hensyn som planlovens landzonebestemmelser skal varetage.

Lovgivning

Tilladelsen meddeles efter planlovens § 35, stk. 1 (LBK nr. 1157 af 01/07/2020).

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
Sønderbrogade 76, 8700 Horsens

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.