

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnr. 02.34.00-P19-1671856-24

3.10.2024

Landzonetilladelse til 4 dobbelthuse

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 21G KRAGELUND BY, Ø. SNEDE med foreløbig adresse Ribevej 62 m.fl., Kragelund, 8723 Løsning

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til opførelse af 4 dobbelthuse, i alt 8 boliger m. carport samt udhus.

Offentliggørelse

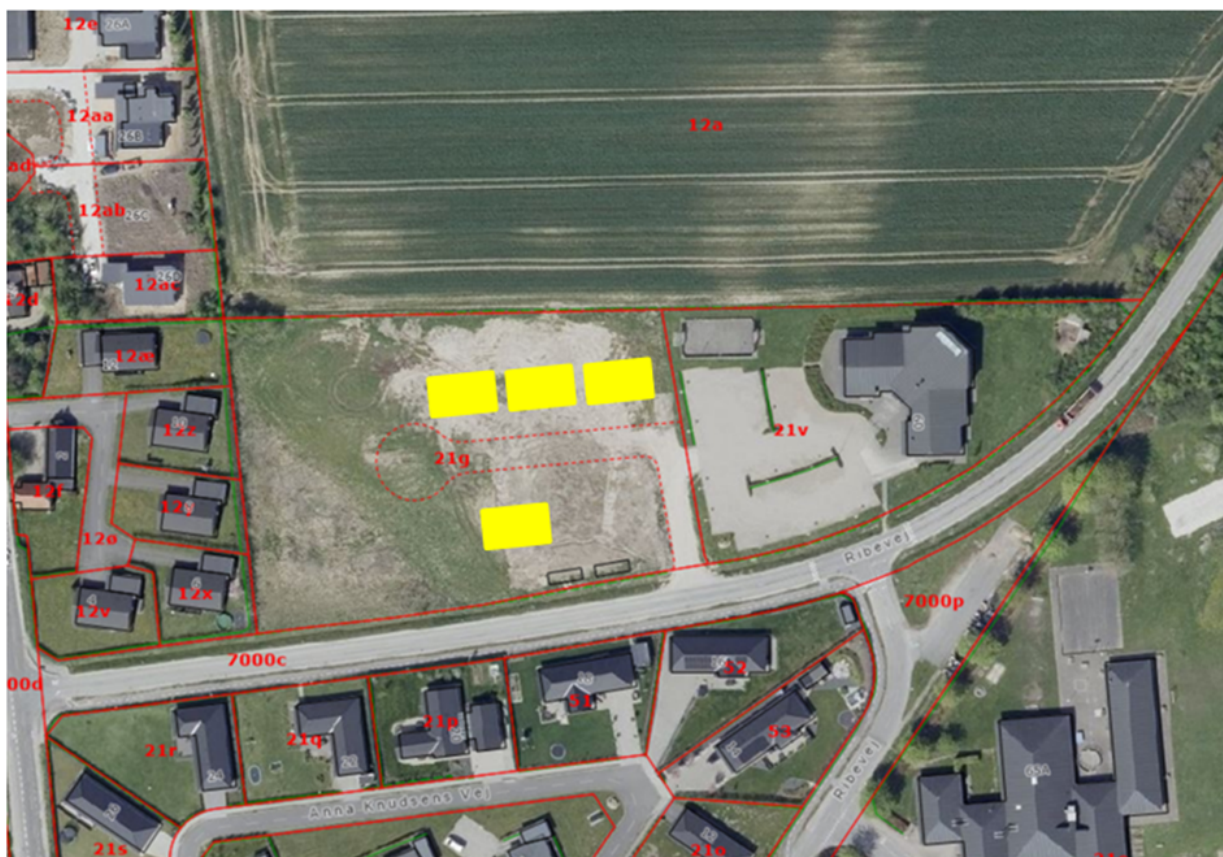
Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **tirsdag den 8. oktober 2024** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#)



Ejendommens placering i landskabet vist på luftfoto fra 2024.

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre 4 dobbelthuse, 8 boliger, m. carport samt udhus. Boligerne udformes ens med en størrelse på hver 70 kvadratmeter. I tilknytning til hver bolig opføres et skur på 6 kvadratmeter og en carport på 17 kvadratmeter.



Ansøgtes omtrentlige placering på ejendommen vist på luftfoto fra 2024

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers indsendte tegninger af det ansøgte projekt

Ansøger oplyser at:

”Området er et nyere boligområde, der hovedsageligt består af åben-lav boligbebyggelse mod vest og syd. Øst for det ansøgte byggeri, ligger en større ejendom, der benyttes til foreningsformål, ligesom byens skole ligger i umiddelbar nærhed syd-øst for

grunden. Boligerne i området er opført med forskellig udformning, men er alle – ligesom det her ansøgte byggeri – opført i 1 plan. Idet der som nævnt er tale om et nyere boligområde indpasses de her ansøgte 8 boliger fornuftigt ind i området som helhed”

”Grunden disponeres med 4 dobbelthuse og de 8 boliger udformes ens. Disponeringen af grunde og bebyggelsens størrelse betyder, at der fortsat på ejendommen er gode friarealer, både på egne grunde og fællesområderne, som ikke bebygges.

Boligerne opføres i 1 plan med en totalhøjde på 4,76 meter, med saddeltag beklædt med sorte betontagsten og taghældning på 25 grader. Husene opføres med ydervægge i tegl og med sorte vinduer og døre.

Den beskedne bygningshøjde og afstand til naboejendommene betyder, at bygningerne ikke vil påvirke de omkringliggende ejendomme negativt i form af skygge- eller indbliksgener.

Doppelthusene får en visuel fremtræden som på illustrationsfoto herunder.



Ansøger fremsendte illustrations foto

Ansøger oplyser vedr. boligernes friarealer

”Ved hver bolig etableres en privat have med terrasse og græsplæne, hvilket således svarer til øvrige åben-lav boliger i området.

Som en ekstra kvalitet for området vil der blive lavet en regnvands-sø med den funktion at håndtere overflade- og tagvand fra området. Området omkring søen kan ligesom de betydelige ubebyggede områder på grunden tjene et rekreativt formål for beboerne. Der vil således både være private haver for de enkelte boliger samt fælles rekreative arealer.”

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

Undtagelse fra kravet om landzonetilladelse

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 5 u og §§ 36-38. Hvis forholdet ikke kræver landzonetilladelse, vil det være umiddelbart tilladt efter landzonereglerne.

Ingen af undtagelserne finder anvendelse i den konkrete sag, hvorfor det ansøgte kræver landzonetilladelse.

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. Løsning Hedeslette.
- **Støjbelastet areal:** Støjbelastede arealer må kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.
Støjbelastet areal: I den fælles planlægningszone for støj må der ikke planlægges områder til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

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 5.B.04 Kragelund og Mølleparken og udlagt til boligområde.

Kragelund er en landsby som skal understøttes af boligudbygning. Ejendommen ligger i landsbyens nordlige del og har som nabo parcelhusgrunde med tilhørende bebyggelser mod vest og syd og mod øst har ejendommen som nabo en bygning til trossamfund. Mod nord ligger ejendommen ud til åbne marker. Terrænet i området er overvejende fladt.

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 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.

Det vurderes, at det ansøgte ikke at have indflydelse på Natura 2000 områdenes udpegningsgrundlag. Der er i vurderingen lagt vægt på afstanden og projektets karakter.

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.

Det vurderes, at projektet ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Der er i vurderingen lagt vægt på den hidtidige anvendelse af arealet.

Høring

Hedensted Kommune har vurderet at sagen skal sendes i høring jf. forvaltningslovens § 19.

I landzonesager skal kommunen foretage en høring medmindre 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 ikke modtaget bemærkninger til sagen i høringsperioden.

Vurdering

Hedensted Kommunes samlede vurdering er, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte. Der er i vurderingen lagt vægt på, at projektet indpasser sig i de eksisterende omgivelser og huludfylder byen. Fire dobbelte huse, med 8 boliger, vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på omgivelserne, hverken visuelt, trafik- eller fortætningsmæssigt. Det vurderes derfor, at det bestående miljø, som består af åben-lav og tæt-lave boliger samt offentlige formål, ikke påvirkes væsentligt.

I afgørelsen er der lagt særligt vægt på, at:

- Ejendommen er i kommuneplanramme udlagt til boligområde
- Det ansøgte opføres i en byggestil svarende til det der allerede er opført i området.

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 (LBK nr. 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

Byggeriet kan kræve andre tilladelser og godkendelser, som skal søges særskilt. Det er ejers ansvar at søge de nødvendige tilladelser og godkendelser.

Der kan tidligst udstedes 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

Benedikte Lyshøj
Landzonesagsbehandler, arkitekt

Kopi af afgørelsen er sendt til:

Organisationer:

Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Dansk Ornitologisk Forening Hedensted
Friluftsrådet
Glud Museum
VejleMuseerne

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.