

Stationsparken 1  
7160 Tørring  
T: 79755000

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

Sagsnr. 01.03.03-P19-174-24

28.02.2025

## Landzonetilladelse til enfamiliehus og delvis reetablering af terræn

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 23 - ØRUM BY, ØRUM med adressen Ørumvej 80, 8721 Daugård

---

### Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til opførelse af et enfamiliehus på 272 kvadratmeter, fordelt på 199 kvadratmeter stueetage og 73 kvadratmeter hems til erstatning for eksisterende bolig, samt delvis reetablering af terræn med op til 2 meter, hvor der tidligere er gravet af.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

1. Engen, syd for det ansøgte, er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3, og må ikke tilstandsændres. Hvis der er brug for kørsel og arbejdsarealer omkring det ansøgte op mod den beskyttede eng, kan der eventuelt benyttes køreplader med videre.
2. Eksisterende bolig skal nedrives senest ved indflytning i det ansøgte.

### Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **tirsdag den 4. marts 2025** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#)



Ejendommens placering i landskabet vist med gul oval på luftfoto fra 2024

### **Ejendommen**

Ejendommen har et samlet grundareal på 19.960 kvadratmeter ifølge Geodatastyrelsens Matrikelinfo og er ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) bebygget med

- en bolig fra 1900 på 192 kvadratmeter, heraf indbygget udhus på 52 kvadratmeter,
- et udhus fra 2000 på 197 kvadratmeter,
- anden bygning til landbrug/hestestald fra 2004 på 153 kvadratmeter.



*Den omtrentlige placering af det ansøgte vist med gul oval på luftfoto fra 2024*



*Skråfoto fra 2023, hvor ejendommen ses fra nord mod syd. Den omtrentlige placering af det ansøgte er vist med en svag gul oval for bedre at kunne fornemme det tidligere afgravede terræn.*

### **Ansøgningen**

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus på 272 kvadratmeter, fordelt på 199 kvadratmeter stueetage og 73 kvadratmeter hems til erstatning for eksisterende bolig, som nedrives. Der er ligeledes ansøgt om tilladelse til delvis reetablering af terræn med op til 2 meter, hvor der tidligere er gravet af.

Ifølge ansøger er den eksisterende bolig i så dårlig stand, at det ikke vil være rentabelt at ombygge den til en tidssvarende og energivenlig bolig, som lever op til gældende krav. Bygningen er desuden plaget af fugt.

Den nye bygning ønskes bygget i gulvkote 27.50 på baggrund af en terrænregulering på op til 2 meter på noget af arealet.

Bygningen opføres med facader i sortmalet lodret træbeklædning og sadeltag i betontagsten. Bygningen får en højde på 5,4 meter.

Boligen ønskes bygget lige nord for en eng, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Denne eng må ikke tilstandsændres, hvilket gør, at store dele af ejendommen henligger i natur. Det er ejers ønske, at ejendommen skal være en naturgrund. Det ansøgte ønskes opført på en bakkeskråning, hvis top ligger i kote 32,5 syd for det ansøgte. Mod nord falder terrænet til kote 10.

Med en bygningshøjde på 5,4 meter vil det ansøgte stort set være skjult af bakken mod syd. Mod nord, øst og vest vil det ansøgte have omtrent samme synlighed som den eksisterende bolig. Med bygningens farve og materialevalg vil den dog fremstå mindre markant i landskabet end den eksisterende, som har hvide facader. Ejendommen er desuden omkranset af beplantning, som slører for indblik til det ansøgte fra det omkringliggende åbne land.

### *Ejendommens terræn igennem årene*

I årenes løb er der af tidligere ejere på ejendommen blevet bygget ikke tilladte bygninger, som er blevet retsligt eller fysisk lovliggjort. Derudover er der foretaget ikke tilladte



terrænændringer, som ikke umiddelbart er blevet reetableret. Ændringer i terrænet fremgår af en række luftfotos fra 1985 til i dag. Det fremgår, at der er sket ændringer i terrænet, men præcis hvor og hvor meget, der er reguleret, er vanskeligt at afgøre. Umiddelbart er terrænændringerne sket for at gøre plads til ejendommens udhusbygninger på den kuperede grund. Der er derfor gravet ind i skrænten.



Luftfoto fra 1985



Luftfoto fra 1992



*Luftfoto fra 1999*



*Luftfoto fra 2002*



*Luftfoto fra 2006*





Luftfoto fra 2008



Luftfoto fra 2018



Luftfoto fra 2024

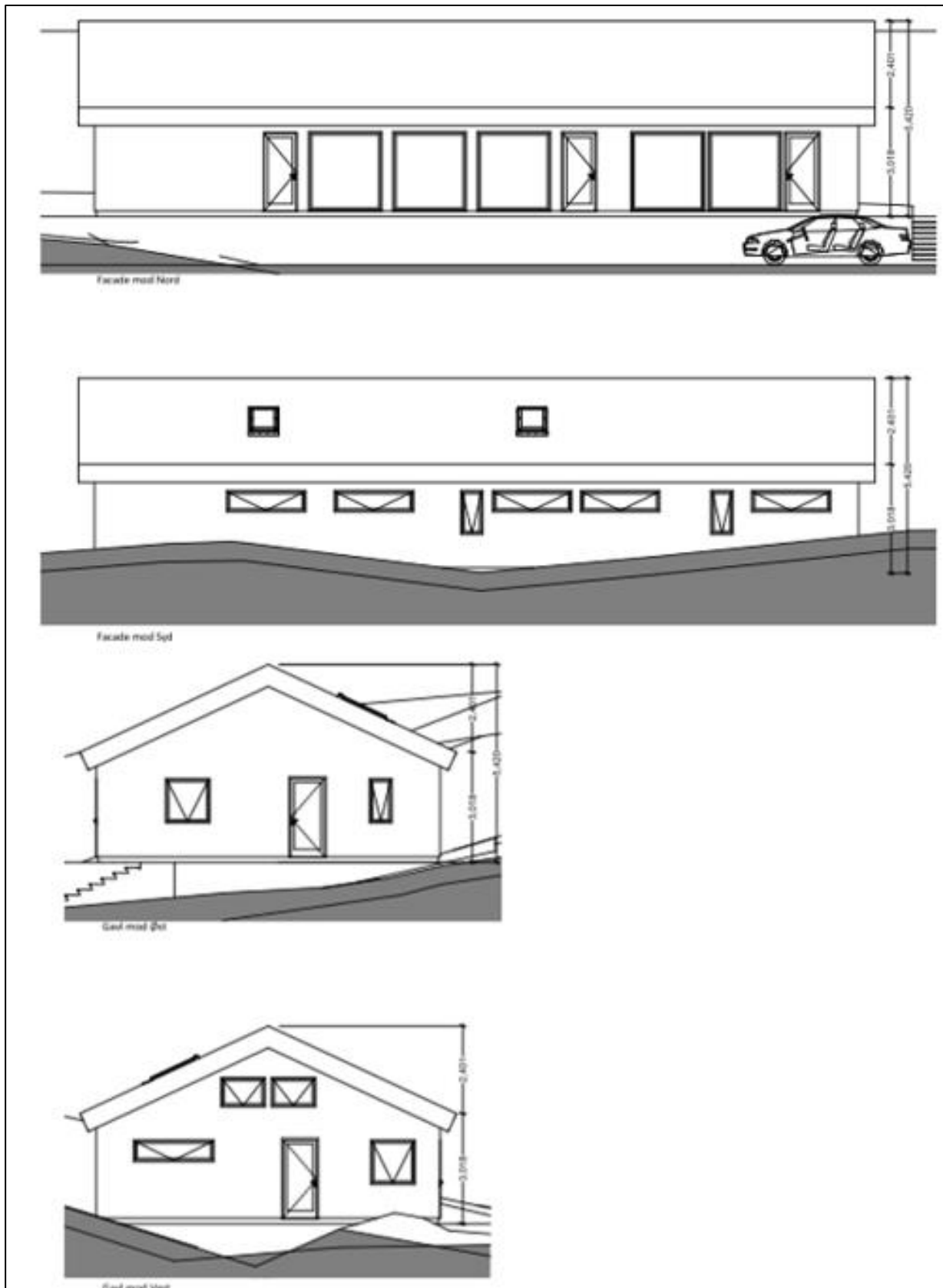
Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



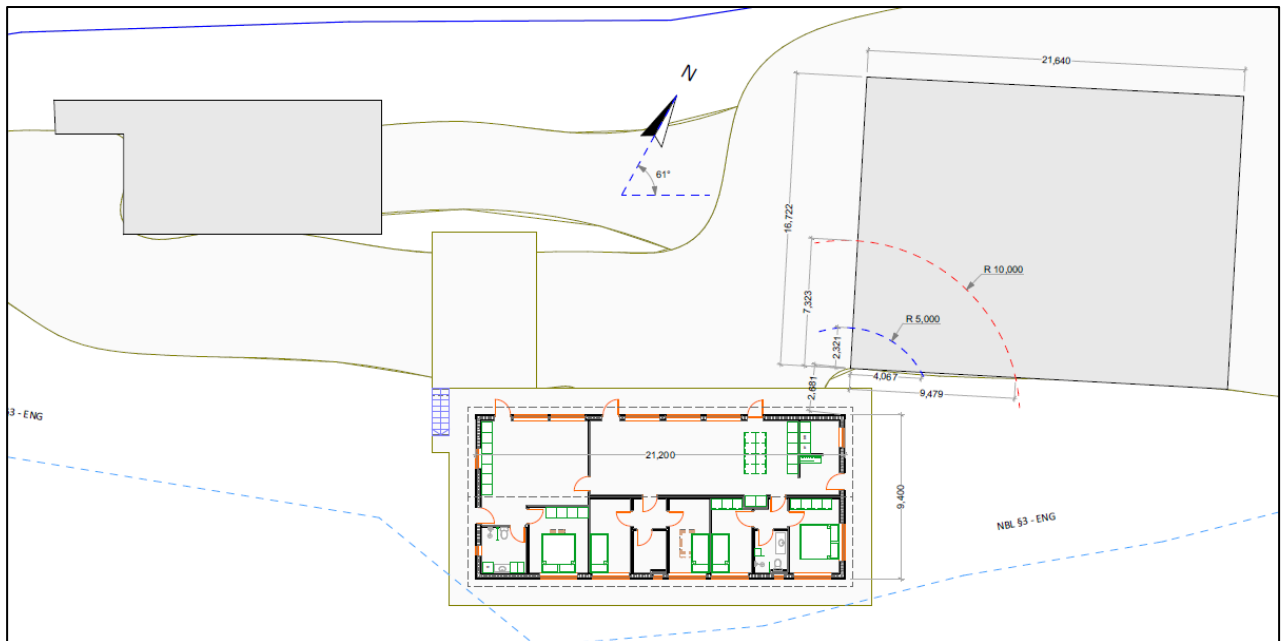


*Ansøgers indsendte 3D tegninger af projektets facader – øverst: mod nord og øst, nederst: mod syd og vest.*

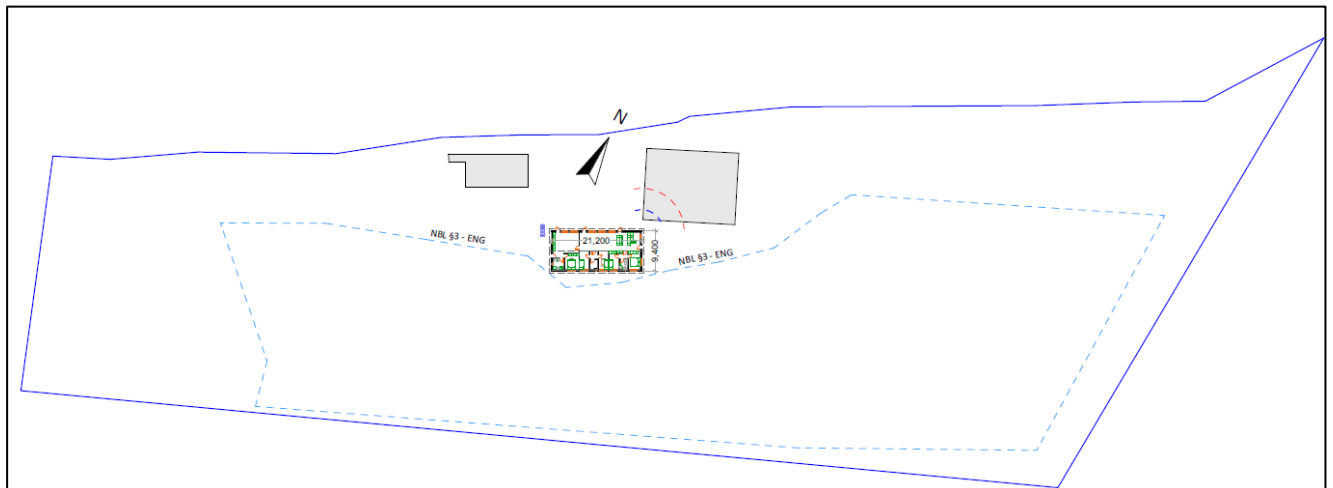




Ansøgers indsendte facadetegninger – fra oven: facaden mod nord, mod syd, mod øst og mod vest.



*Ansøgers indsendte udsnit af plantegningen visende ejendommens bebyggede område*



*Ansøgers indsendte plantegning over hele den berørte matrikel*

### **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.

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jævnfør 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.

### *Udpegninger i gældende kommuneplan og beskrivelse af området*

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

- **Beskyttede naturtyper (eng):** Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede naturtyper. Beskyttelsesordningen er ikke til hinder for, at arealerne hidtidige benyttelse fortsættes.  
Mange naturområder er forsvundet fra landskabet og med dem også levestederne for mange vilde dyr og planter. For at bremse denne udvikling er bestemte naturtyper beskyttet gennem naturbeskyttelsesloven. Naturbeskyttelseslovens § 3 omfatter søer og vandløb samt heder, moser og lignende, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev.
  - Engen, syd for det ansøgte, er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3, og må ikke tilstandsændres. Hvis der er brug for kørsel og arbejdsarealer omkring det ansøgte op mod den beskyttede eng, kan der eventuelt benyttes køreplader med videre.
- **Bevaringsværdige landskaber og Større sammenhængende landskaber – Urlev bakker og Ørum Ådal:** Landskaber skal som hovedregel friholdes for større byggeri, anlæg, støj og menneskeskabt lys. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt. I det konkrete tilfælde drejer det sig om Urlev bakker, som er en bakkeformation med større skovområder og Ørum Ådal, som er et erosionsfuret dalstrøg med store skovområder.
  - Det vurderes, at det ansøgte besidder en arkitektonisk kvalitet i farve, materialer og højde, som er tilpasset landskabet. I vurderingen er der lagt vægt på, at det ansøgte er til erstatning for eksisterende bolig og at terrænet på ejendommen igennem tiden er blevet reguleret uden tilladelse og ikke er reetableret.
- **Grønt Danmarkskort, Potentielle naturbeskyttelsesinteresser og potentielle økologiske forbindelser:** Områder udpeget til Potentielle naturområder eller Potentielle økologiske forbindelser skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forringe mulighederne for, at naturværdierne og arternes spredningsveje bevares og udbygges.
  - Det vurderes, at grundet det ansøgte placeres tæt på eksisterende bygninger og at der er store arealer med beskyttet natur og potentiel natur omkring placeringen, er den økologiske funktionalitet opretholdt og projektet er derfor ikke i uoverensstemmelse med retningslinjerne for Grønt Danmarkskort.
- **Oversvømmelse:** Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevise oversvømmelser som følge af klimaforandringerne. I fremtiden forventes der mere voldsomt vejr for eksempel ekstremnedbør og stormflod, der kan betyde flere oversvømmelser med betydelige skader til følge. Forøgede regnmængder vil medføre en forhøjet grundvandsstand i de øvre jordlag, hvilket kan bevirke opstuvning af vand på overfladen og problemer med at lede vandet væk. Derudover resulterer det i en øget udledning af overfladevand til vandløbene, hvor den øgede vandmængde kan forårsage oversvømmelse i de lavtliggende områder omkring vandløbene.
  - 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.
- **Støjbelastet areal:** Støjbelastede arealer må kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.



- Det vurderes, at det ansøgte ikke ændrer væsentligt på ejendommens eksisterende anvendelsesforhold, hvorfor hensynet til inddragelse af det samlede støjniveau af nye støjfølsomme områder nær aktiviteter eller anlæg, der kan være støjende, ikke er væsentligt i nærværende sag.

Ejendommen ligger solitært henholdsvis cirka 700 meter sydvest og 1,5 kilometer øst for landsbyerne Ørum og Daugård. Ejendommene i området ligger spredt i det kuperede terræn og nærmeste bebyggede nabo ligger cirka 106 meter sydvest for det ansøgte. Området er præget af enge, skov og søer efter en tidligere grusgrav.

### **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 2,3 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.

- Det er kommunens vurdering, at grundet projektets karakter og afstand til udpegningsgrundlag, vil det ikke påvirke arter eller naturtyper som Natura 2000 området er udpeget for at beskytte.

#### *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 i det konkrete tilfælde om markfirben, stor vandsalamander, odder, spidssnudet frø og en række flagermus.

- Hedensted Kommune vurderer, at de nævnte arter ikke vil blive påvirket af det ansøgte, da arealet, hvor projektet ligger, ikke favoriserer disse arter. Hedensted Kommune vurderer samlet set, at det ansøgte hverken vil indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

#### *Skovbyggelinje*

Det ansøgte er placeret inden for en skovbyggelinje, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet.

I tilfælde, hvor der meddeles landzonetilladelse til bebyggelse med videre på arealer inden for skovbyggelinjen, gælder forbuddet i naturbeskyttelsesloven § 17 ikke, da hensynene til natur og landskab generelt varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I disse tilfælde vil en opførelse af byggeri med videre ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

### **Høring**

I landzonesager skal kommunen foretage en høring medmindre 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 afstanden til naboer og fordi det ansøgte er til erstatning for eksisterende bolig – det ansøgte er ikke væsentligt større end den eksisterende bolig, som ønskes nedrevet og ønskes opført i tilknytning til ejendommens hidtidigt bebyggede arealer. Både naboer og området som helhed vurderes derfor ikke at blive påvirket væsentligt anderledes end hidtil og 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:

- Med en bygningshøjde på 5,4 meter vil det ansøgte stort set være skjult af bakken mod syd på trods af, at der terrænreguleres med op til 2 meter.
- Mod nord, øst og vest vil det ansøgte have omtrent samme synlighed som den eksisterende bolig. Med bygningens farve og materialevalg vil den dog fremstå mindre markant i landskabet end den eksisterende, som har hvide facader.
- Ejendommens er omkranset af beplantning, som slører for indblik til det ansøgte fra det omkringliggende åbne land.
- Der er tidligere ændret i terrænet på ejendommen uden tilladelse. Den ansøgte terrænregulering vurderes at føre terrænet tilbage, så det bliver mere som det var før den ulovlige terrænregulering.
- Ejendommens bolig vil med det ansøgte komme til at ligge med større afstand til et jordforurenede område lige nord for den eksisterende bolig.
- Det ansøgte placeres tættere på eksisterende udhus end den eksisterende bolig.
- Det ansøgte er til erstatning for eksisterende bolig, som nedrives.

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 - Bekendtgørelse af lov om planlægning (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 Nævnens 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*

**Afgørelsen er sendt til:**

Ansøger  
Ejer

**Kopi af afgørelsen er sendt til:**

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](http://Borger.dk) og [Virk.dk](http://Virk.dk). Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På [Nævnenes Hus hjemmeside](http://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.