

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnr. 02.34.00-P19-1686929-
24

11.03.2025

Landzonetilladelse til stuehus og udhus

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 7E - ULDUM BY, ULDUM med adressen Kærvejen 58, 7171 Uldum

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til stuehus på 455 kvadratmeter og udhus på 77 kvadratmeter.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

1. Der må ikke etableres anlæg indenfor en afstand på minimum 10 meter fra ejendommens sø, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, herunder byggeri, udgravning til sokkel eller LAR-anlæg.
2. Der må ikke ledes tagvand til søen, jævnfør vilkår i landzonetilladelsen til sø med-delt i 2019.
3. Der må ikke opbevares byggematerialer eller maskiner i det område på ejendommen, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.
4. Der må ikke efterlades køerspor i det beskyttede naturområde.
5. Træer skal undersøges for flagermus, og må kun fældes hvis ingen flagermus.
6. Eksisterende bolig skal undersøges for flagermus, før nedrivningstilladelse gives.
7. Eksisterende stuehus skal nedrives senest ved indflytning i det ansøgte.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **tirsdag den 11. marts 2025** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#)





Den bebyggede del af ejendommens placering i landskabet vist med gult på luftfoto fra 2024

Ejendommen

Ejendommen har ifølge Geodatastyrelsens Matrikelinfo et samlet grundareal på 49.445 kvadratmeter, fordelt på tre jordstykker og er noteret med landbrugspligt.

Ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) er ejendommen bebygget med et stuehus fra 1900 på 136 kvadratmeter, som nedrives ved indflytning i det ansøgte.



Den omtrentlige placering af det ansøgte vist med gult på luftfoto fra 2024

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre et stuehus på 455 kvadratmeter, hvor boligen udgør 209 kvadratmeter og overdækkede arealer udgør 246 kvadratmeter. Der er ligeledes søgt om tilladelse til at opføre et udhus på 77 kvadratmeter.

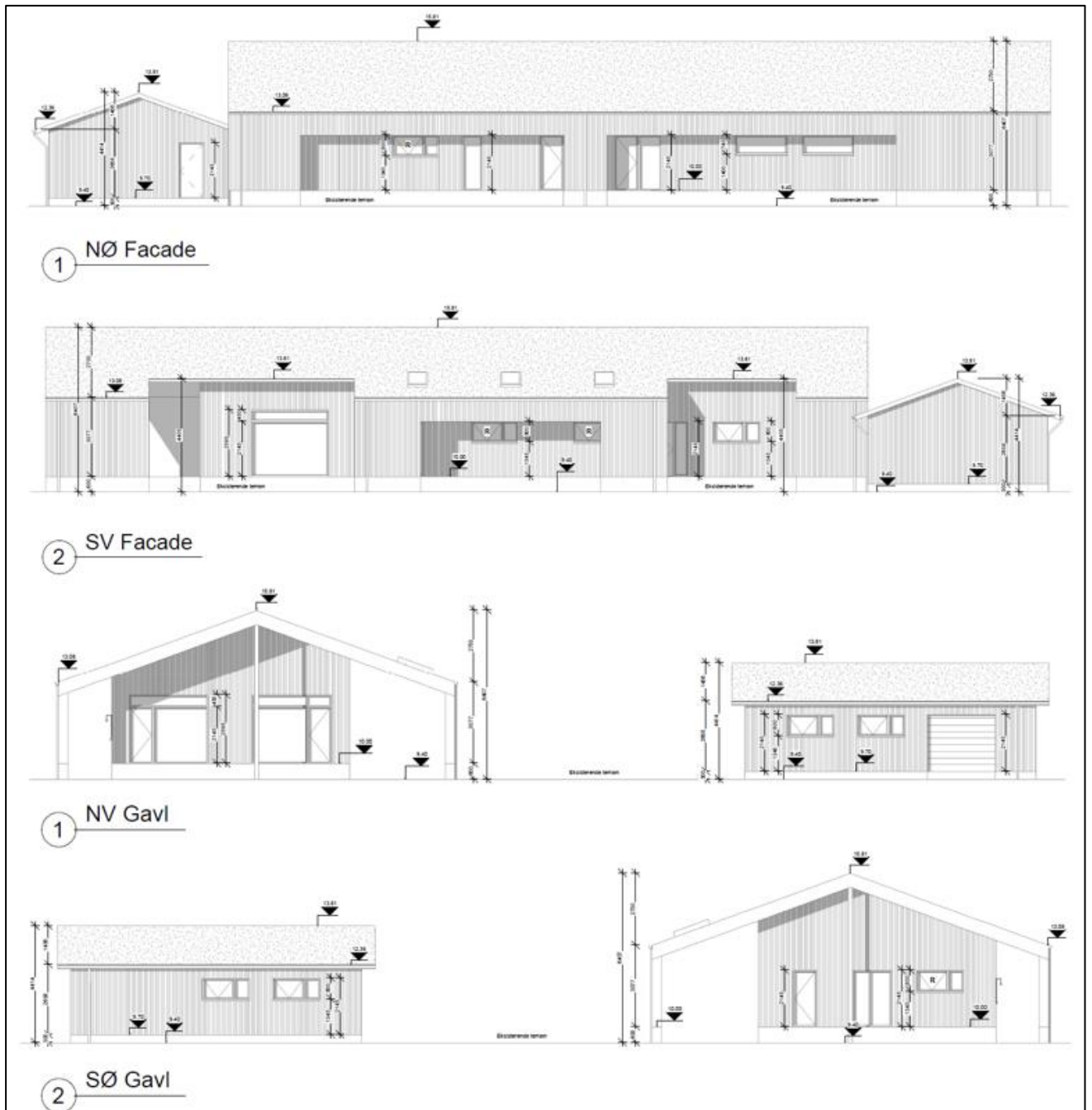
Stuehuset opføres til erstatning for eksisterende stuehus, som nedrives senest ved indflytning i det ansøgte. Stuehuset opføres umiddelbart nordøst for det eksisterende stuehus, med en højde på 6,4 meter og facader beklædt med træ og tag udført som sadeltag og beklædt med sedum.

Udhuset opføres umiddelbart syd for boligen med en højde på 4,4 meter med sadeltag og tilsvarende tag- og facadematerialer som boligen.

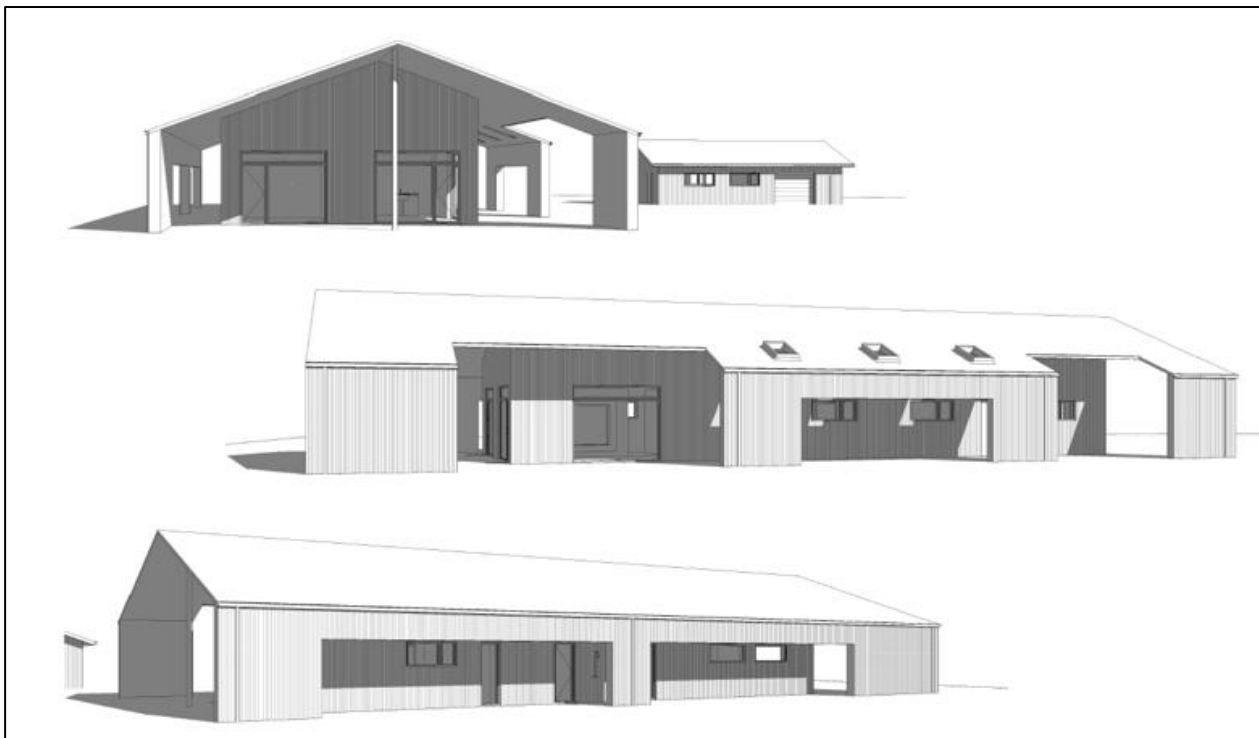


Skråfoto fra 2023 viser med gul markering den omtrentlige placering af det ansøgte i forhold til omgivelserne

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers indsendte facadetegninger af det ansøgte projekt



Ansøgers indsendte 3D illustration af det ansøgte projekt



Ansøgers indsendte situationsplan visende afstande til beskyttet natur (grøn og blå skravering) samt afstande mellem eksisterende stuehus og de ansøgte bygninger.

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 eksisterende stuehus endnu ikke er nedrevet ved opførelse af det ansøgte og derfor ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne jævnfør planlovens § 36, styk 1, nummer 1-20.

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 og sø):** Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede naturtyper. Beskyttelsesordningen er ikke til hinder for, at arealernes 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.

- Der er registreret beskyttet natur, som er eng og sø, på ejendommen. Det ansøgte er placeret i nærheden af den beskyttede natur. Det vurderes, at projektet ved overholdelse af de stillede vilkår ikke vil påvirke §3 beskyttede naturtyper.
- **Bevaringsværdige landskaber og Større sammenhængende landskaber - Gudenå slette:** 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 Gudenå slette, som er en flodslette, nogle steder under tilgroning.
 - Da det ansøgte er til erstatning for eksisterende stuehus og opføres i materialer, som er tilpasset omgivelserne og i tilknytning til det hidtidigt bebyggede areal, vurderes det ikke at stride mod udpegningsretningens retningslinjer.
- **Grønt Danmarkskort, Naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser:** Der må ikke etableres byggeri og anlæg eller foretages indgreb, som forringer tilstanden for Særlige naturbeskyttelsesområder eller Økologiske forbindelser, som er eksisterende beskyttet natur.
 - Da det ansøgte opføres i tilknytning til eksisterende stuehus og at eksisterende stuehus nedrives efter opførelse af det ansøgte, vurderes det ansøgte ikke at påvirke udpegningsgrundlaget for Grønt Danmarkskort og den økologiske funktionalitet vurderes opretholdt.
- **Oversvømmelse og Klimatilpasningsområde:** Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevis oversvømmelser som følge af klimaforandringerne her med risiko for oversvømmelse fra søer, åer og opstigende grundvand. 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.
 - Det vurderes, at der i fremtiden kan 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.
- **Lavbundsarealer der kan genoprettes:** Lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstandsniveau kan genskabes, eller som kan forringe muligheden for at styrke det vilde dyre- og planteliv.
 - Da det ansøgte opføres til erstatning for eksisterende stuehus i tilknytning til det hidtidigt bebyggede areal, vurderes det ikke at påvirke udpegningsretningen anderledes end hidtil.

- **Specifik geologisk bevaring - Det Midtjyske Søhøjland:** Område udpeget som del af Danmarks mest værdifulde geologiske områder. Værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge, skal sikres. I det konkrete tilfælde drejer det sig om Det Midtjyske Søhøjland, som er et stort og rigt varieret glaciallandskab mellem sidste istids Hovedopholdslinje og den Østjyske Israndslinje. De ældre Paleogene og Neogene (tidligere Tertiær) aflejringer ligger mange steder nær overfladen, og de påtræffes ligeledes i denne region.
 - Da det ansøgte er til erstatning for eksisterende stuehus og opføres i tilknytning til det hidtidigt bebyggede areal, vurderes det ikke at ændre væsentligt på de værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge.

Ejendommen ligger solitært ved en af de små indfaldsveje til naturområdet Uldum Kær, omgivet af enge, skove og søer i det flade terræn og med en afstand til nærmeste bebyggede naboejendom på 350 meter. Cirka 2 kilometer sydøst for ejendommen ligger lokalbyen Uldum.

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

Ejendommen ligger indenfor Natura 2000 område nummer 77 'Uldum Kær, Tørring og Ølholm Kær', som rummer Habitatområde nummer 66 og Fuglebeskyttelsesområde nummer 44.

Udpegningsgrundlaget for EF-habitatområder kan ses i dette [link](#).

Udpegningsgrundlaget for EF-fuglebeskyttelsesområder kan ses i dette [link](#).

Der er cirka 98 meter til nærmeste udpegningsgrundlag, Tidvis våd eng, som området er udpeget for at beskytte. Derudover ligger grunden omgivet af Riggær (148 meter, 186 meter) og Hængesæk (138 meter, 161 meter og 184 meter).

- Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ved overholdelse af de stillede vilkår og grundet projektets karakter og afstand til udpegningsgrundlag, ikke vil 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. I det konkrete tilfælde drejer det sig om Vandflagermus, Frynseflagermus, Langøret flagermus, Sydflagermus, samt Markfirben, Stor vandsalamander, Spidssnudet frø og Odder.

Alle arter af flagermus er stærkt beskyttede. Der kan leve flagermus i eksempelvis taget på bygninger og i revner og sprækker på træer. Det er ulovligt at skade flagermus og deres levesteder. Før nedrivning eller fældning skal der foretages en nærmere undersøgelse af, om der er yngle- og rastesteder for flagermus.

Hvis der er flagermus, skal du muligvis søge om dispensationen hos Miljøstyrelsen eller kontakte Naturstyrelsens vildtkonsulent, Søhøjlandet på telefonnummer 72 54 39 51 eller mailadressen shl@nst.dk.

Det er dit ansvar som lodsejer at sikre, at flagermus ikke slås ihjel og at der ikke sker skade på flagermusenes yngle- eller rasteområder.

- Hedensted Kommune vurderer samlet set, at det ansøgte under hensyntagen til flagermus og afstandskrav til søen med det givne vilkår, hverken vil indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

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 højere 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:

- Det ansøgte er til erstatning for eksisterende stuehus, som nedrives.
- Den arkitektoniske udformning af det ansøgte tager hensyn til, at det ansøgte er beliggende i et naturområde med et overvejende fladt terræn.
- Det ansøgte opføres i materialer, som er tilpasset omgivelserne og i tilknytning til det hidtidigt bebyggede areal.
- Med en maksimal højde på 6,4 meter er det ansøgte tilpasset områdets flade terræn.

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 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

Afgørelsen er sendt til:

Ejer/ansøger

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 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.