

Stationsparken 1  
7160 Tørring  
T: 79755000

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

Sagsnr. 02.34.00-P19-25-25

17.03.2025

## Landzonetilladelse til enfamiliehus med integreret garage til erstatning for eksisterende

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 25E - DAUGÅRD BY, DAUGÅRD med adressen Strandvejen 11, 8721 Daugård

---

### Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til et enfamiliehus med integreret garage og altan. Boligdelen opføres med 150 kvadratmeter i stueplan og 21 kvadratmeter i kælderplan. Der etableres yderligere 129 kvadratmeter kælder og integreret garage på 62 kvadratmeter. Derudover etableres altan på cirka 88 kvadratmeter. Det samlede areal udgør 450 kvadratmeter.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

1. At eksisterende bygninger kan opnå nedrivningstilladelse.
2. At der kan etableres opdateret og godkendt spildevandsløsning.

### Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **tirsdag den 18. marts 2025** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#)





*Ejendommens placering i landskabet vist med gult på luftfoto fra 2024*

### **Ejendommen**

Ejendommen har et samlet grundareal på 2.373 kvadratmeter ifølge Geodatastyrelsens Matrikelinfo og er ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) bebygget med

- en bolig fra 1906 på 116 kvadratmeter og
- et udhus med ukendt opførelsesår på 20 kvadratmeter.

Begge eksisterende bygninger forudsættes nedrevet for at frigøre plads til det ansøgte.



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



*Den omtrentlige placering af det ansøgte vist med gult på skråfoto fra 2023*

### **Ansøgningen**

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus med integreret garage og altan. Boligdelen opføres med 150 kvadratmeter i stueplan og 21 kvadratmeter i kælderplan.

Der etableres yderligere 129 kvadratmeter kælder, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 meter under loftet i kælderen og derfor ifølge Bygningsreglementet ikke tælles med i bruttoetagearealet.

Dog har omfanget af en bygning betydning for den landskabelige påvirkning, hvilket ifølge Planklagenævnet betyder, at hele bygningen i forhold til Planloven regnes med i bygningens samlede areal.

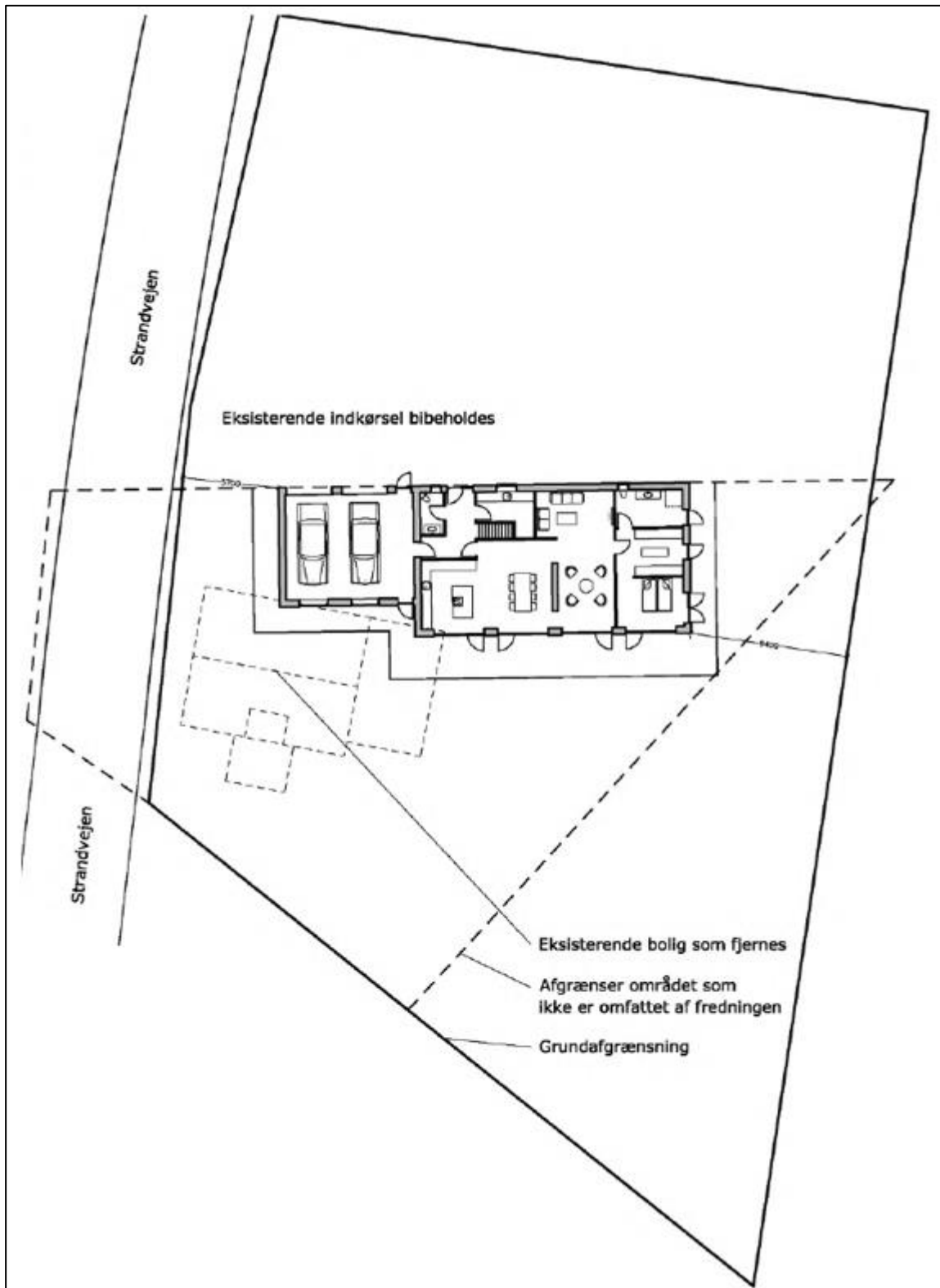
Der opføres integreret garage på 62 kvadratmeter og der etableres altan, som i kælderplan i praksis fungerer som et overdækket areal, på cirka 88 kvadratmeter.

Det ansøgte samlede areal er således på 450 kvadratmeter.

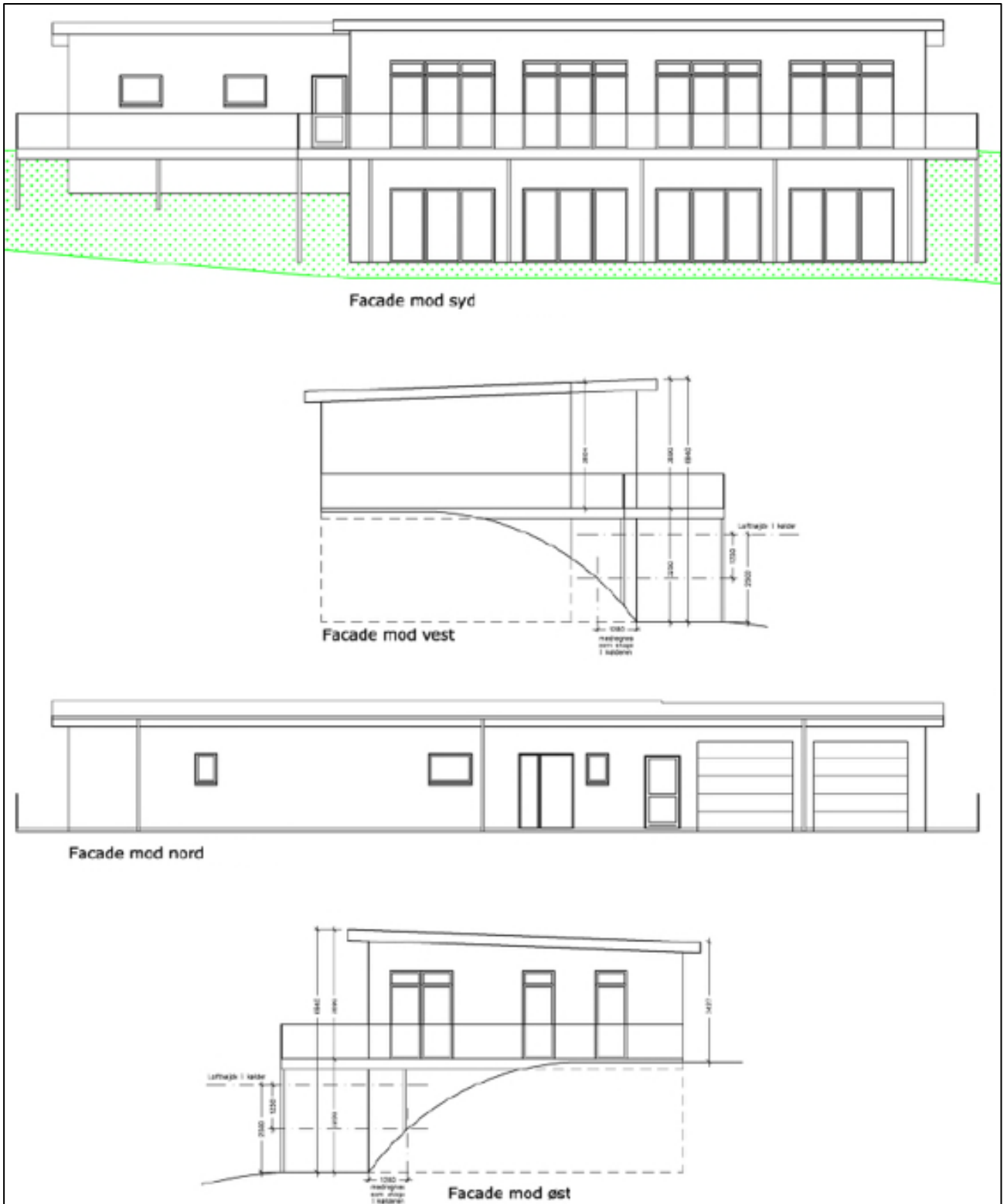
Det ansøgte bygges ind i en bakke, så stueplan og garage flugter med terrænet mod nord og kælderplan flugter med terrænet mod syd. Mod syd er bygningen således 6,9 meter høj og mod nord 3,4 meter høj.

Facader beklædes med mursten og tag med tagpap. Taget udføres med ensidet hældning hældende mod nord.

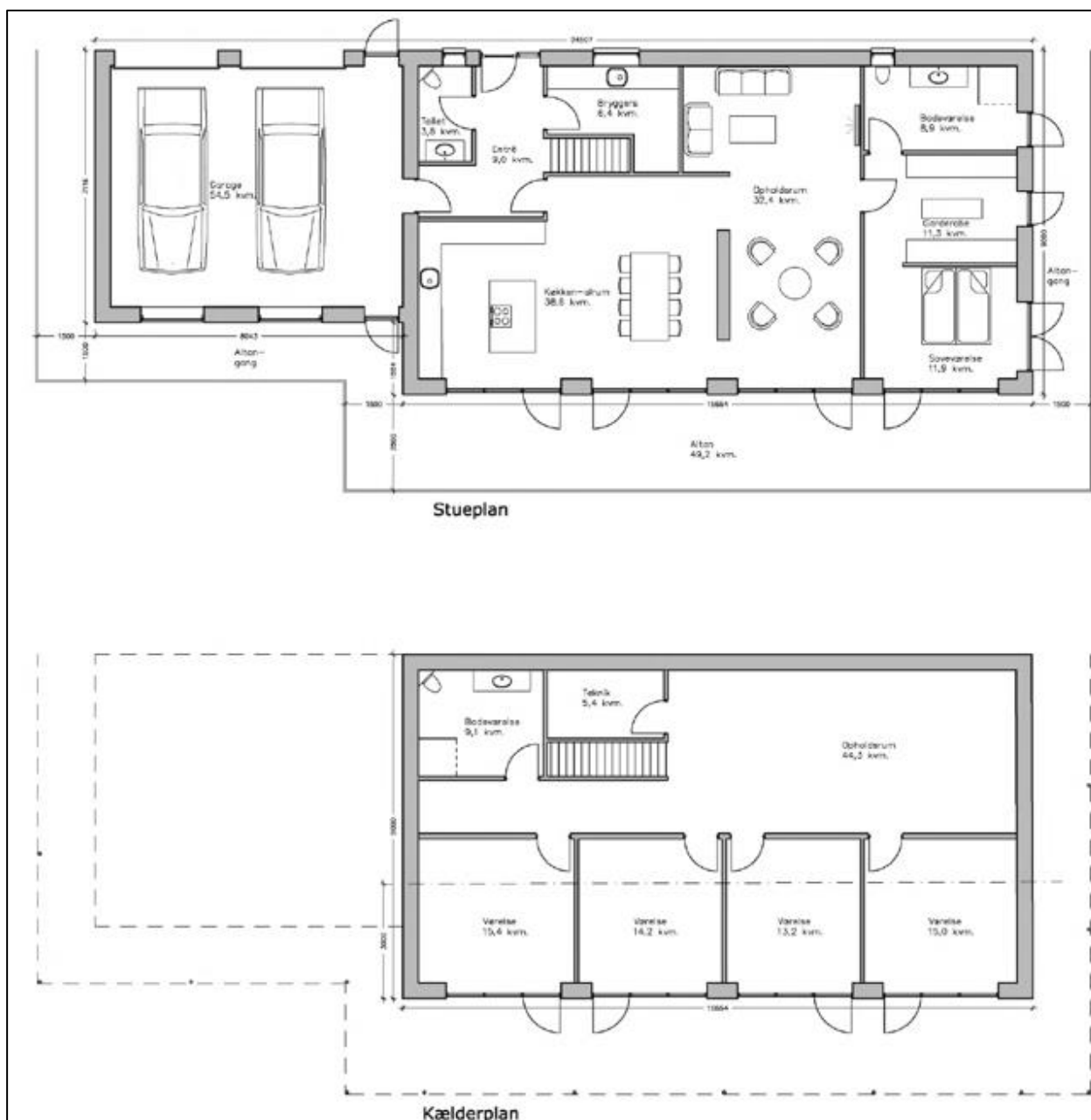
Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



*Ansøgers indsendte situationsplan visende det ansøgte projekt i forhold til eksisterende bolig, som nedrives og i forhold til den omkringliggende fredning, hvor afgrænsningen vises med stiptet linje*



*Ansøgers indsendte facadetegninger*



*Ansøgers indsendte plantegning over stue- og kælderplan*

### **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:

- **Bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber–Vejle fjord og Rosenvold dal:** 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 Vejle fjord, som er en erosionsfuret klintkyst overvejende skovbevokset og Rosenvold dal, som er et dalstrøg med skræntskove og store udyrkede eng-/mosearealer.
  - Da det ansøgte er til erstatning for eksisterende bolig og opføres i tilknytning til det hidtidigt bebyggede areal, tilpasset landskabet i arkitektonisk udformning og farve- og materialevalg, vurderes det ikke at påvirke Vejle fjord og Rosenvold dal i væsentlig større udstrækning end hidtil.
- **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 er til erstatning for eksisterende bolig og opføres i tilknytning til det hidtidigt bebyggede areal, vurderes det ikke at påvirke udpegningsgrundlaget for Grønt Danmarkskort og den økologiske funktionalitet vurderes opretholdt.
- **Kystnærhedszone:** Kystnærhedszonen skal efter planlovens § 5a søges friholdt for bebyggelse, der ikke er afhængig af kystnærhed. I kystnærhedszonen må der, jævnfør § 35, styk 3, kun gives landzonetilladelse, hvis det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne. Dette indebærer, at de landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser, der er knyttet til kystnærhedszonen, skal tillægges særlig betydning ved stillingtagen til landzonetilladelser.
  - Det ansøgte opføres som en harmonisk helhed tilpasset de landskabelige værdier og med omtrent samme placering som ejendommens hidtidige bebyggelse, og vil med en afstand til kysten på cirka 560 meter ikke opleves væsentligt i sammenhæng med kysten. Det ansøgte vurderes derfor ikke at stride mod udpegningsens retningslinjer.

Ejendommen ligger 2,5 kilometer syd for lokalbyen Daugård i et kraftigt kuperet terræn ned mod Vejle Fjord, som findes cirka 560 meter syd for ejendommen. De bebyggede ejendomme ligger spredt i området, nogle steder tæt og andre steder med mere afstand. Nærmeste nabobebyggelse ligger cirka 75 meter nord for det ansøgte. En stor del af området er omfattet af Daugård-fredningen, dog er mindre områder på nogle ejendomme undtaget, hvilket gælder for byggefeltet i nærværende sag.

### 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 78 'Skove langs nordsiden af Vejle Fjord', som rummer Habitatområde nummer 67 og Fuglebeskyttelsesområde nummer 45.

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



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

Der er cirka 7 meter til nærmeste udpegningsgrundlag, som området er udpeget for at beskytte.

- 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. I det konkrete tilfælde drejer det sig om Sydflagermus, Markfirben, Stor vandsalamander, Spidssnudet frø, Strandtudse, Odder og Marsvin.

- 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 syner ikke højere for de nærmeste naboer mod nord end den eksisterende bolig, som ønskes nedrevet. Med en højde på 3,4 meter mod nord, vil de nærmeste naboer have udsyn over bygningen, da bygningen opføres i cirka kote 50 og nabobebyggelserne ligger i cirka kote 62.

Det ansøgte ønskes endvidere 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 bolig, som nedrives.
- Den arkitektoniske udformning af det ansøgte, er tilpasset ejendommens kupe-rede terræn.
- Det ansøgte opføres med omtrent samme placering, som den hidtidige bebyggelse og i materialer, som er tilpasset omgivelserne.

- Det ansøgte vil med en afstand til kysten på cirka 560 meter ikke opleves væsentligt anderledes i sammenhæng med kysten end den 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:**

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](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 digital postkasse.

### 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.