

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnr. 01.03.03-P19-172-24

16.1.2025

Landzonetilladelse til at bygge en bolig og et udhus

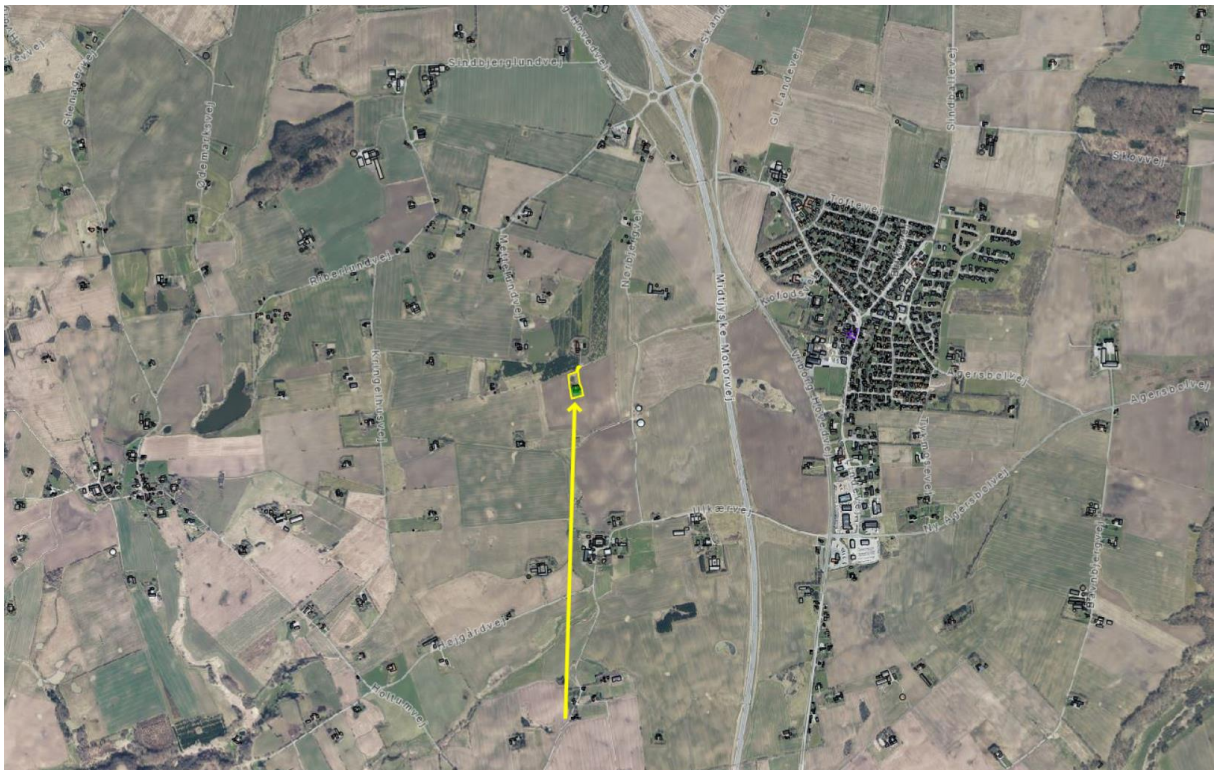
Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 16A, LINDVED BY, SINDBJERG med adressen Nørbjergvej 12, 7100 Vejle.

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til at bygge en bolig og et udhus til erstatning for eksisterende.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **torsdag den 16. januar 2025** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#)



Ejendommens placering i landskabet vist med gul markering på luftfoto fra 2023.

Ejendommen

Ejendommen er under salg og landbrugsjorden vil ved endeligt salg blive arealoverført til en anden landbrugsejendom. Den aktuelle ejendom vil få et samlet areal på omkring 7000 kvadratmeter og vil blive registreret uden landbrugspligt. Der er på ejendommen, jævnfør BBR, i dag registreret en bolig på 130 kvadratmeter fra 1924, et maskinhus på 60 kvadratmeter fra 1940, en lade på 120 kvadratmeter fra 1910 og 2 stalde på henholdsvis 80 og 100 kvadratmeter fra 1870 og 1890 – et samlet bygningsareal på i alt 490 kvadratmeter.

Alle ejendommens eksisterende bygninger er søgt nedrevet.



Omtrentlig placering af det ansøgte vist med gule markeringer på luftfoto fra 2024.

Ansøgningen

Hedensted Kommune har modtaget en ansøgning om tilladelse til at bygge en bolig på 300 kvadratmeter og en bygning til garage/udhus på 200 kvadratmeter, til erstatning for eksisterende bebyggelse på ovennævnte ejendom.

En ny bolig og bygninger med et areal større end 50 m² i landzone kræver jf. planloven en landzonetilladelse.

Ansøger skriver:

Arealer og Materialevalg:

Projektet omfatter en villa på 300 m² i to etager samt en separat bygning til garage og værksted på samlet 200 m².

Den ønskede villa vil blive opført i klassisk palæstil med en elegant, hvidpudset facade, som skaber et tidløst og let udtryk. Taget vil være beklædt med sorte vingetegl, hvilket vil tilføre bygningen et klassisk og markant udseende. De sprossede vinduer vil understøtte den klassiske arkitektur, som ønskes opnået.

Ved siden af villaen etableres en garage og værksted på 200 m², som også vil have en hvidpudset facade og tagbeklædning med sorte vingetegl for at sikre sammenhæng med hovedbygningens æstetik.

Grunden og placering

Villaen og det tilhørende garage-/værksted placeres med hensyn til den eksisterende terrænprofil og den omkringliggende natur. Fokus er på at udnytte den flotte udsigt, samtidig med at der tages hensyn til bevaring af de eksisterende træer og vegetation, der er til stede på grunden. Bygningerne

forsøges placeret på en måde, som bevarer de mest markante og æstetisk værdifulde træer, og dermed integreres bygningerne naturligt i landskabet.

Tekniske og miljømæssige forhold

Bygningerne vil blive opført med de nyeste energimæssige krav i tankerne, og alle installationer såsom vand, afløb og el vil blive etableret i overensstemmelse med gældende regler og forsyningsselskabernes krav.

Spildevand

Det ansøgte vil kræve en fornyet spildevandsgodkendelse. For at opnå godkendelsen skal der på ejendommen etableres et pilefordampningsanlæg, som tilplantes med pil, som vil få en højde på omkring 5 meter. Et pilefordampningsanlæg vil kræve en landzonetilladelse, som vil blive behandlet når/hvis der søges om det.

Bygningsreglementet (BR18)

Højden på den ansøgte bolig bliver på omkring 10,35 meter.

Efter Bygningsreglementets (BR18):

§ 176 - kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende etageantallet og højden af et byggeri, når det maksimalt består af 2 etager, og ingen del af bygningens ydervægge eller tag er hævet mere end **8,50** meter over terræn.

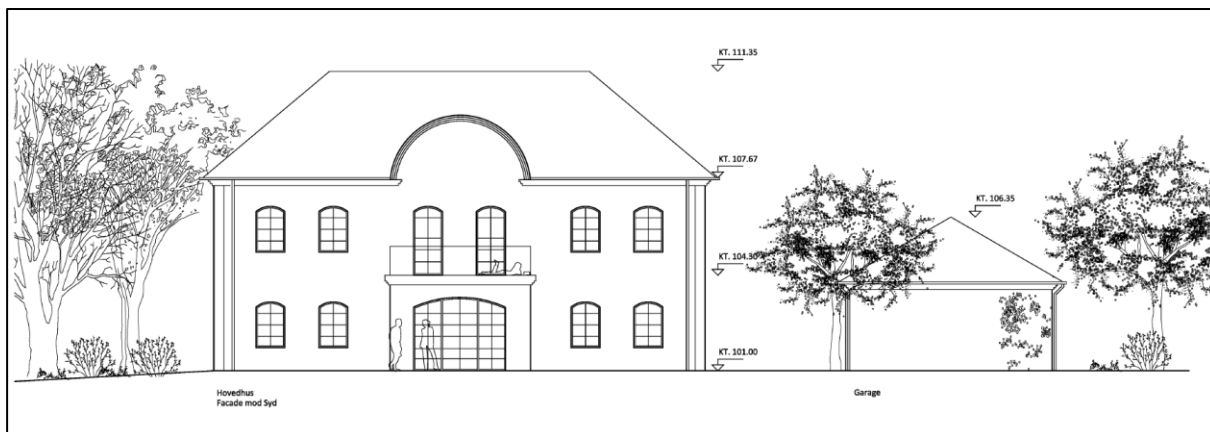
§ 187 - skal kommunalbestyrelsen foretage en helhedsvurdering, hvis der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af eller **opfylder bestemmelserne om byggeretten i §§ 168-186**. Kommunalbestyrelsens helhedsvurdering skal foretages under hensyn til de generelle kriterier i § 188 samt de bebyggelsesregulerende forhold med hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning, jf. kapitel 20.

Det vil sige, der i byggesagsbehandlingen skal foretages en helhedsvurdering i forhold til boligens højde ud fra ovennævnte kriterier.

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind på de følgende sider:



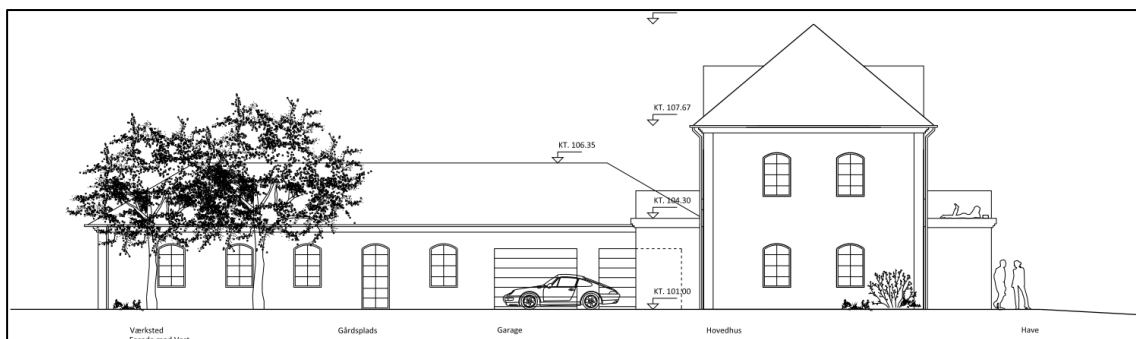
Ansøgers indsendte situationsplan, som viser de ansøgte bygningers placering set i forhold til placeringen af de eksisterende bygninger, som alle er søgt nedrevet



Ansøgers indsendte bygningsfacader set fra syd



Ansøgers indsendte bygningsfacader set fra nord



Ansøgers indsendte bygningsfacader set fra vest

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, 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.

Udpegninger i gældende kommuneplan og beskrivelse af området

Der er ingen landskabelige udpegninger i gældende kommuneplan for Hedensted Kommune for den del af ejendommen, som bebygges.

Ejendommens samlede bebyggelse er solitært beliggende, med omkring 170 meter til nærmeste nabo mod nord. Området er generelt bebygget med solitært beliggende bygningsmasser med enfamiliehuse og små landsteder. Terrænet er kuperet og ejendommen er omgivet af dyrkede marker mod syd, øst og vest og juletræsplantage mod nord. Afstanden til Midtjyske Motorvej er omkring 700 meter i luftlinje og godt en kilometer til Lindved.

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 cirka 3,3 kilometer til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nr. 81 'Øvre Grejs Ådal', som rummer Habitatområde nr. 70.

- *På grund af afstanden og projektets karakter vurderes det ansøgte ikke at have indflydelse på Natura 2000 områders 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.

- *Det vurderes, at projektet, på grund af den hidtidige anvendelse af arealet, ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.*

Vandrammedirektivet og vandområdeplanerne 2021-2027

Hedensted Kommune skal ifølge indsatsbekendtgørelsens¹ § 8 sikre, at projektet ikke forringer tilstanden af berørte vandområder, samt sikre at projektet ikke hindrer målopfyldelse for vandområderne.

Vandområdeplanerne 2021-2027

Projektområdet ligger i vandoplandet til det målsatte vandløb Fruens Møllested Bæk, hvor den målsatte strækning af vandløbet er beliggende ca. 530 m fra projektområdet. Målsætningen for vandløbet er, jf. vandområdeplanerne, at vandløbet skal have en 'God økologisk tilstand'. Målsætningen for vandløbet er ikke opfyldt, da den samlede økologiske tilstand er ringe. Den økologiske tilstand for benthiske invertebrater er moderat, tilstanden for fisk er ringe, mens den kemiske tilstand er god. De øvrige parametre er ukendte.

- *Hedensted Kommune vurderer, at projektet kan gennemføres uden at være til hinder for målopfyldelse i det berørte vandområde. Dog vil der i fremtidige tilladelser kunne blive stillet krav til projektet efter anden lovgivning.*

Høring

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.

¹ BEK nr. 797 af 21. juni 2023 om bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter.

I afgørelsen er der lagt særligt vægt på, at:

- Det ansøgte opføres til erstatning for eksisterende bebyggelse
- Ejendommen ligger i område uden landskabelige udpegninger

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 - Bekendtgørelse af lov om planlægning (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

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 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

Camilla Lenbroch Hansen
Landskabssagsbehandler

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.