

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnr. 01.03.03-P19-157-24

14.1.2025

Landzonetilladelse til ændret anvendelse fra fritidshus til helårsbolig

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 52E DAUGÅRD BY, DAUGÅRD med adressen Strandvejen 30, 8721 Daugård

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til at ændre anvendelse af ovennævnte ejendom fra fritidsbolig til helårsbolig.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

1. til- og frakørsel samt parkeringsarealer skal etableres nord for ejendommens eksisterende bebyggelse, allerede ved ændret anvendelse fra sommerhus til helårsbolig.

For eventuelt fremtidigt byggeri som bygges til erstatning for eksisterende gælder, at:

2. ejendommen maksimalt må bebygges med et boligareal svarende til den eksisterende bebyggelse (186 kvadratmeter).
3. der maksimalt må bygges 50 kvadratmeter sekundær bebyggelse.
4. ejendommen skal bebygges efter traditionel dansk byggeskik i halvandet plan, med mellem 40-50 grader sadeltag beklædt med tegl eller tagpap med listedækning og facader i tegl (evt. pudsede/vandskurede) eller træ.
5. bebyggelsen skal placeres med facade/tagrygning parallelt med havet øst/vest, svarende til eksisterende nabobebyggelse øst for ejendommen.
6. den maksimale bygningshøjde må blive svarende til koten for naboejendommens¹ tagrygning.
7. fremtidig bebyggelse må ikke opføres tættere på kysten end eksisterende.
8. vinduesarealet, mod kysten, i fremtidigt byggeri ikke må øges væsentligt i forhold til det nuværende.
9. vilkårene tinglyses på ejendommen

Vilkårene stilles da det tilstræbes, at bebyggelse i området tilpasses både landskab og ejendommens nabobebyggelse, fordi ejendommen ligger omgivet af fredet landskabsareal (Daugård Strand Fredning), strandbeskyttelse, inden for kystnærhedszonen helt ud

¹ Naboejendommen med adressen Strandvejen 34 og matrikelnummer 52D, Daugård By, Daugård

til havet, hvor praksis for tilladelse til ny bebyggelse er restriktiv, og i et område, som historisk er bebygget efter gammel dansk byggeskik.

Vilkårene skal tinglyses på ejendommen. Landzonetilladelsen er først gældende når vilkårene er tinglyst. Tinglysning skal foretages af ejer eller dennes repræsentant og omkostningerne ved tinglysningen påhviler ejeren, jf. planlovens § 55, 2. pkt.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **14. januar 2025** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#)



Ejendommens placering i landskabet vist på luftfoto fra 2023.

Ejendommen

Ejendommen har et samlet grundareal på 796 kvadratmeter, heraf vejareal på 106 kvadratmeter, ifølge Geodatastyrelsens Matrikelinfo og er ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) bebygget med en bolig fra 1890 (om- og tilbygget i 1999) på 174 kvadratmeter og et udhus fra ukendt årstal på 12 kvadratmeter. Boligen er oprindeligt opført som helårsbolig og siden ændret til sommerhus.



Skråfoto hvorpå den samlede klynge af boliger beliggende langs med kysten vises. Omhandlende bolig er markeret med gul cirkel omkring.



Ejendommen set på luftfoto fra 2024.



Bygningsanvendelse jævnfør BBR vises på luftfoto fra 2024. Bygninger markeret med rød anvendes til helårsbeboelse, med gul til sekundær bebyggelse, grøn til fritidshus og blå til kontor, handel, lager.



Eksisterende bolig set fra syd



Eksisterende bolig set fra øst



Eksisterende bolig set fra nordvest

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at ændre ejendommens anvendelse fra sommerhus til helårsbolig i forbindelse med generationsskifte.

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 der sker en væsentlig ændret anvendelse af bygningen.

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.

Udpegninger i gældende kommuneplan og beskrivelse af området

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i gældende kommuneplan for Hedensted Kommune:

- **Bevaringsværdige landskaber** – 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.

Den ændrede anvendelse fra fritidshus til helårsbolig vurderes ikke at påvirke udpegningsgrundlaget som bevaringsværdige landskaber væsentlig anderledes end hidtil og der er i tilladelsen stillet vilkår for tilpasning af eventuelt fremtidigt byggeri, for at imødekomme kravet om høj arkitektonisk værdi og byggeri i samspil med landskabet, som traditionelt er bebygget efter historisk dansk byggeskik.

- **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.

Den ændrede anvendelse fra fritidshus til helårsbolig vurderes ikke at påvirke udpegningsgrundlaget for Grønt Danmarkskort og den økologiske funktionalitet væsentligt anderledes end hidtil og den økologiske funktionalitet vurderes derfor opretholdt.

- **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.

Den ændrede anvendelse vurderes ikke at påvirke udpegningsgrundlaget som klimatilpasningsområde væsentligt anderledes end hidtil. Lavbunds- og vådområders biologiske værdi, og muligheden for at genoprette lavbundsarealer til vådområder vurderes derfor uændret.

- **Kystnærhedszone:** Kystnærhedszonen skal efter planlovens § 5a søges friholdt for bebyggelse, der ikke er afhængig af kystnærhed. I kystnærhedszonen må der, jf. § 35, stk. 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.

Den ansøgte anvendelsesændring medfører ikke væsentlig ændret påvirkning af det bestående miljø og vurderes på den baggrund at være af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

- **Større sammenhængende landskaber:** De større sammenhængende 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.

Det ansøgte medfører ikke ændringer i det bestående byggeri og vurderes derfor ikke at påvirke de større sammenhængende landskaber væsentlig anderledes end hidtil og der er i tilladelsen stillet vilkår for tilpasning af eventuelt fremtidigt byggeri, for at imødekomme kravet om høj arkitektonisk værdi og byggeri i samspil med landskabet, som traditionelt er bebygget efter historisk dansk byggeskik.

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.

Området "Daugård Strand" ligger ud til nordsiden af Vejle Fjord med et meget kuperet landskab præget af skove, gamle æbleplantager og dyrkede marker. I området findes primært ejendomme bebygget med solitært beliggende helårsboliger og mindre gårdanlæg. Den omhandlede ejendom ligger i et område primært med helårsboliger og et par sommerhuse, som ligger samlet på en mindre strækning langs kysten. Ejendommen ligger længst mod øst i husrækken tættest på havet og grænser op til strandbeskyttelseslinjen og fredningen "Daugård Strand". Ejendommens terræn skråner med 2,5 højdemeter fra matriklens syd vestlige hjørne i kote 2 til det nordøstlige hjørne i kote 4,5, på en strækning over cirka 42 meter. Terrænet op til ejendommens matrikel skel hæver sig henholdsvis mod nord med 4,5 højdemeter over en strækning på cirka 37 meter, mod øst også med 4,5 højdemeter over en strækning på cirka 125 meter og mod vest med 2 højdemeter over en strækning på cirka 42 meter.



Hillshade kort med højdekoter, som viser terrænet for ejendommen og området umiddelbart omkring den.

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

Ejendommen ligger inden for det internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nr. 78 'Skove langs nordsiden af Vejle Fjord', som rummer Habitatområde nr. 67 og Fuglebeskyttelsesområde nr. 45.

På grund af projektets karakter vurderes det ansøgte ikke at have indflydelse på Natura 2000 områdernes 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.

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

Skovbyggelinje

Det ansøgte er placeret inden for en skovbyggelinje, jf. 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 mv. 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 mv. 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 jf. planlovens § 35 stk. 4.

Det ansøgte har været i 14 dages høring og der er modtaget bemærkning fra en nabo til sagen i høringsperioden. Bemærkningerne er sendt til udtalelse hos ejer/dennes repræsentant.

Uddrag af bemærkninger:

På grund af den øgede trafik til/fra ejendommen, ved ændret anvendelse til helårsbeboelse, har nabo anmodet om, at al til- og frakørsel samt parkering sker nord for ejendommens eksisterende bebyggelse.

Ansøger er informeret om naboens bemærkninger til sagen og er indstillet på, at etablere til-/frakørsel samt parkering nord for ejendommens eksisterende bebyggelse.

De bemærkninger, der er modtaget i høringsperioden, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

Vurdering

Hedensted Kommunes samlede vurdering er, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

I afgørelsen er der lagt særligt vægt på, at:

1. ejendommen ligger i et tættere bebygget område, overvejende med helårsboliger, hvorfor påvirkningen af området som helhed ikke vil ændres væsentligt.
2. eksisterende bolig oprindeligt er opført og tilbygget som helårsbolig.
3. der, udover det ansøgte, kun findes 2 sommerhuse mere i det tættere bebyggede område.
4. det ansøgte ikke ændrer på bestående bebyggelse. Landskab, skov og kyst vil derfor ikke blive påvirket væsentligt anderledes end hidtil.
5. Der for ejendommen ikke er væsentlige udpegninger i kommuneplanen som taler imod ændringen
6. Det med afgørelsens vilkår, på sigt kun er muligt at bygge i udformning, materialer og størrelse, så det tilpasses 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 - 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.

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

Ejere af og beboere på ejendommene med adresserne:

Strandvejen 34, 8721 Daugård

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.