

Stationsparken 1  
7160 Tørring  
T: 79755000

Benedikte Lyshøj  
D: +4579755605  
Mail:  
Landskab@Hedensted.dk  
Sagsnr. 01.03.03-P19-136-24

14.10.2024

## **2. tilretning af Landzonetilladelse til arealoverførsel af markjord til haveareal og vandhåndtering**

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 6U ÅLE BY, ÅLE, med adressen Østerkærvej 8, Aale, 7160 Tørring

---

### **Afgørelse**

Der meddeles landzonetilladelse til arealoverførsel af del af landbrugsejendommen Østerkærvej 8, Aale, 7160 Tørring med matrikelnummer 6U ÅLE BY, ÅLE landbrugsjord til brug for haveareal og håndtering af regnvand til følgende matrikelnumre:

- Delnr. 2 - 2040 m<sup>2</sup>, arealoverføres til matr.nr. 7-bæ Åle By, Åle
  - Delnr. 3 - 2895 m<sup>2</sup>, arealoverføres til matr.nr. 7-bz Åle By, Åle
  - Delnr. 4 - 1545 m<sup>2</sup>, arealoverføres til matr.nr. 7-bv Åle By, Åle
  - Delnr. 5 - 4944 m<sup>2</sup>, arealoverføres til matr.nr. 7-bv Åle By, Åle
- samt
- Delnr. 6 - 1235 m<sup>2</sup> arealoverføres til matr.nr. 12-bq Åle By, Åle

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår at:

- 1. Delnr. 2-5 kun må anvendes til haveareal samt regnvandshåndtering i form af mindre søer/bassiner og vandrender/grøfter til håndtering af vandet på delnumrene og de ovennævnte 3 matrikelnumre.**
- 2. der på Delnr. 2-6, ikke må opføres nogen form for bebyggelse. På delnr. 6 kan der dog tillades anlæg til brug for regnvandsbassin.**
- 3. Delnr. 2-6 ikke må indgå i beregning af bebyggelsesprocent for de ejendomme de skal arealoverføres til.**
4. Delnr. 6 arealoverføres til matrikel nummer 12bq Åle By, Åle med henblik på at arealet kan ansøges anvendt til evt. udvidelse af bassinet på matrikel nummer 12bk Åle By, Åle.
5. der opnås ophævelse af landbrugspligten på arealet
6. dræn (vist med gul linje på nedenstående luftfoto (respekteres)
7. der indhentes tilladelse fra Hedensted Kommune til etablering eller udvidelse af kommende regnvandsbassin og regnvandssø.





**Vilkår nr. 1 og 2 skal tinglyses på samtlige berørte ejendommen:**

- matr.nr. 7-bæ Åle By, Åle
- matr.nr. 7-bz Åle By, Åle
- matr.nr. 7-bv Åle By, Åle
- matr.nr. 12-bq Åle By, Åle

Tinglysning skal foretages af ejer eller dennes repræsentant inden igangsætning af projektet. Omkostningerne ved tinglysningen påhviler ejeren, jf. planlovens § 55, 2. pkt.

**Offentliggørelse**

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **tirsdag den 15. oktober 2024** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#)



Ejendommens placering i landskabet vist på luftfoto fra 2024 (pink prik). Gul ring viser ansøgt beliggenhed.

### Ansøgningen

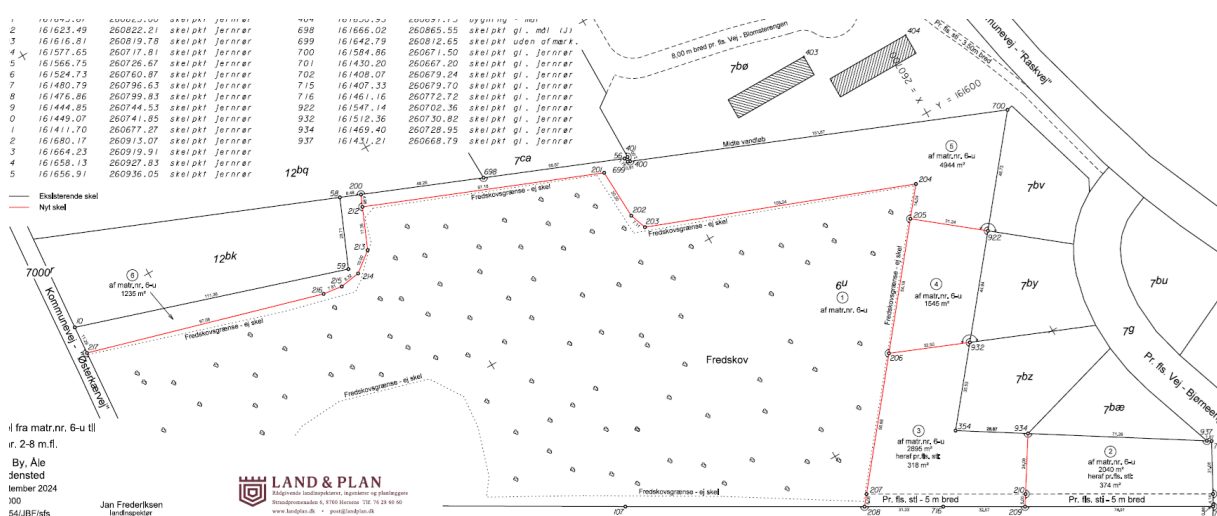
Der er ansøgt om tilladelse til at arealoverføre af en del af et landbrugsareal til haveareal og vandhåndtering til følgende ejendomme:

- matr.nr. 7-bæ Åle By, Åle
- matr.nr. 7-bz Åle By, Åle
- matr.nr. 7-bv Åle By, Åle
- matr.nr. 12-bq Åle By, Åle



Luftfoto fra 2024 viser den omtrentlige placering af det areal der ændrer anvendelse på ejendommens matrikel.

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers indsendte tegninger af det ønskede projekt

Ansøger oplyser:

"Udvidelsen af havearealerne sker i forbindelse med at nuværende ejer har fået udlagt og plantet fredskov på matr.nr. 6-u. Skellet er placeret ca. 1,5 m fra de yderste plantede træer.

Ejer af ejendommen har ikke fået tilladelse til at operette fredskov på det resterende areal, hvorfor de 3 naboejendomme gerne vil erhverve "restarealet" som haveareal. Samtidig har ejer af matr.nr. 6-u planer om at etablere en sti langs den sydlige del af matr.nr. 6-u, hvor der ikke er udlagt fredskov. Dette vil skabe at sammenhæng mellem det "nye" boligområde (Bjørneengen, Kløverengen og Blomsterengen) og den resterende del af byen. Derfor er der udlagt en 5 m bred sti langs det sydlige skel på delnr. 2 og 3, så offentligheden vil have mulighed for at bruge denne forbindelse som en grøn naturskøn passage"

### **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 ændret anvendelse af arealerne.

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

- *Specifik geologisk bevaring:* Værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge, skal sikres. I det konkrete tilfælde udspringer den geologiske bevaring fra en markant morænebakke, skarpt afgrænset fra det omliggende terræn. Det Midtjyske Søhøjland. Stort og rigt varieret glacielandskab mellem sidste istids Hovedopholdslinje og den Østjyske Israndslinje.
- Særligt værdifulde landbrugsområder: I området Særligt Værdifulde Landbrugsområder skal jordbrugets (land- og skovbrug) erhvervsmuligheder prioriteres højt i forhold til andre interesser, ved overlap med andre, skal udviklingen tilpasses de enkelte interesser.
- *Lokal udviklingsplan Aale og Hjortsvang.*

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.

### **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 ca. 9,3 km til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nr. 77 'Uldum Kær, Tørring og Ølholm Kær', som rummer Habitatområde nr. 66 og Fuglebeskyttelsesområde nr. 44.

På grund af afstanden og projektets karakter vurderes det ikke at have indflydelse på Natura 2000 områdenes 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.

### **Høring**

I landzonesager skal kommunen foretage en høring med mindre det vurderes, at sagen er af underordnet betydning for naboerne jf. planlovens § 35 stk. 4.

Det vurderes at sagen er af underordnet betydning for både myndigheder, høringsberettigede organisationer og naboer på grund af sagens karakter. 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 skal benyttes til et nødvendigt teknisk anlæg (regnvandsbassin og vandhåndtering), som kan indpasses i landskabet.
- Hedensted Spildevand har accepteret en evt. ansøgning om mulig udvidelse af eksisterende regnvandsbassin.

### **Lovgivning**

Tilladelsen meddeles efter planlovens § 35, stk. 1 (LBK nr. 572 af 29/05/2024)

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen er udløbet og bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden for 5 år.

### **Andre tilladelser**

Det ansøgte kan også kræve andre tilladelser, for eksempel byggetilladelse.

### **I øvrigt**

Der gøres i øvrigt opmærksom på, at Museumslovens § 25 giver en bygherre mulighed for at bede det lokale kulturhistoriske museum om en udtalelse forud for anlægsarbejdets opstart. Ifølge museumslovens § 27 stk. 2 gælder desuden følgende: Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum – i dette tilfælde Vejle Museum.

Med venlig hilsen

Benedikte Lyshøj  
Landzonesagsbehandler, arkitekt

### **Kopi af afgørelsen er sendt til:**

Danmarks Naturfredningsforening  
Dansk Ornitologisk Forening  
Dansk Ornitologisk Forening Hedensted  
Friluftsrådet  
Glud Museum  
Vejle museum  
Landinspektørfirmaet Land & Plan A/S, Horsens

## Klagevejledning

### *Klageregler*

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til planloven efter planlovens § 58.

### *Hvis du vil klage*

Hvis du vil klage over en afgørelse, truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen 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](#) 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.