

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnr. 01.03.03-P19-1-25

10.01.2025

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af to bygninger på tidligere minkfarm

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 16Y - ULDUM BY, ULDUM med adressen Kærvejen 69, 7171 Uldum

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til at bevare to bygninger på tidligere minkfarm og ændre anvendelsen af disse til maskinhuse til landbrugsejendom.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår, med bindende virkning for nuværende og kommende ejere af ejendommen og gælder for bygning nummer 4 og 8 jævnfør Bygnings- og Boligregistret (BBR):

1. Bygningerne kan ikke overgå til andet erhvervsformål end landbrug uden Hedensted Kommunes tilladelse.
2. Bygningerne må ikke udvides og der må ikke opføres flere bygninger på matriklen.
3. Arealet, hvor bygningerne er beliggende, skal enten matrikulært sammenlægges med landbrugsejendom med beboelsesbygning *eller* noteres som landbrugsejendom uden beboelsesbygning på baggrund af Landbrugsstyrelsens tilladelse.
4. Der skal være slørende beplantning rundt om bygningerne, så de fremstår minimalt synlige i landskabet.
5. Øvrige bygninger på ejendommen skal nedrives.

Vilkår skal tinglyses på ejendommen og landzonetilladelsen er først gældende herefter. Tinglysning skal foretages af ejer eller dennes repræsentant og omkostningerne ved tinglysningen påhviler ejeren, jævnfør planlovens § 55, 2. punkt.

Offentliggørelse

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





Ejendommens placering i landskabet vist med gul cirkel på luftfoto fra 2024.

Ejendommen

Ejendommen har et samlet grundareal på 149.779 kvadratmeter fordelt på fire jordstykker ifølge Geodatastyrelsens Matrikelinfo og er ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) bebygget med 27 minnhaller med et samlet areal på 9.522 kvadratmeter, en bygning til lager på 195 kvadratmeter, to maskinhuse på henholdsvis 140 og 144 kvadratmeter samt en bygning til industri uden integreret produktionsareal på 150 kvadratmeter. Samtlige bygninger ønskes nedrevet, på nær de to ansøgte bygninger, henholdsvis maskinhus på 144 kvadratmeter og bygning til industri uden integreret produktionsareal på 150 kvadratmeter.



Placering af det ansøgte vist med gul oval på luftfoto fra 2024



Placering af det ansøgte vist med gule pile på skråfoto fra 2023

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at bevare to bygninger på tidligere minkfarm og ændre anvendelsen af disse til brug som maskinhuse til landbrug. Bygningerne er henholdsvis

- 144 kvadratmeter og i dag noteret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) som maskinhus og
- 150 kvadratmeter og i dag noteret i Bygnings- og Boligregistret (BBR) som bygning til industri uden integreret produktionsareal.

Der foretages ingen bygningsmæssige ændringer. De resterende bygninger på ejendommen nedrives.

Ejendommens ejer er ligeledes ejer af anden landbrugsejendom med beboelse, og det forventes derfor, at ejendommen med maskinhuse kan noteres som landbrugsejendom uden beboelsesbygning på baggrund af Landbrugsstyrelses tilladelse og tinglysning af samhörighedsdeklaration.

Det er tinglyst på ejendommen, at bygningerne ikke må overgå til andet erhvervsformål end mink- og rævefarm uden kommunens tilladelse.

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 ændring af anvendelsen af bestående bebyggelse.

Udpegninger i gældende kommuneplan og beskrivelse af området

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

- **Grønt Danmarkskort, Potentielle naturbeskyttelsesinteresser og potentielle økologiske forbindelser:** Områder udpeget til Potentielle naturområder eller Potentielle økologiske forbindelser skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forringe mulighederne for, at naturværdierne og arternes spredningsveje bevares og udbygges.
 - *Det vurderes, at den ændrede anvendelse af bygningerne ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget for Grønt Danmarkskort i mere væsentligt omfang end hidtil og den økologiske funktionalitet vurderes opretholdt.*
- **Oversvømmelse og Klimatilpasningsområde:** Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevise oversvømmelser som følge af klimaforandringerne her med risiko for oversvømmelse fra søer, åer og havet. 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 vandstandsni-veau kan genskabes, eller som kan forringe muligheden for at styrke det vilde dyre- og planteliv.
 - *Da der ikke opføres ny bebyggelse, vurderes det, at det ansøgte ikke strider mod udpegnings retningslinje.*
- **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. *Det Midtjyske Søhøjland:* 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 ansøgningen drejer sig om eksisterende lovlige bygninger, vurderes de ikke at ændre på de værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge.*
- **Støjbelastet areal:** Støjbelastede arealer må kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.
 - *Det vurderes, at bygningernes anvendelse ikke er støjfølsom og dermed ikke strider mod udpegnings retningslinje.*

Ejendommen er beliggende nordvest for lokalbyen Uldum med en afstand her til på cirka 600 meter. Den er omgivet af dyrkede marker og med en afstand til nærmeste bebyggede naboejendom på cirka 160 meter, er ejendommen beliggende forholdsvis solitært. Terrænet i området er overvejende fladt.

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

Der er cirka 400 meter til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nummer 77 'Uldum Kær, Tørring og Ølholm Kær', som rummer Habitatområde nummer 66 og Fuglebeskyttelsesområde nummer 44.

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

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. Det drejer sig om vand-, syd-, langøret- og frynseflagermus, markfirben, spidssnudet frø og stor vandsalamander.

- *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.*

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.

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

Det nærmeste målsatte vandløb, i henhold til vandområdeplanerne, er Uldum Lilleå, der er beliggende 270 meter fra projektområdet.

Målsætningen for vandløbet er, jævnfør vandområdeplanerne, at vandløbet skal have en 'God økologisk tilstand'. Målsætning for vandløbet er ikke opfyldt, da den samlede økologiske tilstand er dårlig. Den økologiske tilstand for bentiske invertebrater er moderat, mens den økologiske tilstand for fisk er dårlig. Tilstanden for de øvrige parametre er ukendte, herunder den kemiske tilstand.

- *Da der ikke sker en ændring af eksisterende forhold, vurderes det, at det ansøgte ikke vil være til hinder for målopfyldelse i berørte vandområder.*

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 den ændrede anvendelse af bygningerne, som vurderes ikke at medføre væsentligt ændret belastning af området i form af trafik og aktiviteter på ejendommen. 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:

- Eksisterende ressourcer udnyttes ved at bevare bygningerne og ændre anvendelsen af dem.
- Bygningerne er erhvervsmæssigt nødvendige for ejers landbrugsvirksomhed.
- Den ændrede anvendelse af bygningerne vurderes ikke at påføre omgivelserne væsentlige gener.
- Hverken planlægningsmæssige, naturmæssige, landskabelige eller rekreative hensyn taler afgørende imod en tilladelse.

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. Hedensted Kommunes byggesmyndighed vurderer, at den ændrede anvendelse ikke kræver byggetilladelse.

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

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 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.