

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnr. 02.34.00-P19-1304401-24

2.4.2024

Landzonetilladelse til enfamiliehus med integreret garage og udhuse til erstatning for eksisterende.

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 8H, Spettrup By, Urlev med adressen Aldumvej 54, Spettrup, 8722 Hedensted

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til at bygge et enfamiliehus med integreret garage og udhuse til erstatning for eksisterende.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **4.4.2024** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#)



Ejendommens placering i landskabet vist på luftfoto fra 2023.

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at bygge et enfamiliehus på 213 m² med integreret garage, udhus og værksted på i alt 103 m², og overdækket areal på 108 m² - et samlet areal på 424 m². Byggeriet placeres omtrent samme sted, som det eksisterende byggeri.

Huset opføres med en maksimal højde på omkring 3 meter, med fladt tag og ydervægge med tegl mursten. Der terrænreguleres maksimalt omkring +/- 50 cm i forbindelse med projektet.



Den omtrentlige placering af det ansøgte vist på luftfoto fra 2023



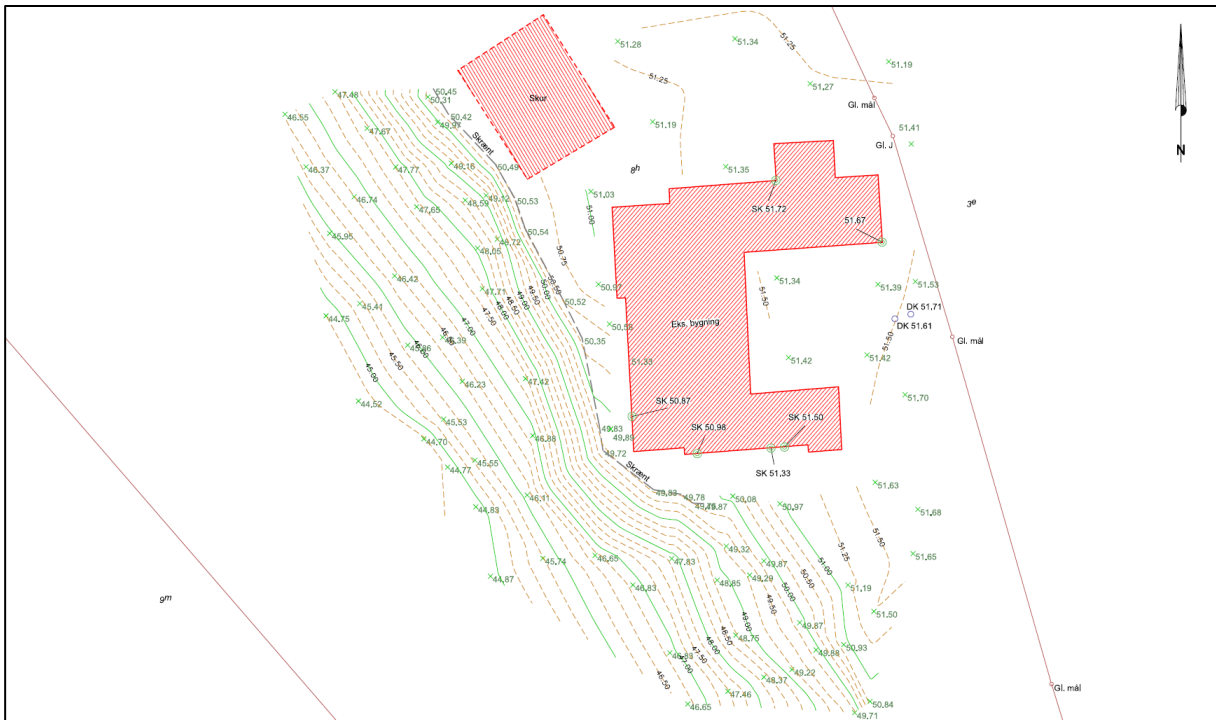
Skråfoto hvorpå eksisterende bebyggelse, som søges erstattet af nyt, ses. Alle eksisterende bygninger er søgt nedrevet.

Ejendommen

Ifølge BBR (Bygnings og Bolig Registeret) er ejendommens matrikulære areal på 19280 m² og er bebygget med en bolig fra 1877, til- og ombygget i 1974, med et samlet boligareal på 247 m², en garage med integreret carport og udhus fra 1967 på i alt 50 m² og

et udhus fra 1927 på 92 m² - i alt 389 m². Alle eksisterende bygninger er søgt nedrevet og tilladelse til dette er meddelt den 13. oktober 2023.

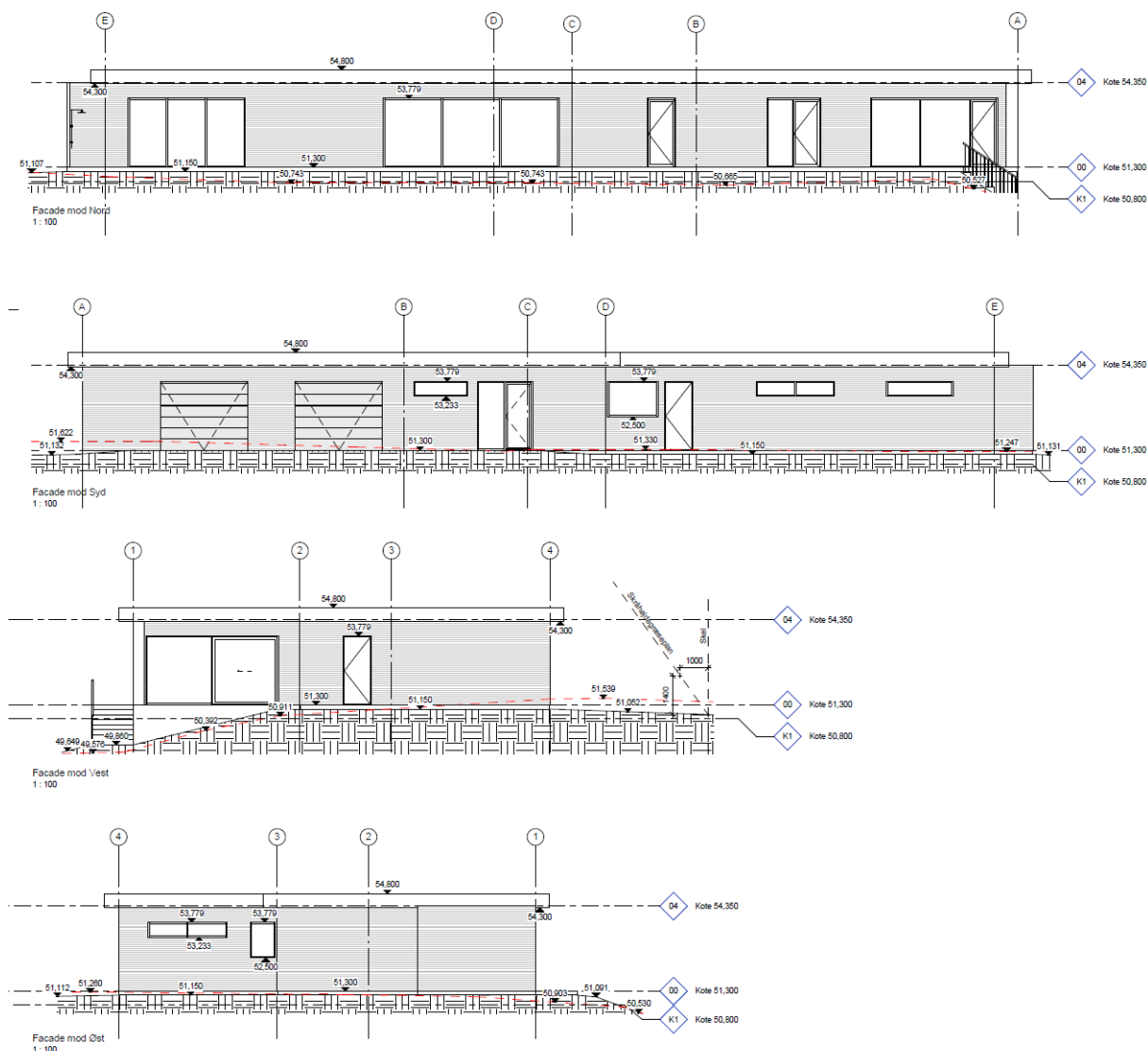
Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers indsendte situations- og koteplan for ejendommens eksisterende bygninger.



Ansøgers indsendte situations- og koteplan for det ansøgte byggeri



Ansøgers indsendte facadetegninger for det ansøgte projekt

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 opføres ny bebyggelse, som ikke er omfattet af undtagelse fra kravet om landzonetilladelse.

Den del af ejendommen, som bebygges, 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.

Ejendommen er beliggende cirka 2,3 km øst for Hedensted by og de omkringliggende ejendomme er generelt præget af solitært beliggende bebyggelse. Ejendommens bebyggelse er ligeledes solitært beliggende og i kuperet landskab. Ejendommen er primært

omgivet af dyrkede marker, dog findes beskyttet natur, i form af eng og overdrev, nord, syd og vest for ejendommen og langs ejendommens vestlige skel løber et beskyttet vandløb.

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. 7 km til nærmeste 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 afstanden og projektets karakter vurderes det ansøgte 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.

En del af ejendommen er omfattet af §3 beskyttet natur, som er eng. Det ansøgte byggeri søges opført uden for dette areal.



Beskyttede naturtyper (eng) – Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede naturtyper. Beskyttelsesordningen er ikke til hinder for, at arealernes hidtidige benyttelse fortsættes.

Mange naturområder er forsvundet fra landskabet og med dem også levestederne for mange vilde dyr og planter. For at bremse denne udvikling er bestemte naturtyper beskyttet gennem naturbeskyttelsesloven. Naturbeskyttelseslovens § 3 omfatter søer og vandløb samt heder, moser og lignende, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev.

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, klageberettigede organisationer og naboer. Der er i vurderingen lagt vægt på, at det ansøgte ikke ændrer væsentligt anderledes på omgivelserne end den eksisterende bebyggelse 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:

- det ansøgte opføres til erstatning for eksisterende bebyggelse og opføres med omtrent samme placering, som det eksisterende
- det ansøgte ikke påvirker de landskabelige udpegninger i væsentlig negativ grad

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 (LBK nr. 1157 af 01/07/2020).

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 L 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.