

Stationsparken 1  
7160 Tørring  
T: 79755000

Benedikte Lyshøj  
Tlf.: +4579755605

Mail: [landskab@Hedensted.dk](mailto:landskab@Hedensted.dk)

Sagsnr. 02.34.00-P19-72-23

24.3.2023

## Høring af naboer og organisationer

### Til naboer

Vi skriver til dig, da din nabo gerne vil bygge en aftægtsbolig på sin ejendom. I er naboer, da jeres ejendomme deler skel. Din nabos ejendom ligger i landzone og ansøgte aftægtsbolig er ikke placeret i tæt tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse. Derfor kræver byggeriet en landzonetilladelse. Før vi kan give en tilladelse, har du som nabo mulighed for at komme med bemærkninger til os.

### Til organisationer

Høringsbrevet sendes til orientering til klageberettigede organisationer. Hvis I som organisation har bemærkninger til det ansøgte, bedes I hurtigst muligt indsende dem, så ansøger har mulighed for eventuelt at tilrette sit projekt.

### Frist for bemærkninger

Hvis du/I har bemærkninger, kan de sendes til [Landskab@hedensted.dk](mailto:Landskab@hedensted.dk) eller med brev til Klima, Miljø og Byg, Stationsparken 1, 7160 Tørring.

Vi skal have bemærkningerne **senest mandag den 10. april** inden midnat (høringsperioden er forlænget på grund af påsken)

### Det ansøgte projekt

Hedensted Kommune har modtaget en ansøgning om tilladelse til en aftægtsbolig på ejendommen matr. nr. 11A KLEJS BY, RÅRUP, med adressen Møllehave 6, Rårup, 7130 Juelsminde.

Der er søgt om tilladelse til at bygge en aftægtsbolig med et samlet areal på 497 m<sup>2</sup> heraf integreret garage på 111 m<sup>2</sup>, integreret udestue på 37 m<sup>2</sup> samt overdækninger på i alt 24 m<sup>2</sup>.

På nedenstående luftfoto ses den omtrentlig placering af den ansøgte aftægtsbolig.





*På luftfoto fra 2022 vises den omtrentlige placering af aftægtsboligen*



*Skråfoto af eksisterende bygninger*

Ejendommens har et samlet areal på 444048 m<sup>2</sup> / 44,4 ha og noteret med landbrugspligt.

Der er jf. BBR i dag registreret:

- et stuehus fra 1872 med et samlet boligareal på 283 m<sup>2</sup> (ansøger oplyser at tagetagen er udnyttet, hvormed det samlede bolig areal bliver på 384 m<sup>2</sup>)
- to stalde på henholdsvis 264 m<sup>2</sup> og 288 m<sup>2</sup>
- en lade på 258 m<sup>2</sup>
- to maskinhuse på henholdsvis 196 m<sup>2</sup> og 86 m<sup>2</sup>
- et hønsehus på 43 m<sup>2</sup>.

Idet ejendommen har et areal på mere end 30 ha, har ansøger et retskrav på at kunne opføre en generationsskiftebolig (aftægtsbolig) på ejendommen i forbindelse med et generationsskifte, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14.

Bebyggelsen på en landbrugsejendom skal, så vidt muligt, holdes samlet og opførelse af en aftægtsbolig uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer forudsætter derfor en særlig begrundelse for en landzonetilladelse.

I den konkrete vurdering af, om der bør gives landzonetilladelse til en fritliggende placering, indgår navnlig de landskabelige forhold.

På ejendommen er der en sø. Arealerne omkring søen er beskyttet natur jf. Naturbeskyttelsesloven §3. Herunder ses på luftfoto den vejledende registrering af den beskyttede natur, som er registreret efter Hedensted Kommunes besigtigelse i januar 2023.



*Beskyttede natur er indtegnet med skraveret, grøn for eng, rød for mose og blå for sø*

På grund af registreret beskyttet natur er det ikke muligt at placere ansøgte aftægtsbolig nærmere ejendommens eksisterende bebyggelsesarealer end 50 meter. Derfor kræver det ansøgte landzonetilladelse for så vidt angår beliggenhed og udformning, jf. planlovens § 36, stk. 2. Det er forvaltningens vurdering at afstanden på ca. 55 meter har en passende proportionalitet med bebyggelsernes størrelse.

Ansøger oplyser at en alternativ placering af aftægtsboligen i forhold til ejendommens eksisterende bebyggelse vanskeligøres fordi:

- ansøger i nærmeste fremtid ønsker at bygge et større maskinhus sydvest for eksisterende stuehus.
- Terrænet nordvest for eksisterende stuehus, er stærk stigende. Derfor vil placeringen af aftægtsboligen her, få den til at fremstå høj og markant i landskabet.
- nordøst for ejendommen er der blød og problematiske jordbundsforhold

Ansøger oplyser at:

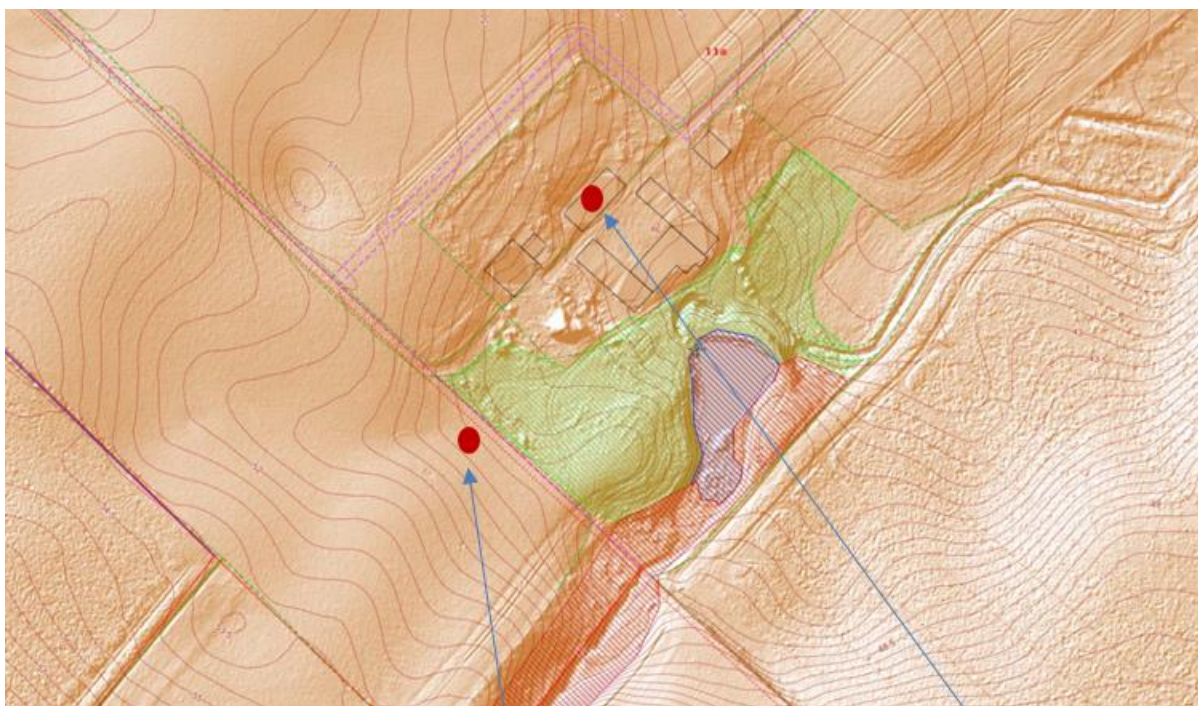
- landbruget på ejendommen er en planteavlsgård. Ansøger driver markdrift og mindre maskinstations drift andre steder. Maskinparken er i øjeblikket opstaldet andet sted.

Den del af ejendommen, hvor det ansøgte søges placeret, er omfattet af følgende udpegninger i gældende kommuneplan for Hedensted Kommune:

- *Særligt værdifulde landbrugsområder.* Område hvor jordbrugets (Land- og Skovbrug) erhvervsmuligheder skal prioriteres højt i forhold til andre interesser, ved overlap med andre, skal udviklingen tilpasses de enkelte interesser.
- *Værdifulde kulturmiljøer.* "10 Klejs Vestermark" hvoraf det blandt andet fremgår, at området Klejs Vestermark er sårbar overfor væsentlige ændringer og nybyggeri, der ikke er tilpasset områdets bebyggelsesstruktur og byggeskik.

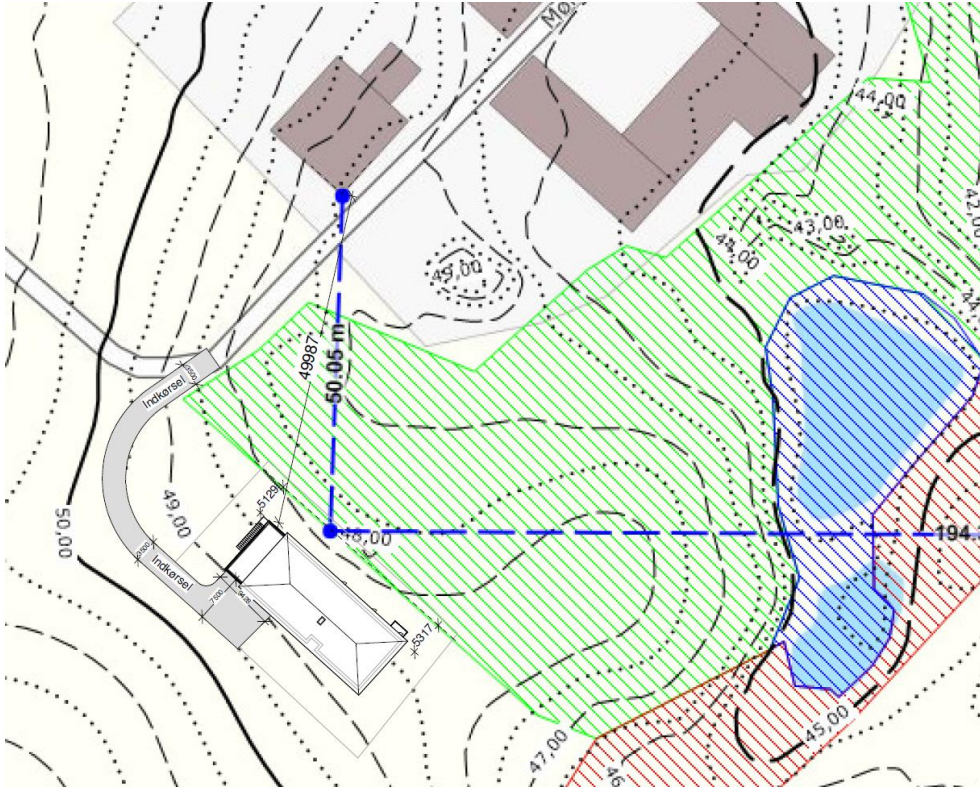
Aftægtsboligen opføres i 2 etager i en højde på ca. 8,2 meter. Facaderne bliver i lyse teglmursten (brune og grå undertoner) og taget med sorte plane betontagsten. Ansøger oplyser at ved udvælgelsen af mursten og tagsten, er der søgt at skabe sammenhæng mellem nuværende stuehus og ansøgte aftægtsbolig. Derudover skal nuværende stuehus på sigt have tilsvarende tag som ansøgte.

Aftægtsboligen vil blive opført med samme højde som eksisterende stuehus som er opført med høj kælder, stueplan med 3 meters loft højde og udnyttet 1. sal.



Aftægtsboligen opføres i cirka terrænkote 49, til sammenligning er eksisterende stuehus opført i cirka terrænkote 46,5.

Vi har indsat relevante tegninger fra ansøgningen herunder.



Ansøgers fremsendte situationsplan



Ansøgers fremsendte facadetegninger



*Ansøgers fremsendte gavlfacadetegninger*



*Ansøgers fremsendte 3D tegning*

### **Lovgivning**

Høringen/orienteringen sendes i henhold til Planlovens § 35, stk. 4 (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020).

### **Hvad bruger vi dine bemærkninger til?**

Hvis vi vurderer, at dine/jeres oplysninger kan have betydning for afgørelsen, sender vi dem til ansøger. Når ansøger har svaret os, vil svaret sammen med dine/jeres bemærkninger indgå i vores samlede vurdering. Herefter vil vi træffe en afgørelse, som du/I får tilsendt.

Modtager vi ikke bemærkninger, hører du/I ikke fra os igen.

Hvis vi giver en landzonetilladelse, kan den ses på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#) indtil klagefristens udløb.

Med venlig hilsen

Benedikte Lyshøj  
Landzonesagsbehandler, arkitekt

**Høringsbrevet er sendt til:**

Danmarks Naturfredningsforening  
Dansk Ornitologisk Forening  
Dansk Ornitologisk Forening Hedensted  
Friluftsrådet  
Glud Museum  
VejleMuseerne  
Møllehave 2, Juelsminde  
Møllehave 4, Juelsminde  
Møllehave 5, Juelsminde  
Møllehave 10, Juelsminde  
Møllehave 7, Juelsminde  
Nøttrupvej 16, Juelsminde  
Nøttrupvej 17, Juelsminde  
Nøttrupvej 19, Juelsminde  
Nøttrupvej 23, Juelsminde  
Vestermarksvej 11, Juelsminde  
Vestermarksvej 19, Juelsminde  
Gramrodevej 5, Juelsminde  
Gramrodevej 7, Juelsminde  
Gramrodevej 9, Juelsminde  
Bygaden 25, Juelsminde  
Lærkevej 8,2. tv, København  
Houmarksvej 18, Juelsminde  
Dornsvej 3, Vejle