

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnummer 02.34.00-P19-226-25

25.06.25

Landzonetilladelse til enfamiliehus

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 10Z - TØRRING BY, TØRRING
med adressen Søndre Fælledvej 18, 7160 Tørring

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på 212 kvadratmeter med integreret garage på 61 kvadratmeter til erstatning for eksisterende bolig og garage, som nedrives.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **torsdag den 26. juni 2025** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#). Herefter forløber en 4 ugers klageperiode. Først når klageperioden er udløbet og sagen ikke er påklaget, kan der meddeles en eventuel byggetilladelse.



Ejendommens placering i landskabet vist med rødt på luftfoto fra 2025

Ejendommen

Efter Geodatastyrelsens Matrikelinfo er ejendommens samlede grundareal 1.426 kvadratmeter og efter Bygnings- og Boligregistret (BBR) er grunden bebygget med:

- en bolig opført i 1927 på 80 kvadratmeter,
- et udhus fra 2010 på 47 kvadratmeter.



Den omtrentlige placering af det ansøgte vist med gul cirkel på luftfoto fra 2025

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til opførelse af enfamiliehus på 212 kvadratmeter med integreret garage på 61 kvadratmeter til erstatning for eksisterende bolig og garage, som nedrives.

Boligen opføres i to plan, hvor grundplan udgør 112 kvadratmeter med 61 kvadratmeter integreret carport og 15 kvadratmeter overdækket areal. 1. sal udgør 90 kvadratmeter og en terrasse på 39 kvadratmeter, som etableres ovenpå garagen.

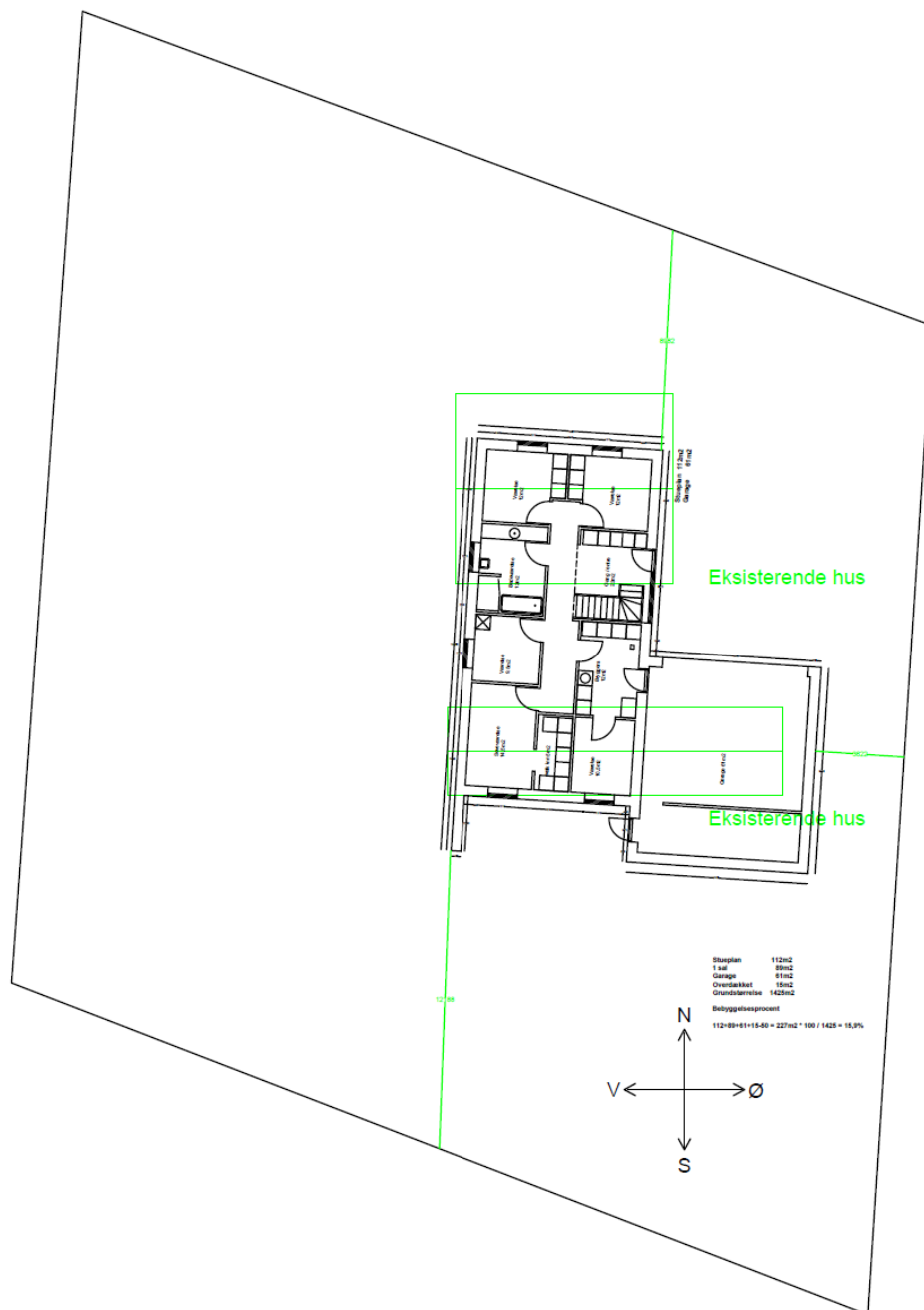
Bygningen opføres i samme kote som de hidtidige bygninger og der forudsættes derfor ingen terrænregulering. Bygningen får en maksimal højde på cirka 6,6 meter.

Facaderne opføres i mursten og taget udføres med ensidet hældning med tagpap.

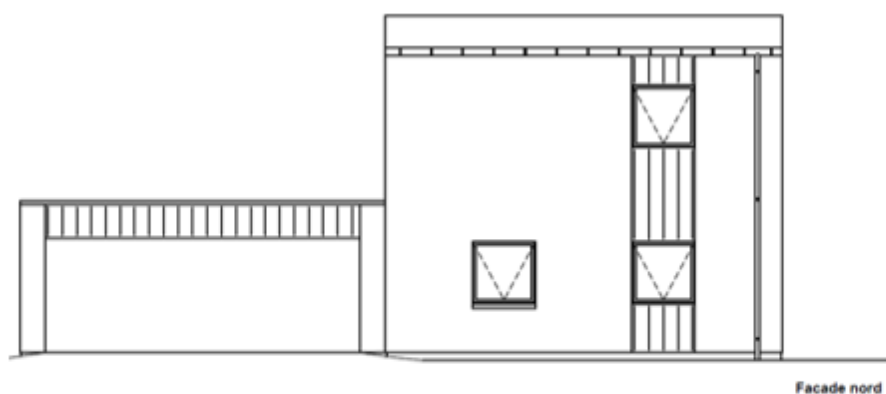
Det ansøgte opføres indenfor samme byggefelt som ejendommens hidtidige bygninger, som nedrives, med en afstand til nærmeste naboskel, mod øst, på cirka 3,6 meter.

Der findes beplantning mod øst, syd og vest og til dels mod nord, som afskærmer for væsentligt indblik til det ansøgte fra det omkringliggende åbne land.

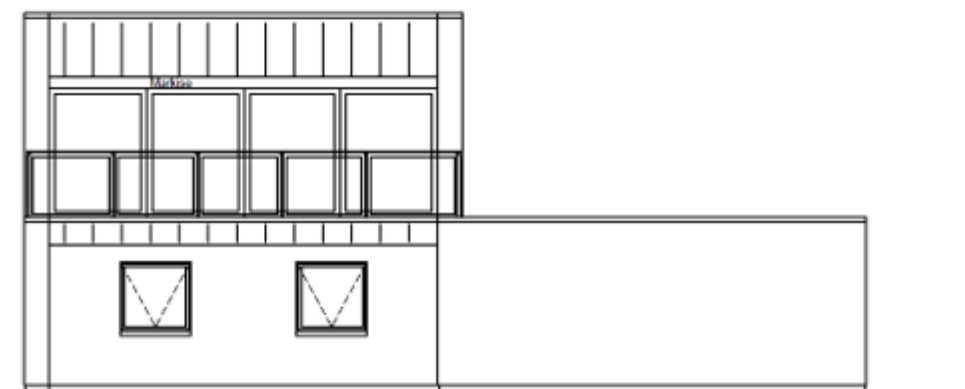
Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



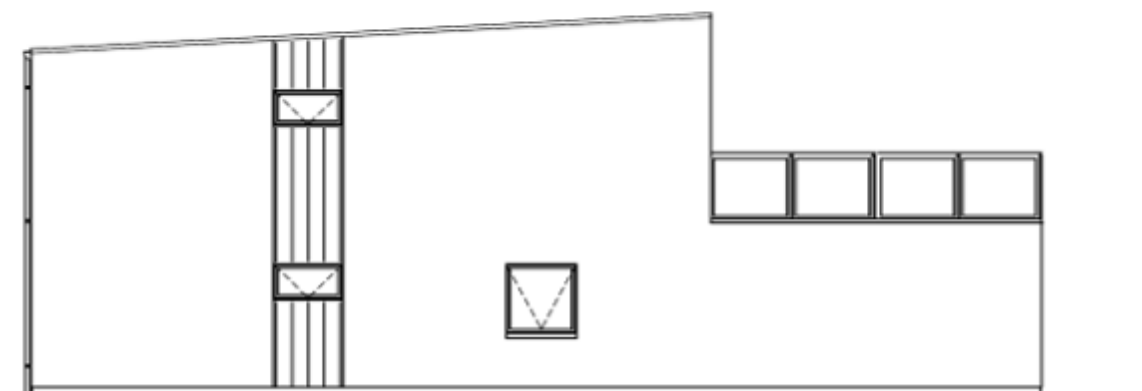
Ansøgers indsendte situationsplan visende eksisterende bygninger (med grøn) og ansøgte bygning (med sort)



Facade nord



Facade syd



Facade vest



Facade est

Ansøgers indsendte facadetegninger af det ansøgte projekt

Landskabelige udpegninger

Ejendommen ligger i landzone.

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, jævnfør planlovens § 35, styk 1.

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jævnfør 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

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

- **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.
 - Da det ansøgte opføres på samme placering som ejendommens hidtidige bygninger, vurderes det ikke at påvirke udpegningsgrundlaget for Grønt Danmarkskort anderledes en hidtil og den økologiske funktionalitet vurderes opretholdt.
- **Oversvømmelse:** Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevis oversvømmelser som følge af klimaforandringerne her med risiko for oversvømmelse fra opstigende grundvand. 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 bewirke 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.
- **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 er et 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.
 - Det vurderes, at det ansøgte ved form og placering samme sted som de hidtidige bygninger ikke ændrer væsentligt på de værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge.

Ejendommen ligger i den vestlige del af Hedensted Kommune cirka 0,7 kilometer øst for Tørring, i yderkanten af det internationale naturbeskyttelsesområde 'Uldum Kær, Tørring og Ølholm Kær'. Cirka 0,4 kilometer syd for ejendommen løber Gudenåen.

Terrænet stiger nord for ejendommen, mens terrænet i kærområdet syd, øst og vest for ejendommen er overvejende fladt.

Naturvurdering

Der skal ifølge Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, bekendtgørelse nummer 1098 af 21. august 2023 (Habitatbekendtgørelsen), foretages en vurdering af om projektet kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV arter i området væsentligt.

Natura 2000

Ejendommen ligger indenfor Natura 2000-område nummer 77 'Uldum Kær, Tørring og Ølholm Kær' og Habitatområde nummer 66 og Fuglebeskyttelsesområde nummer 44. Der skal jævnfør habitatbekendtgørelsen foretages en vurdering af, om projektet kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV arter i området væsentligt.

Udpegningsgrundlaget for EF-habitatområder kan ses i dette [link](#)

Udpegningsgrundlaget for EF-fuglebeskyttelsesområder kan ses i dette [link](#)

Der er cirka 460 meter til nærmeste udpegningsgrundlag, Hængesæk, som området er udpeget for at beskytte.

- Det er kommunens vurdering, at grundet projektets karakter og afstand til udpegningsgrundlag, vil det ikke påvirke arter eller naturtyper som Natura 2000 området er udpeget for at beskytte.

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 Vandflagermus, Frynseflagermus, Langøret flagermus, Sydflagermus, Markfirben, Stor vandsalamander, Spidssnudet frø og Odder.

- På grund af den hidtidige anvendelse af arealet, vurderes det, at projektet ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

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 fordi det ansøgte placeres på samme placering som ejendommens hidtidige bygninger og ikke er væsentligt mere synlig end de hidtidige bygninger.

Både naboer og området som helhed vurderes derfor ikke at blive påvirket væsentligt anderledes end hidtil og 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 som erstatning for eksisterende bolig og garage.
- Ejendommens eksisterende bolig er i en størrelse, som ikke er tidssvarende som bolig for en familie.
- 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.

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 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

Afgørelsen er sendt til:

Ansøger
Ejere

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](http://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.