



Hedensted
Kommune

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnummer 02.34.00-P19-
916902-25

10.03.2026

Landzonetilladelse til opdeling af eksisterende bolig i to lejligheder

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 12o GLUD BY, GLUD med adressen Sønderbakken 7, 7130 Juelsminde

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til opdeling af eksisterende bolig i to lejligheder.

Landzonetilladelsen er meddelt på baggrund af oplysningerne i ansøgningsmaterialet modtaget hos Hedensted Kommune den 17. juli 2025, suppleret med en revideret situationsplan modtaget den 2. september 2025.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **10. marts 2026** 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 på luftfoto fra 2025.

Ejendommen

Efter Geodatastyrelsens Matrikelinfo er ejendommens samlede grundareal 454 kvadratmeter og efter Bygnings- og Boligregistret (BBR) er grunden bebygget med:

- en bolig opført i 1925 på 92 kvadratmeter,
- et udhus på 17 kvadratmeter samt
- en carport fra 1986 på 23 kvadratmeter



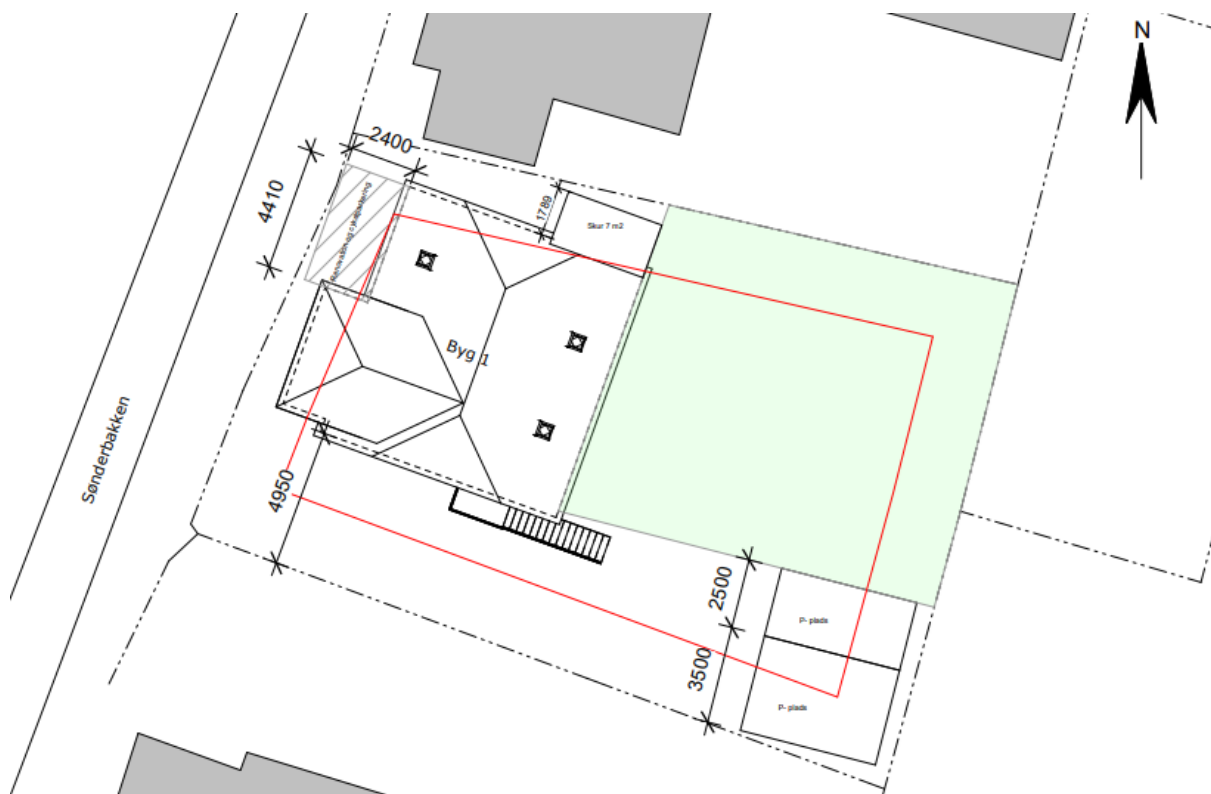
Den omtrentlige placering af det ansøgte vist på luftfoto fra 2025

Ansøgningen

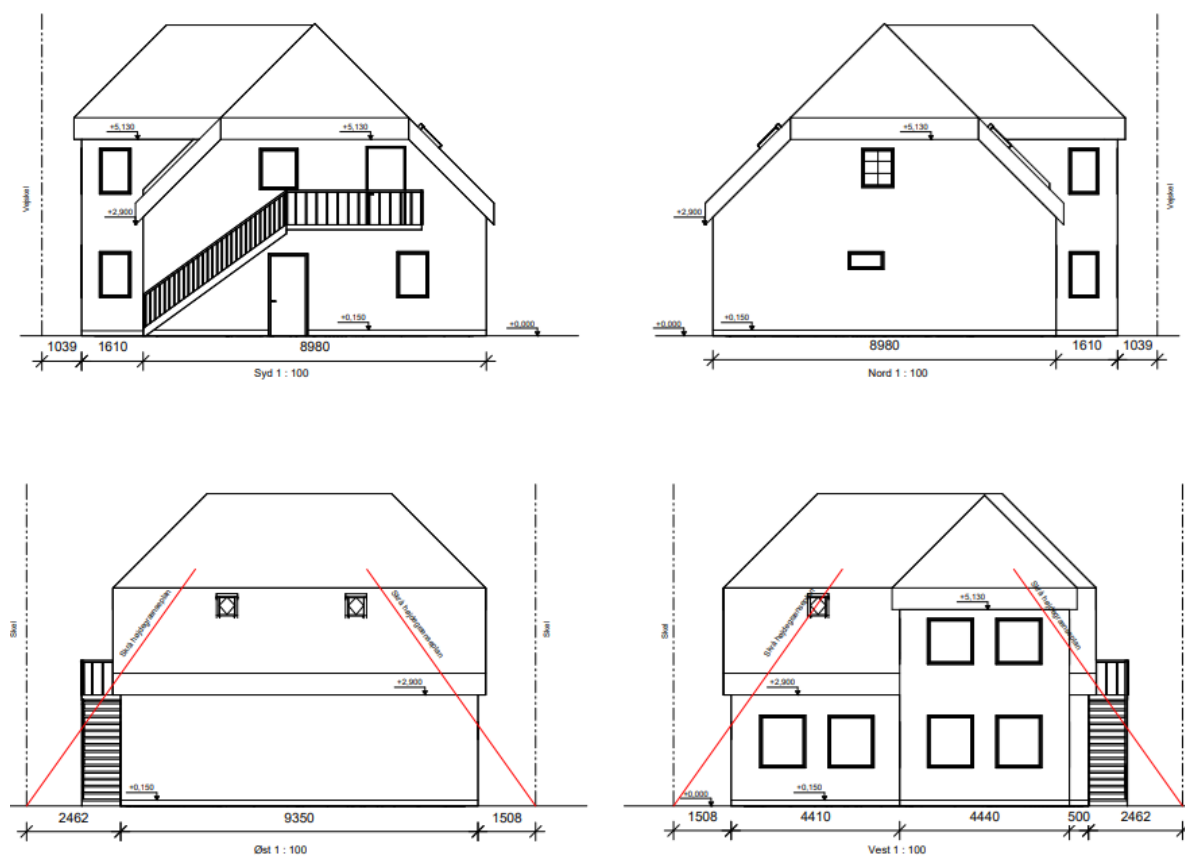
Der er ansøgt om tilladelse til at opdele den eksisterende bolig i to lejligheder. Den ene lejlighed indrettes i boligens stueetage og vil være 92 kvadratmeter, mens den anden lejlighed indrettes i boligens overetage, og vil være på kvadratmeter.

Adgang til overetage/1.sal vil ske fra en udvendig trappe på bygningens sydfacade. Indkørsel til ejendommen vil ligeledes ske langs ejendommens sydfacade, og der etableres to parkeringspladser i ejendommens sydøstlige hjørne.

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Situationsplan, uddrag fra ansøgning



Facadeskitser, uddrag fra ansøgning

Ansøger har gjort opmærksom på, at trappen til 1. sal vil blive vendt om, af hensyn til indkørsel, se også situationsplan ovenfor.

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, stk. 1.

Etablering af en ny bolig, herunder opdeling af en eksisterende bolig i flere boligenheder, kræver en landzonetilladelse.

Udpegninger i gældende kommuneplan og beskrivelse af området

Den del af ejendommen, som bebygges, er omfattet af følgende relevante 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 udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Potentielle økologiske forbindelser er områder, som rummer potentielle naturområder med mulighed for at kunne udvikle sig til en naturtype eller andet naturareal, som kan knytte eksisterende økologiske forbindelser sammen og/eller skabe forbindelse mellem eksisterende naturbeskyttelsesområder.
 - Opdeling af eksisterende bolig i to lejligheder vurderes ikke at påvirke udpegningsgrundlaget for Grønt Danmarkskort og den økologiske funktionalitet vurderes opretholdt.
- **Klimatilpasningsområde:** Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevis oversvømmelser som følge af klimaforandringerne frem til år 2100. Her med risiko for oversvømmelse fra kloaknettet.

Hensigtsmæssig håndtering af overfladevand skal fremtidssikre landzonebebyggelser mod ødelæggelser og værditab på en måde, som ikke væsentligt påvirker lavbunds- og vådområders biologiske værdi, og muligheden for at genoprette lavbundsarealer til vådområder.

 - Det vurderes, at der i fremtiden kan forekomme lejlighedsvis oversvømmelser i området, hvor ejendommen er beliggende. Hedensted Kommune er IKKE erstatningsansvarlig i tilfælde af skader som følge af oversvømmelse.
- **Kystnærhedszone:** Kystnærhedszonen skal efter planlovens § 5a søges friholdt for bebyggelse, der ikke er afhængig af kystnærhed. I kystnærhedszonen må der, jævnfør § 35, stk. 3, kun gives landzonetilladelse, hvis det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne. Dette indebærer, at de landskabelige, naturmæssige og rekreative interesser, der er knyttet til kystnærhedszonen, skal tillægges særlig betydning ved stillingtagen til landzonetilladelser.
 - Det vurderes, at det ansøgte ikke strider imod retningslinjerne for byggeri i kystnærhedszonen. Der er i vurderingen lagt vægt på, at der er tale om anvendelsesændring af eksisterende bolig, og det ansøgte stemmer overens den anvendelse af ejendommen, som allerede finder sted. Det vurderes derfor, at der ikke vil ske en væsentligt ændret påvirkning af naturen og landskabet.

- **Større sammenhængende landskaber:** Større sammenhængende landskaber er landskaber, der er behov for at beskytte på grund af de fysiske og visuelle sammenhænge mellem de bevaringsværdige landskaber, fordi de er potentielt værdifulde og/eller fordi de er eller ønskes uberørt af byudvikling og tekniske anlæg.

- Det ansøgte er beliggende i udkanten af en udpegning som større sammenhængende landskab. Opdeling af eksisterende bolig i to lejligheder vurderes ikke at være i strid med udpegningen.

- **Strategisk planlægning for landsbyer:** Hedensted Kommune vil skabe stærke og sunde landsbyer i hele kommunen. Ved et tæt samarbejde mellem lokalsamfund og kommune, hvor energi og ressourcer investeres sammen, er målet at skabe gode attraktive bosteder og levedygtige landsbyer alle steder. Med strategisk planlægning for landsbyer sættes retningen for, hvordan lokalsamfundene og byrådet i 15 landsbyer sammen udvikler og skaber de bedste landsbyer.

Glud er en af Hedensted kommunes 15 udpegede såkaldte "Attraktive landsbyer". De konkrete handlinger i hver enkel landsby, det vil sige konkret landsbyudvikling, skal understøtte landsbyens overordnede mål og de valgte strategiske virkemidler. Det overordnede mål for Glud er altid at være i bevægelse og sikre kontinuerlig udvikling. Det er en landsby, hvor det skal være attraktivt at bo, både for dem der allerede bor der og for nye potentielle tilflyttere. Landsbyen skal udvikle sig med udgangspunkt i de muligheder og udfordringer, som gør sig gældende i dag, og sigte efter en sund befolknings- og alderssammensætning, et stærkt fællesskab og en styrket landsbyidentitet.

- Det ansøgte vurderes at understøtte målet om at være en attraktiv landsby for bosætning. Det vurderes, at det ansøgte, ikke er i strid med udpegningen.

- **Støj planlægningszone – Vej og støjende fritidsanlæg:** I planlægningen skal det sikres, at konflikter mellem støjbelastede arealer og arealer til støjfølsom anvendelse forebygges, ved på den ene side at sikre virksomheder gode udviklingsmuligheder og sikre god infrastruktur m.m., og på den anden side at beskytte borgere mod støj fra støjende virksomheder, anlæg, aktiviteter og veje. Støjbelastede arealer må kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.

- Det vurderes, at det ansøgte, ikke ændrer væsentligt på ejendommens eksisterende anvendelsesforhold, og vurderes derfor ikke at stride mod udpegningerne.

Jævnfør Hedensted Kommuneplan er ejendommen omfattet af kommuneplanramme 1.B.23 Glud og udlagt til boligområde.

Glud er et af kommunens lokalcentre, som skal understøttes af boligudbygning. Ejendommen ligger i Gluds vestlige del og er omgivet af parcelhusgrunde med tilhørende bebyggelser. Terrænet i området er overvejende fladt. Det ansøgte vurderes ikke at være i strid med kommuneplanrammen.

Naturvurdering

Der skal ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, bekendtgørelse num-

mer 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 4 kilometer til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nummer 56 'Horsens Fjord, havet øst for og Endelave' som rummer Habitatområde nummer 52 og Fuglebeskyttelsesområde nummer 36.

- 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 nedenstående kilder udbredelsesområde for flere bilag IV-arter¹. Det drejer sig om sydflagermus, stor vandsalamander, spidssnudet frø, strandtudse, markfirben, marsvin 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

Hedensted Kommune har vurderet at sagen skal sendes i høring jævnfør forvaltningslovens § 19.

Det ansøgte har været i 14 dages høring og der er ikke modtaget bemærkninger til sagen i høringsperioden.

Vurdering

Hedensted Kommunes samlede vurdering er, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

I afgørelsen er der lagt særligt vægt på, at:

- Ejendommen er i kommuneplanramme udlagt til boligområde
- Hverken planlægnings-, naturmæssige, landskabelige eller rekreative hensyn taler afgørende imod en tilladelse.
- Det ansøgte er omgivet af bymæssig bebyggelse og vil ikke opleves i sammenhæng med kysten.

Lovgivning

Tilladelsen meddeles efter planlovens § 35, styk 1 - Bekendtgørelse af lov om planlægning (LBK-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.

¹ Diverse videnskabelige rapporter med overvågning af arter fra DCE - Nationalt Center for Miljø og Energi: [SR603.pdf](#) [SR520.pdf](#) [Arter 2012-2017](#) [Overvågning af arter 2004-2011](#)

Du kan tidligst få en byggetilladelse, når klagefristen på denne tilladelse er udløbet, eller når eventuelle klager over denne afgørelse er behandlet i Nævnenes 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

Karsten Jørgensen
Landskabssagsbehandler

Afgørelsen er sendt til:

Ansøger
Ejer

Kopi af afgørelsen er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Dansk Ornitologisk Forening, Sydøstjylland
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.