

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnummer 01.03.03-P19-67-25

03.02.2026

Landzonetilladelse til udstykning af areal med eksisterende fritidshuse

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 17C - ØSTRUP BY, GLUD med adressen Skovly 1-11, (Snaptunvej 35), Snaptun, 7130 Juelsminde

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til udstykning af areal på cirka 7000 kvadratmeter med eksisterende fritidshuse.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

- Eksisterende vandrerute, som fremgår som en rød streg på nedenstående kort, skal fortsat være tilgængelig for offentligheden.



Ovenstående vilkår skal tinglyses på ejendommen.
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 3. februar 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 med rødt på luftfoto fra 2025

Ejendommen

Efter Geodatastyrelsens Matrikelinfo er ejendommens samlede grundareal 88.938 kvadratmeter på ét jordstykke og noteret som landbrugsejendom. Efter Bygnings- og Boligregistret (BBR) er grunden bebygget med:

- bolig opført i 1992 på 263 kvadratmeter,
- værksted opført i 1992 på 82 kvadratmeter,
- maskinhus opført i 2001 på 176 kvadratmeter,
- fritidshus opført i 1958 på 30 kvadratmeter,

Bygninger tilknyttet grund, som ikke indgår i ejendom:

- fritidshus opført i 1968 på 20 kvadratmeter,
- fritidshus opført i 1958 på 46 kvadratmeter,
- fritidshus opført i 1958 på 41 kvadratmeter,
- fritidshus opført i 1963 på 51 kvadratmeter,
- fritidshus opført i 1958 på 60 kvadratmeter,

- fritidshus opført i 1958 på 50 kvadratmeter,
- fritidshus opført i 1958 på 35 kvadratmeter,
- fritidshus opført i 1959 på 66 kvadratmeter,
- udhus opført i 1958 på 10 kvadratmeter,
- udhus opført i 1968 på 3 kvadratmeter,
- udhus opført i 1958 på 8 kvadratmeter,
- udhus opført i 1968 på 15 kvadratmeter,
- anneks opført i 1958 på 35 kvadratmeter og 13 kvadratmeter overdækket areal,
- fritidshus meddelt byggetilladelse i 2020 (endnu ikke færdigmeldt) på cirka 66 kvadratmeter, opført som erstatning for tidligere fritidshus opført i 1958.



Den omtrentlige placering af arealet, som ønskes frastykket, vist med gult på luftfoto fra 2025

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at frastykke et areal på cirka 7000 kvadratmeter fra matrikel 17c, Østrup by, Glud. På arealet findes 10 eksisterende fritidshuse. Arealet, som ønskes frastykket, er udtaget fra strandbeskyttelseslinjen.

Ansøger oplyser om baggrunden for ansøgningen:

På arealet er beliggende i alt 10 mindre sommerhuse, med adresse Skovly 1 til 11, 7130 Juelsminde. Sommerhusene er registreret i BBR-registeret og de er i henhold til BBR opført i perioden 1958 til 1968 med et areal af mellem 30 og 60 kvadratmeter.

Sommerhusene er ejet af forskellige private ejere og disse ejere lejer i dag grundarealet omkring deres huse af (ejer af Snaptunvej 35, redigeret).

Det samlede areal, der ønskes udstykket, på de cirka 7000 kvadratmeter henligger i dag som en del af landbrugsejendommen Snaptunvej 35.

Arealet, der ønskes udstykket, er i sin helhed beliggende udenfor areal med strandbeskyttelseslinie.

Ejer påtænker at afhænde landbrugsejendommen Snaptunvej 35 og ønsker derfor at fraskille området med sommerhuse, således at landbrugspligten kan blive ophævet på arealet samt at opnå mulighed for at bevare ejerskabet af arealet samt skabe mulighed for at kunne overdrage området til ejerne af de små sommerhuse.

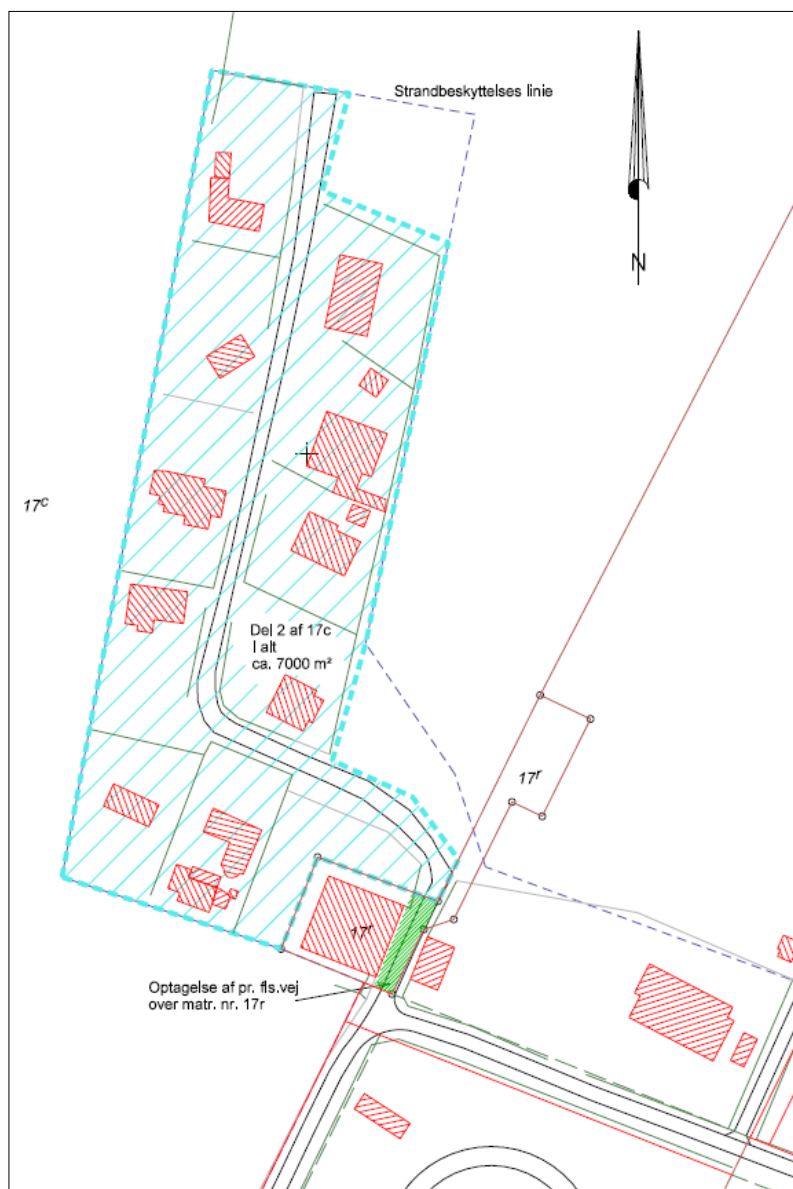
Denne ansøgning vedrører dog alene en samlet udstykning af området, således at arealet kan frigøres fra landbrugsejendommen.

Dette vil være en fordel og forenkle et eventuelt salg af ejendommen.

Landbrugsejendommen vil efter frastykningen af sommerhusarealet udgøre en samlet parcel på 8,2 hektar, med ejendommens beboelses- og driftsbygninger beliggende samlet mod sydvest.

En tilladelse til udstykning af arealet vil ikke ændre på den faktiske anvendelse af sommerhusområdet, men er alene betinget af ønsket om at fraskille arealet fra landbrugsejendommen og få ophævet landbrugspligten.

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers indsendte udstykningsplan, hvor området, som ønskes udstykket, er markeret med blå skravering

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 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.
 - Frastykning af arealet vurderes ikke at påvirke udpegningsgrundlaget for Grønt Danmarkskort, da der ingen fysiske ændringer sker og den økologiske funktionalitet vurderes opretholdt.
- **Oversvømmelse og Klimatilpasningsområde:** Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevis 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.
- **Kystnærhedszone:** Kystnærhedszonen skal efter planlovens § 5a søges friholdt for bebyggelse, der ikke er afhængig af kystnærhed. I kystnærhedszonen må der, jævnfør § 35, styk 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.
 - Da der ingen visuelle ændringer sker ved frastykning af arealet, vurderes det ikke at have indflydelse på kystnærhedszonen.
- **Strategisk planlægning for landsbyer - Snaptun:** 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.

Snaptun 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 ansøgte er beliggende i udkanten af landsbyen Snaptun. Det vurderes, at det ansøgte ikke er i strid med udpegningen, da der ingen visuelle, fysiske forandringer sker ved frastykningen.
- **Støjbelastet areal:** Støjbelastede arealer må kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.
 - Det vurderes, at det ansøgte ikke ændrer på ejendommens eksisterende anvendelsesforhold, hvorfor hensynet til inddragelse af det samlede støjniveau af nye støjfølsomme områder nær aktiviteter eller anlæg, der kan være støjende, ikke er væsentligt i nærværende sag.
- **Større sammenhængende landskaber og Bevaringsværdige landskaber – Klejs dal, Hunds hage og Horsens fjord:** De større sammenhængende landskaber skal som hovedregel friholdes for større byggeri, anlæg, støj og menneskeskabt lys. Hvor byggeri eller anlæg tillades, skal byggeriet besidde en høj arkitektonisk kvalitet og samspillet med landskabet prioriteres højt. Horsens fjord er en nordvendt skråning præget af hegn og agerfelter, Hunds hage er et højtbeliggende plateau med udsigt over havet mens Klejs dal er et slynget dalforløb, præget af udyrkede eng-/ mosearealer.
 - Det vurderes, at det ansøgte ikke påvirker landskabet, da der ingen visuelle forandringer sker.

Området, som ønskes frastykket, ligger i den nordøstlige del af Hedensted Kommune, cirka 100 meter syd for kysten, umiddelbart vest for Snaptun og cirka 10 kilometer øst for Horsens. Området er omkranset af bevoksning, som slører for indblikket til fritidshusene fra det omkringliggende åbne land, som er præget af dyrkede marker, bevoksning og kyst. Terrænet er overvejende kuperet og stiger fra kysten og ind i landet.

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

- Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke vil påvirke arter eller naturtyper som Natura 2000 området er udpeget for at beskytte, da der ikke foretages fysiske ændringer

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 Sydflagermus, Markfirben, Stor vandsalamander, Spidssnudet frø, Strandtudse, Odder, Marsvin.

- Hedensted Kommune vurderer, at de nævnte arter ikke vil blive påvirket af det ansøgte, da der ikke sker ændring i anvendelsen af arealet, men udelukkende foretages en plan/matrikulær ændring. Hedensted Kommune vurderer samlet set, at det ansøgte hverken vil indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

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, da der ingen visuelle fysiske forandringer sker. 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:

- Ansøgningen vedrører frastykning af areal, hvor eksisterende fritidshuse er beliggende.
- Fritidshusene er opført før by- og landzonenloven trådte i kraft 1. januar 1970.
- Der kan ikke tillades opført yderligere fritidshuse i området, da der ikke kan opføres nye fritidshuse i landzone, som ikke er til erstatning for eksisterende.
- Frastykning af arealet ikke vil få visuelle konsekvenser for hverken landskab eller natur.

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
Ejer

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.