

Stationsparken 1  
7160 Tørring  
T: 79755000

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

Sagsnummer 02.34.00-P19-260-25

12.08.2025

## Landzonetilladelse til opdeling af enfamiliehus i to lejligheder

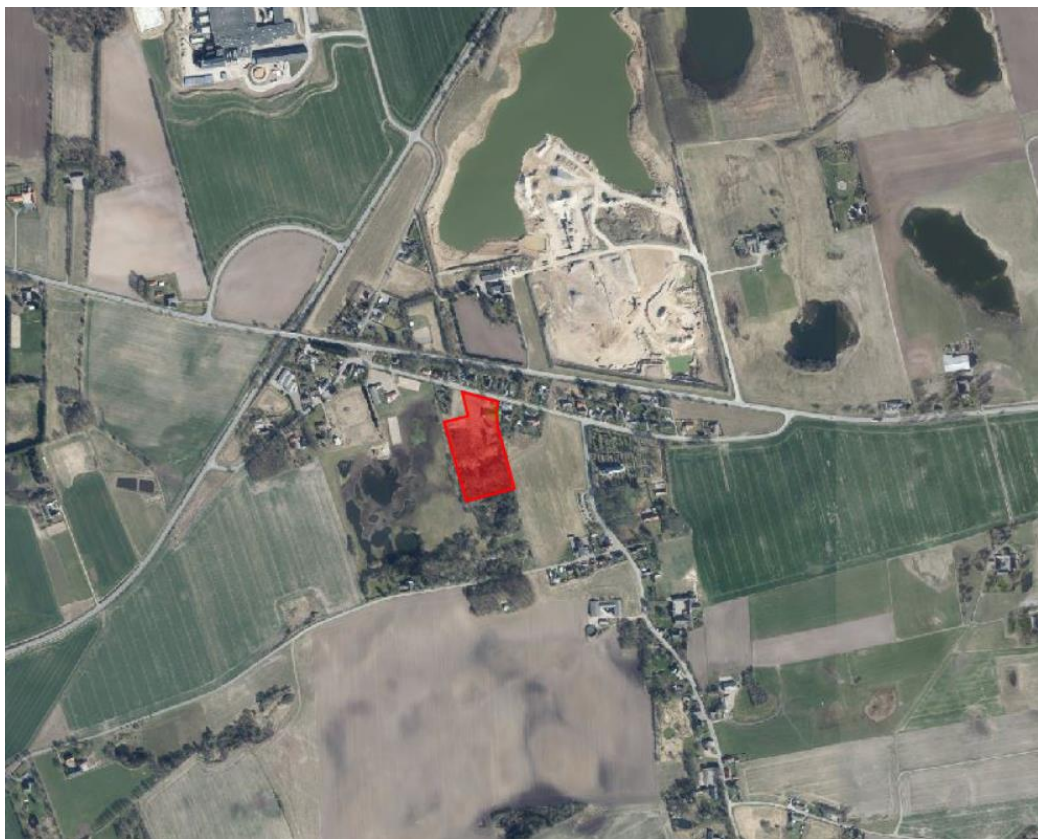
Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 3A - HVIRRING BY, HVIRRING  
med adressen Febækvej 26, Hvirring, 8762 Flemming

### Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til at opdele eksisterende bolig i to lejligheder.

### Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **tirsdag den 12. august 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 19.230 kvadrater og noteret med landbrugspligt. Ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) er grunden bebygget med:

- en bolig opført i 1890 på 241 kvadrater,
- et udhus fra 1890 på 72 kvadrater.



*Placering af den berørte bygning vist med gult på luftfoto fra 2025*

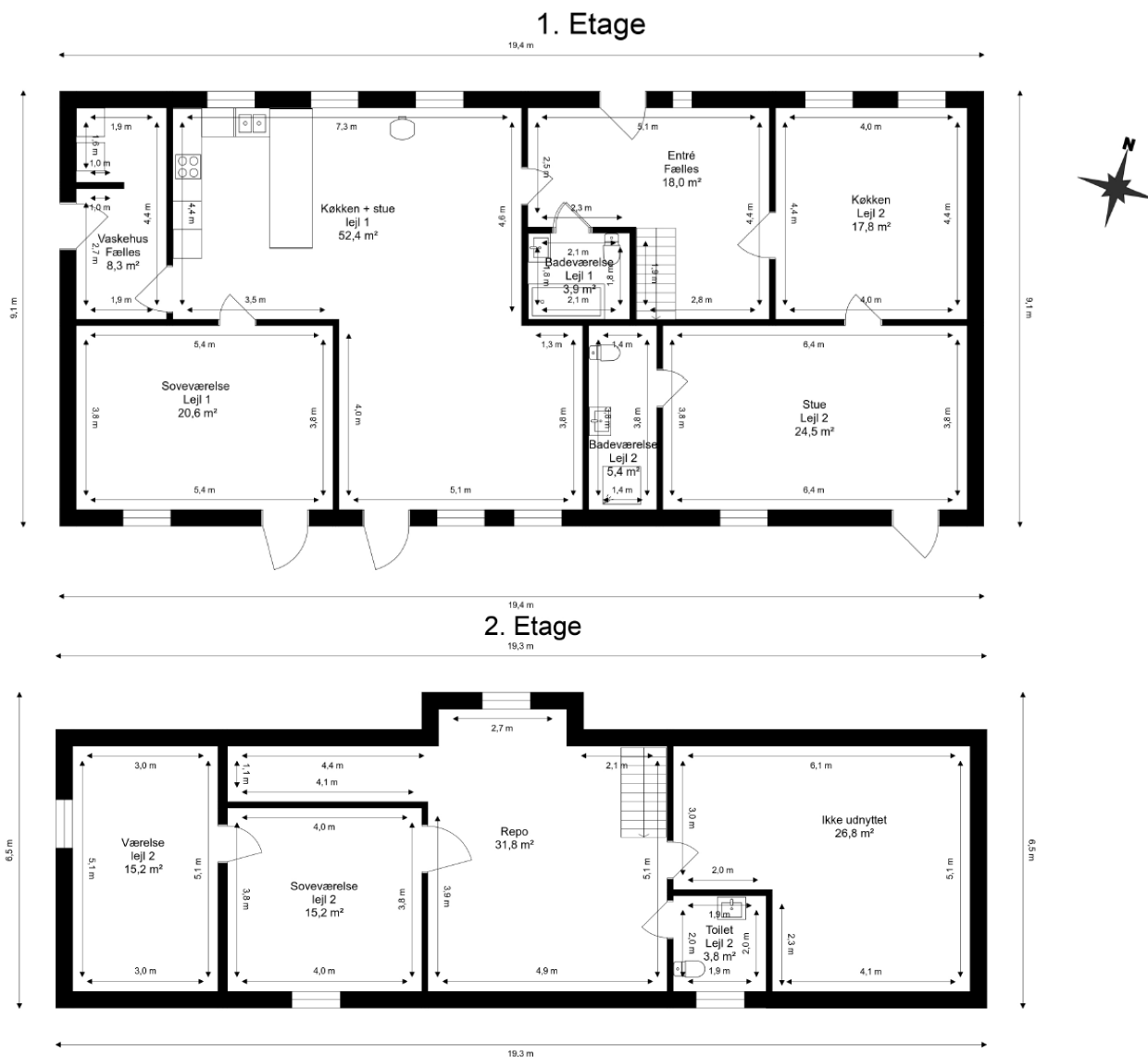


*COWI gadefoto fra 2024 visende bygningen som ønskes indrettet med to lejligheder*

## Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at opdele eksisterende bolig i to lejligheder, så der etableres en lejlighed henholdsvis i stueetagen og på førstesal. De primære ændringer af bygningen vil ske indvendigt og der vil derfor ikke være væsentligt synlige ændringer set udefra.

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



*Ansøgers indsendte plantegninger af de to ansøgte lejligheder*

## 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 er bebygget, er omfattet af følgende udpegninger i gældende kommuneplan for Hedensted Kommune:

- **Kirkebyggelinjer:** Efter naturbeskyttelseslovens § 19, styk 1, må der ikke opføres bebyggelse højere end 8,5 meter inden for en afstand af 300 m fra kirker (kirkebyggelinjen). Kirkebyggelinjen er en byggelinje og omfatter alene den nævnte bebyggelsesbegrænsning i forhold til bygningshøjden og afstanden til kirken.
  - Da det ansøgte indrettes i en eksisterende bygning og ikke overstiger en højde på 8,5 meter, strider det ikke mod udpegningen.
- **Oversvømmelse og Klimatilpasningsområde:** Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevis oversvømmelser som følge af klimaforandringerne her med risiko for oversvømmelse fra kloaknettet. 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.
  - Der kan i fremtiden 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.
- **Kulturhistoriske bevaringsværdier – Hvirring Kirkes fjernomgivelser:** Kirkerens nærmiljø skal tilpasses samspillet med kirken og de kirkelige anlæg. Kirkerens ofte markante synlighed i omgivelserne skal bevares. Inden for beskyttelseszonerne omkring kirkerne kan der kun opføres bebyggelse hvis det kan ske uden, at hensynet til kirkernes landskabelige beliggenhed eller samspil med bymæssigt miljø herved tilsidesættes.
  - Da det ansøgte etableres i en eksisterende bygning, vurderes det ikke at have væsentlig indflydelse på Hvirring Kirkes landskabelige beliggenhed eller samspil med det bymæssige miljø.
- **Landsbyer - Hvirring:** Landsbyerne skal indeholde attraktive bosætningsmuligheder og gode rammer for fritidslivet og mindre erhverv. Hedensted Kommune vil derfor understøtte en bæredygtig udvikling af landsbyerne, der bygger på lokalt engagement og medinddragelse. Landsbyernes udvikling skal bidrage til bevaring og understøttelse af kultur-, natur- og landskabsinteresser i landsbyerne og deres opland.
  - Det ansøgte er beliggende centralt i landsbyen **Hvirring**, og vurderes at være et supplement til byens eksisterende bosætningsmuligheder. Det ansøgte strider derfor ikke mod udpegningen.
- **Specifik geologisk bevaring – Det Midtjyske Søhøjland og Nim:** Områder 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. Nim omfatter et område af den Østjyske Israndslinje, som aftegner sig ved tydelige randmorænebakker.

- Da det ansøgte etableres indenfor eksisterende bygningsmasse, vurderes det ikke at påvirke de værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge anderledes end hidtil.
- **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 væsentligt 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

Jævnfør Hedensted Kommuneplan er ejendommen omfattet af kommuneplanramme 6.L.01 Hvirring Nord og udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde.

Ejendommen ligger i Hvirring - en landsby i den nordvestlige del af Hedensted Kommune. Herfra er der cirka 10 kilometer til Hedensted og Tørring mod syd, som er to af kommunens tre centerbyer. Rask Mølle ligger som den nærmeste større by cirka 3 kilometer sydvest for ejendommen. Området er kuperet og præget af dyrkede marker, mindre skove og grusgrav.

### 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 4,5 og 5 kilometer til de nærmeste internationale naturbeskyttelsesområder:

1) Natura 2000 område nummer 236 'Bygholm Ådal', som rummer Habitatområde nummer 236.

2) Natura 2000 område nummer 77 'Uldum Kær, Tørring og Ølholm Kær', som rummer Habitatområde nummer 66 og Fuglebeskyttelsesområde nummer 44.

- På grund af afstanden og projektets karakter vurderes det ansøgte ikke at have indflydelse på Natura 2000 områders udpegningsgrundlag.

#### 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 spidssnudet frø, markfirben, stor vandsalamander, strandtudse og flere forskellige slags flagermus.

- 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, da ejendommen ligger forholdsvis centralt i Hvirring, hvor de bebyggede ejendomme ligger på række langs Febækvej. Området vurderes derfor i forvejen at være præget af boliger.

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:

- Ejendommen er i kommuneplanramme udlagt til boligområde.
- Det ansøgte ikke vil påvirke de landskabelige værdier udpeget i Hedensted Kommuneplan i væsentlig negativ grad.
- Det ansøgte vil understøtte indsatsen for bosætning i landdistrikterne.
- 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 og 10 - 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 jvf. Museumslovens § 25.

Du er velkommen til at kontakte mig for eventuelle spørgsmål til sagen.

Med venlig hilsen

Henrikka Oehlenschläger  
*Landskabssagsbehandler*

## **Afgørelsen er sendt til:**

Ejere  
Ansøger

## **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.