

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnr. 02.34.00-P19-7-25

23.04.2025

Landzonetilladelse til opdeling af eksisterende bolig i tre boligenheder og tilbygning til garage samt godkendelse af anmeldt etablering af bolig i overflødiggjort bygning

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 18A - HORNSYLD BY, NEBSAGER med adressen Søndergade 54, 8783 Hornsyld

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til opdeling af eksisterende enfamiliehus i tre boliger og tilbygning til garage. Det godkendes ligeledes, at der etableres en bolig i eksisterende tidligere sadelmagerværksted.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **torsdag den 24. april 2025** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](https://www.hedenstedkommune.dk)



Ejendommens placering i landskabet vist med gult på luftfoto fra 2024

Ejendommen

Ejendommen har et samlet grundareal på 3.085 kvadratmeter ifølge Geodatastyrelsens Matrikelinfo og er ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) bebygget med:

- En bolig fra 1885 på 304 kvadratmeter.
- Et udhus/tidligere sadelmagerværksted fra 1946 på 130 kvadratmeter.
- En garage fra 2003 på 79 kvadratmeter.



Placering af det ansøgte vist på luftfoto fra 2024

Ansøgningen

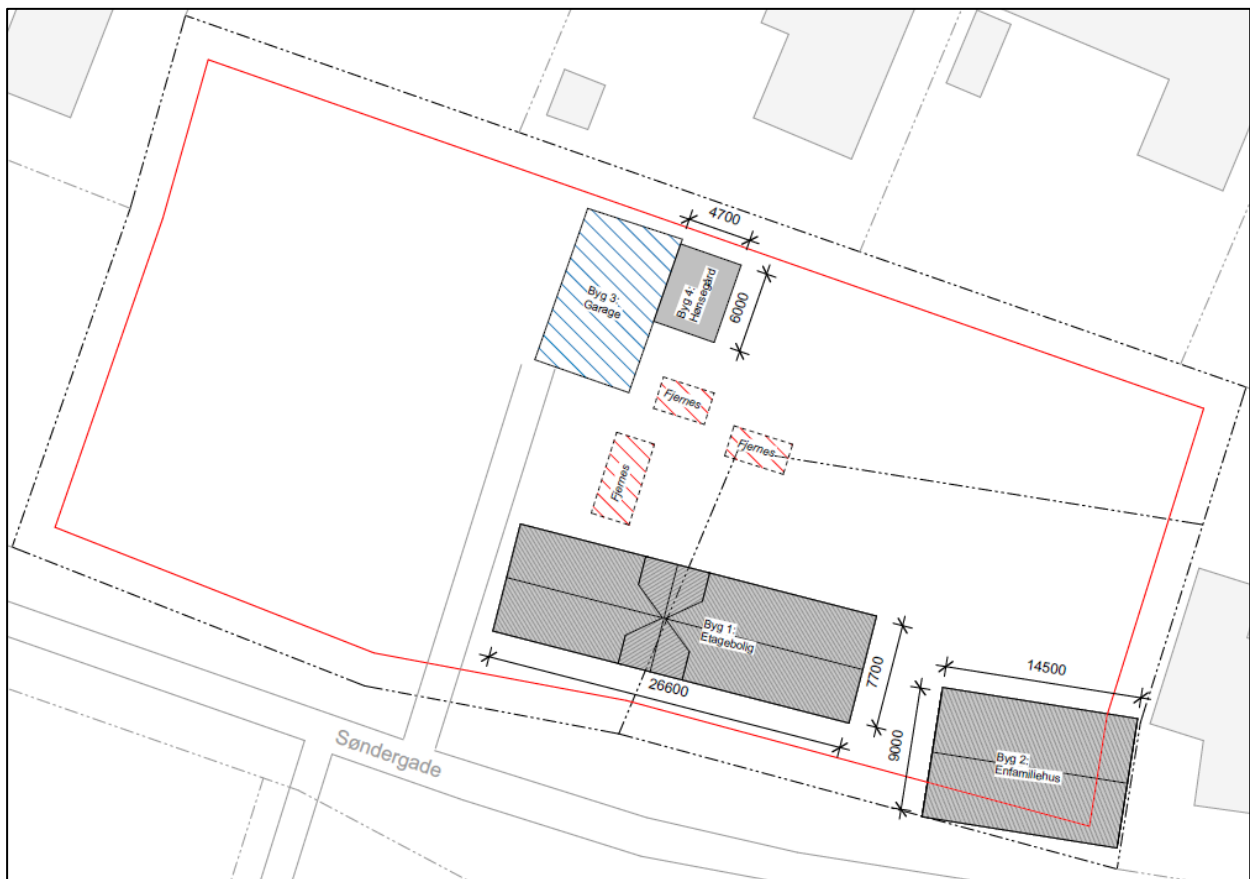
Der er ansøgt om tilladelse til at opdele eksisterende enfamiliehus i tre boliger samt tilladelse til allerede opført tilbygning på 28 kvadratmeter til eksisterende garage på 79 kvadratmeter. Samtidig er der anmeldt etablering af en bolig i eksisterende tidligere sadelmagerværksted.

I det eksisterende enfamiliehus ønskes etableret to boliger i stueetagen med en størrelse på henholdsvis 90 og 103 kvadratmeter. Der ønskes desuden etableret én bolig på 1. sal på 96 kvadratmeter og et fælles opgangsareal på 12 kvadratmeter.

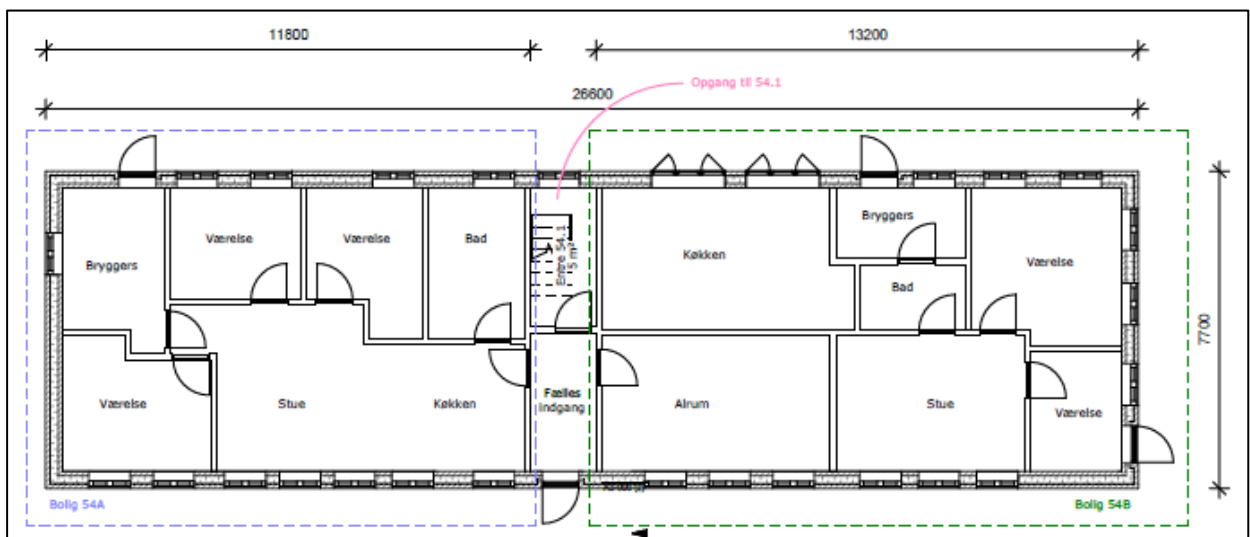
Der anmeldes også etablering af en bolig i eksisterende tidligere sadelmagerværksted. Sadelmagerværkstedet er ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) 130 kvadratmeter og opført i år 1946. Den ønskede bolig etableres i den bestående bygning, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang og den er ikke beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Tilbygningen til garagen er en overdækket hønsegård, som måler 4,7 gange 6 meter. Den er opført på den østlige side af den eksisterende garage og med fladt tag. Eksisterende garage og bolig afskærmer for indblik til hønsegården fra syd og vest, mens beplantning og hegn afskærmer for væsentligt indblik fra nord og syd.

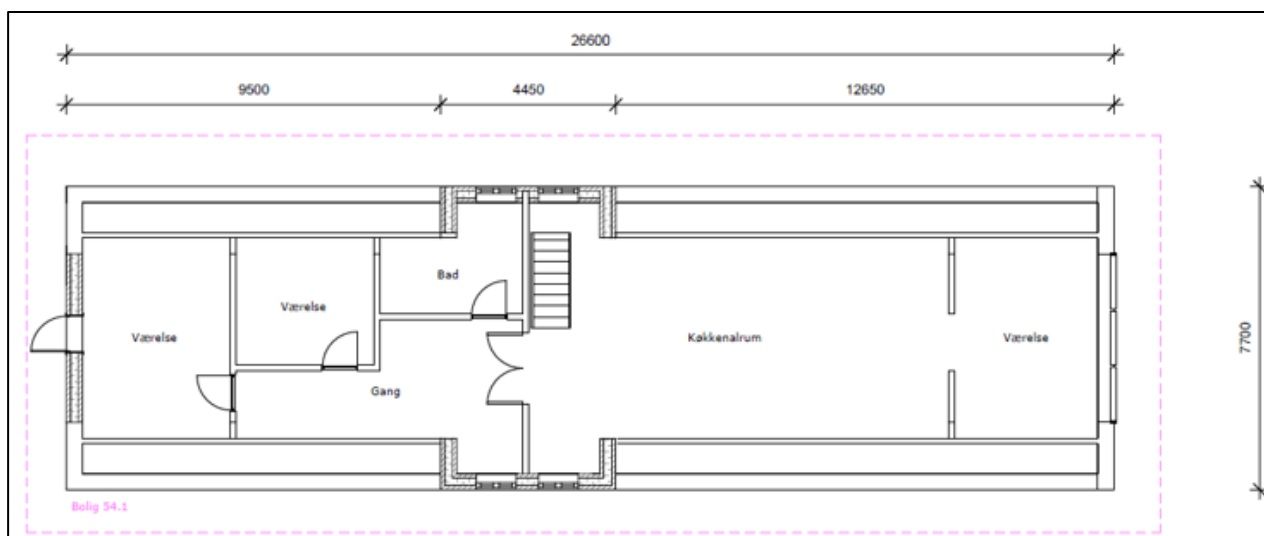
Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers indsendte situationsplan – de grå bygninger er de berørte



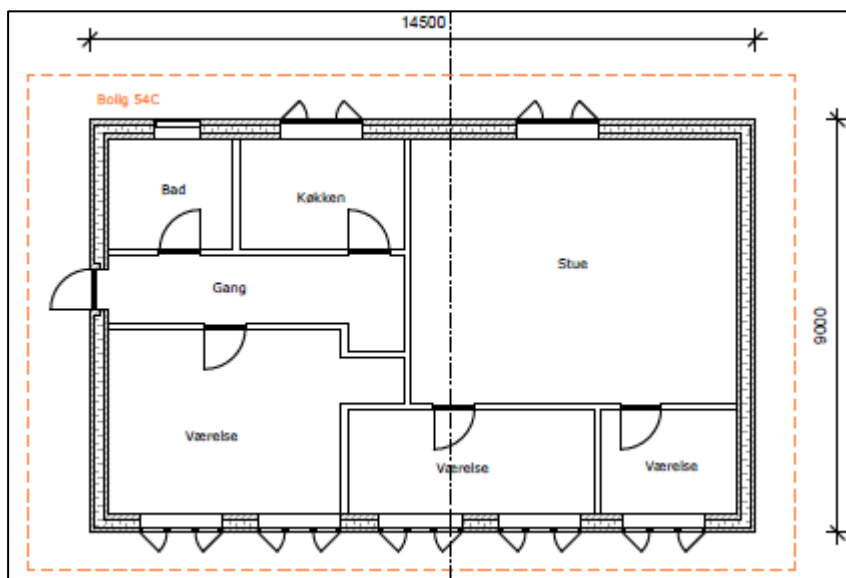
Ansøgers indsendte plantegning over stueplan, hvor to boliger etableres



Ansøgers indsendte plantegning over 1. sal, hvor én bolig etableres



Ansøgers indsendte facadetegninger af eksisterende bolig, som ønskes opdelt i tre boliger



Ansøgers indsendte plantegning over den efter §37 anmeldte bolig i tidligere sadelmagerværksted



Ansøgers indsendte facadetegninger over den efter §37 anmeldte bolig i tidligere sadelmagerværksted

Landskabelige udpegninger

Ejendommen ligger i landzone. Der må generelt ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer i landzone uden tilladelse fra landzonemyndigheden. Det ansøgte kræver landzonetilladelse, fordi der sker en ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og opføres ny bebyggelse. Etablering af en bolig i det tidligere sadelmagerværksted kræver ikke landzonetilladelse, men en anmeldelse til kommunen, da denne bolig kan etableres efter undtagelsesbestemmelsen i planlovens §37, styk 2.

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 landzonereglene.

Ingen af undtagelserne finder anvendelse i forhold til etablering af de tre boliger i ejendommens eksisterende enfamiliehus samt opførelse af tilbygning til eksisterende garage, hvorfor disse dele af ansøgningen kræver landzonetilladelse.

Udpegninger i gældende kommuneplan og beskrivelse af området

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

- **Oversvømmelse og Klimatilpasningsområde:** Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevis oversvømmelser som følge af klimaforandringerne, her med risiko for oversvømmelse fra kloak og 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 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.

Jævnfør Hedensted Kommuneplan er ejendommen omfattet af kommuneplanramme 3.B.11 Søndergade - Tværvej og udlagt til boligområde.

Ejendommen ligger i den vestlige del af Hornsyld og er mod nord, øst og vest omgivet af bebyggelse. Mod syd er det åbne land med dyrkede marker og skove. Terrænet i området er overvejende kuperet.

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 6,7 kilometer til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nummer 78 'Skove langs nordsiden af Vejle Fjord', som rummer Habitatområde nummer 67 og Fuglebeskyttelsesområde nummer 45.

- 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 Syd-, Vand- og Dværgflagermus, Markfirben, Stor vandsalamander og Spidssnudet frø.

- Hedensted Kommune vurderer, at projektet, på grund af den hidtidige anvendelse af arealet, 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 antallet af de ansøgte boliger er af beskedent omfang, som etableres i eksisterende bygning og tilbygningen til udhuset er bygget indad i ejendommens have med god afstand til naboerne.

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 opdeling af eksisterende enfamiliehus i tre boliger og tilbygning til eksisterende garage, samt godkendelse af den anmeldte etablering af bolig i det tidligere sadelmagerværksted.

I afgørelsen er der lagt særligt vægt på, at:

- Ejendommen er i kommuneplanramme udlagt til boligområde.
- Hverken planlægningsmæssige, naturmæssige, landskabelige eller rekreative hensyn taler afgørende imod en tilladelse.
- Den udvendige arkitektoniske udformning af bygningerne med boliger ændres ikke.
- Tilbygningen til garagen er til erstatning for tre andre småbygninger, som fjernes.
- Det tidligere sadelmagerværksted er ikke opført indenfor de seneste 5 år, den ønskede bolig etableres i den bestående bygning, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang og den er ikke beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

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.

Efter planlovens § 35, styk 10, kan kommunen meddele landzonetilladelse til at indrette flere boligenheder i en eksisterende bygning i landzone. Formålet med bestemmelsen er at understøtte indsatsen for bosætning i landdistrikterne i form af nye boformer som bofællesskaber og kollektiver.

Godkendelse af anmeldte forhold meddeles efter planloven - Bekendtgørelse af lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nummer 572 af 29. maj 2024).

- Anmeldelsen sker efter planlovens § 38.
- Godkendelse af anmeldte forhold sker efter planlovens § 37, styk 2.

*Efter planlovens § 37, styk 2 kan andre overflødiggjorte bygninger end de i styk 1 nævnte (tidligere landbrugsbygninger) uden tilladelse efter § 35, styk 1, tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og **en bolig**, jævnfør dog styk 4 og 6, samt lager- og kontorformål med videre, hvis:*

- 1) virksomheden eller boligen **etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang,**
- 2) bygningen **ikke er opført inden for de seneste 5 år, og**
- 3) bygningen **ikke er beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.**

Styk 4: Er der flere tidligere bygninger på en ejendom, kan der kun etableres én bolig, efter styk 1 og 2, i én af disse bygninger.

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](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.