



Hedensted
Kommune

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnummer 02.34.00-P19-
252-26

07.08.2026

Landzonetilladelse til enfamiliehus

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 5B - BRUND BY, SKJOLD med adressen Brund Strandvej 23, Brund, 7130 Juelsminde

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til et enfamiliehus på 182 kvadratmeter, hvor 13 kvadratmeter udgør overdækkede arealer, til erstatning for ejendommens hidtidige bolig.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

1. Ejer er selv ansvarlig for at etablere afværgeforanstaltninger for at forhindre potentiel oversvømmelse af det ansøgte.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **fredag den 7. august 2026** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#). Herefter forløber en 4 ugers klageperiode til og med **den 4. september 2026**. Først når klageperioden er udløbet og sagen ikke er påklaget, kan der meddeles en eventuel byggetilladelse.



Ejendommens placering i landskabet vist med blåt på luftfoto fra 2026

Ejendommen

Efter Geodatastyrelsens Matrikelinfo er ejendommens samlede grundareal 14.250 kvadratmeter og efter Bygnings- og Boligregistret (BBR) er grunden bebygget med:

- en bolig opført i 1863 på 150 kvadratmeter, som er søgt nedrevet,
- to udhuse opført i 1863 på henholdsvis 87 og 208 kvadratmeter.



Den omtrentlige placering af det ansøgte vist med gult rektangel på luftfoto fra 2026

Ansøgningen

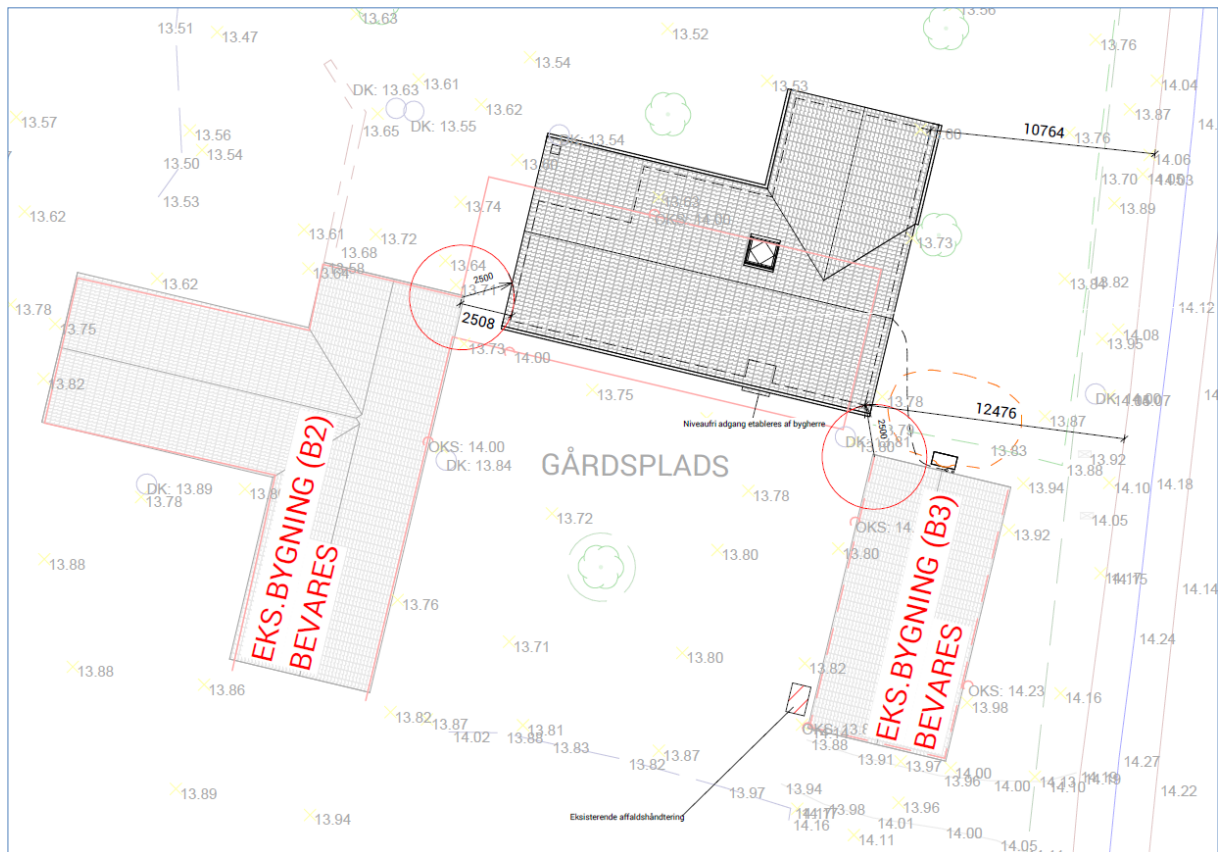
Der er ansøgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus på 182 kvadratmeter, hvor 13 kvadratmeter udgør overdækkede arealer, til erstatning for ejendommens hidtidige bolig, som er søgt nedrevet.

Det ansøgte placeres på omtrent samme placering som tidligere bolig og får en højde på cirka 5 meter.

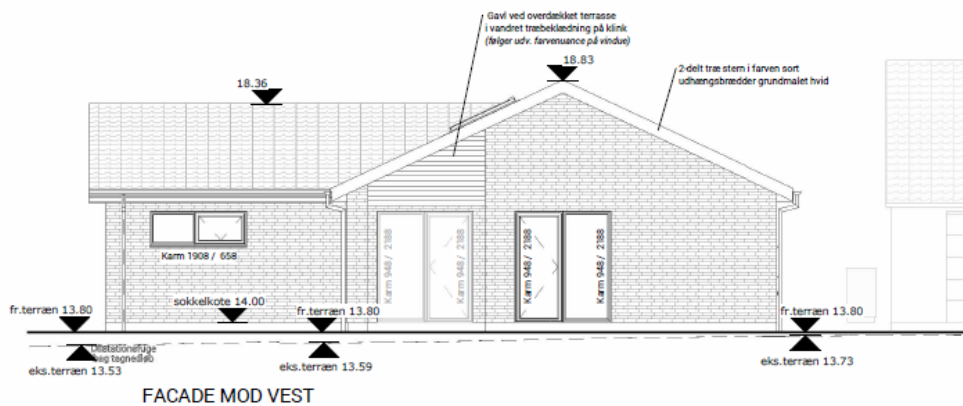
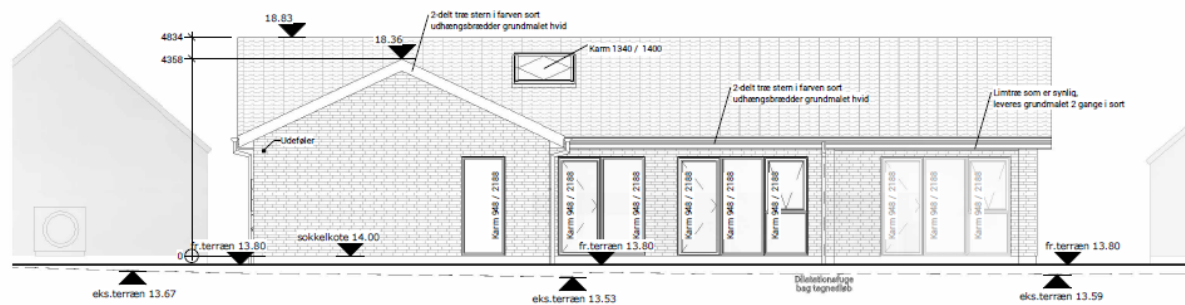
Bygningen udformes som et vinkelhus i ét plan med facader i mursten og træ og sadeltag tækket med tagsten. Den længste længe bliver cirka 17,5 meter lang, mens den korteste længe bliver cirka 13,5 meter lang. Længerne bliver cirka 7 og 9 meter brede.

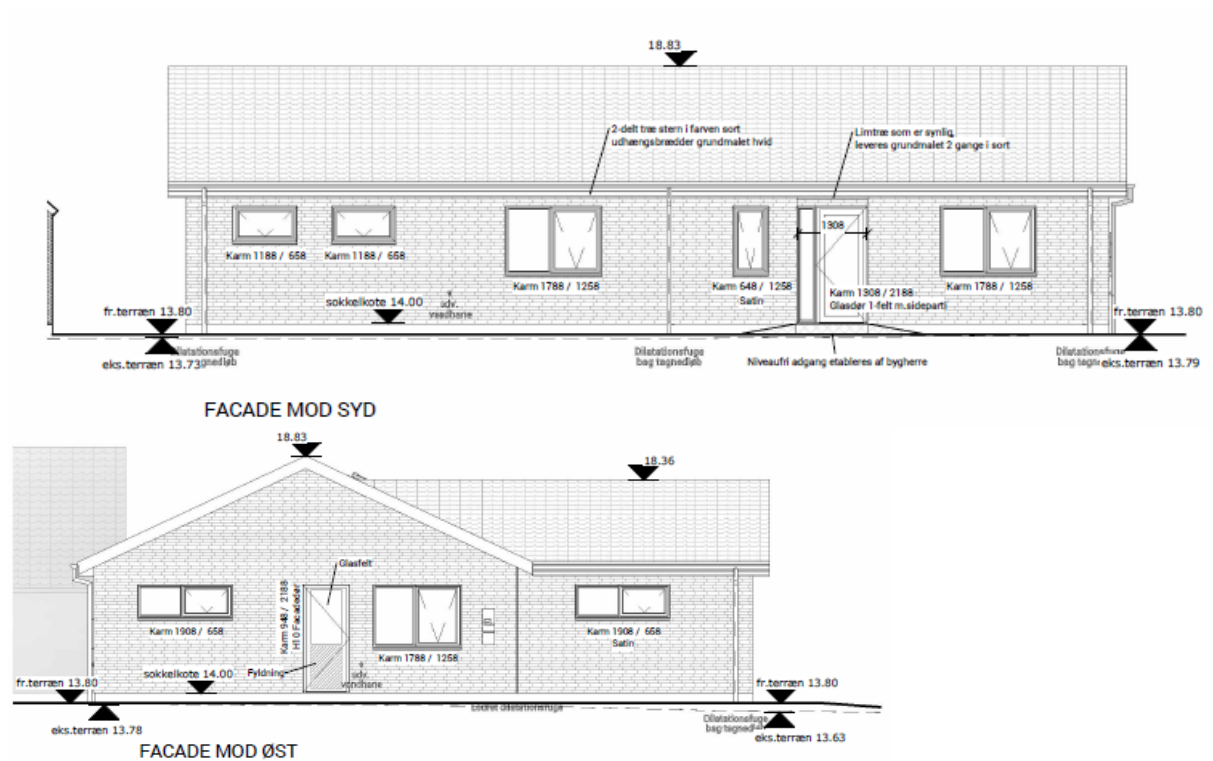
Det ansøgte placeres med en afstand til ejendommens eksisterende udhuse på 2,5 meter, mens nærmeste naboskel ligger cirka 11 meter øst for bygningen.

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers indsendte situationsplan





Ansøgers indsendte facadetegninger



Ansøgers indsendte 3D-tegninger af det ansøgte

Landskabelige udpegninger og beskrivelse af området

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

- **Bevaringsværdige landskaber og Større sammenhængende landskaber - Horsens fjord, Hunds Hage, Klejs:** Horsens fjord er en nordvendt skråning præget af hegn og agerfelter. Hunds Hage er et højtbeliggende plateau med udsigt over havet. Klejs dal er et slynget dalforløb, præget af udyrkede eng-/mosearealer. 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.
 - Da det ansøgte har et beskedent omfang og opføres på omtrent samme placering som ejendommens hidtidige bolig, vurderes det, at det ikke ændrer væsentligt på de værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge.
- **Oversvømmelse:** Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevis oversvømmelser som følge af klimaforandringerne her med risiko for oversvømmelse fra højt grundvandsspejl. 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. Der er stillet vilkår om, at ejer selv er ansvarlig for at etablere afværgeforanstaltninger for at forhindre 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 det ansøgte har en beskeden højde og omfang og opføres på omtrent samme placering som ejendommens hidtidige bolig, vurderes det, at forholdene ikke ændres væsentligt og dermed ikke strider mod bestemmelserne om byggeri indenfor kystnærhedszonen.
- **Særligt værdifulde landbrugsområder:** I området Særligt Værdifulde Landbrugsområder skal jordbrugets (land- og skovbrug) erhvervsmuligheder prioriteres højt i forhold til andre interesser, ved overlap med andre, skal udviklingen tilpasses de enkelte interesser.
 - Da det ansøgte har et beskedent omfang og opføres på omtrent samme placering som ejendommens hidtidige bolig, vurderes det, at det ansøgte, ikke tilsidesætter høj prioritering af jordbrugets (land- og skovbrug) erhvervsmuligheder, da det ikke forhindrer udvikling af disse erhverv.

Ejendommen ligger i det åbne land i den nordøstlige del af Hedensted Kommune, cirka 1 kilometer syd for kysten ved Horsens fjord og 7,5 kilometer øst for Horsens. Cirka 800 meter syd for ejendommen ligger landsbyen Brund og cirka 2,5 kilometer mod øst ligger Glud. Terrænet i området falder mod kysten og stiger ind i landet. Landskabet er præget af dyrkede landbrugsarealer og solitært beliggende ejendomme.

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 3,5 kilometer til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nummer 56 'Horsens Fjord, havet øst for Endelave', som rummer Habitatområde nummer 52, Fuglebeskyttelsesområde nummer 36 og Ramsarområde nummer 13.

- Det vurderes, at projektet ikke vil påvirke de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget til at beskytte på grund af dets karakter og afstand til udpegningsgrundlaget.

Bilag IV-arter

Der er ifølge nedenstående kilder udbredelsesområde for flere bilag IV-arter¹. Det drejer sig om dværg-, syd-, vand- og brunflagermus, odder, spidssnudet frø, stor vandsalamander, strandtudse og markfirben.

- Da det ansøgte placeres på omtrent samme placering som ejendommens hidtidige bolig, 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 har et beskedent omfang og placeres på omtrent samme placering som ejendommens hidtidige bolig.

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.

Dog har sagen vedrørende nedrivning af ejendommens hidtidige bolig været i høring hos Glud Museum, som bemærker følgende:

Der er ansøgt om nedrivning af bygning 1, et stuehus fra 1863 ifølge BBR. Årstallet står også udenpå bygningen. Ifølge BBR er ydervæggene lavet af mursten. Det er i så fald et eksempel på et af de tidlige grundmurede huse, hvor bindingsværk begyndte at blive udfaset. På ældre google streetview fotos ser soklen ud til at være kampesten eller lignende.

Ejendommen hedder Fjordlyst.

På gamle luftfotos ses, at stuehuset og længerne tidligere har været med stråtag og stuehuset har haft tre skorstene. Udbygningerne er ifølge BBR også fra 1863. Der har tidligere været en kampestenslænge mere, som er nedrevet.

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](#)

Bygningen er et eksempel på erstatningen for bindingsværkshuse på landet i Østjylland. Derudover er det interessant, at både stuehus og længer er fra 1863 (antageligt). Ofte har stuehus og længer varierende alder, fordi behovene på gårdene gennem tiden har ændret sig og man løbende har moderniseret bygningerne. På den baggrund er det ærgerligt, at stuehuset ønskes nedrevet.

Glud Museum vil forsøge at kontakte ejer med henblik på at fotodokumentere og evt. opmåle bygningen udvendigt og for at bevare viden om byggeskik og materialer. Det kunne være interessant at finde ud af, om stuehuset er af mursten, kampesten eller en blanding og hvor evt. mursten er produceret.

Evt. nyt stuehus kan med fordel placeres, så strukturen med gårdsplads mellem flere længer bevares, så ejendommens funktion som gård fortsat kan aflæses.

Glud Museums bemærkninger er i forbindelse med nedrivningssagen sendt til ejer.

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 er til erstatning for ejendommens hidtidige bolig med omtrent samme placering.
- Det ansøgte areal ikke overstiger 500 kvadratmeter.
- Det ansøgte beskedne højde gør, at byggeriet er tilpasset det kystnære landskab.
- Hverken planlægnings-, 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.

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.

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 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

Henrikka Oehlenschläger
Landskabssagsbehandler

Afgørelsen er sendt til:

Ejer
Ansøger

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 [Nævnenes Hus hjemmeside](#). 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.