Hedensted Kommune

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnummer 01.03.03-P19-44-26

04.11.2026

Landzonetilladelse til udstykning af 8 parceller og opførelse af 8 boliger

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 9CB, SDR. BJERRE BY, BJERRE med adressen Neder Bjerrevej 5A, Bjerre, 8783 Hornsyld

---

Afgørelse
Der gives hermed landzonetilladelse til at udstykke 8 parceller og opføre 4 dobbelthuse, i alt 8 boliger, med tilhørende udhuse.

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 **onsdag den 4. november 2026** ved annoncering på Hedensted Kommunes hjemmeside. Herefter forløber en 4 ugers klageperiode til og med **den 2. december 2026**. Først når klageperioden er udløbet og sagen ikke er påklaget, kan der meddeles byggetilladelse.

Ejendommen



Den berørte del af ejendommens placering i landskabet vist med blåt på luftfoto fra 2025

Efter Geodatastyrelsens Matrikelinfo er ejendommens samlede grundareal 38.405 kvadratmeter og efter Bygnings- og Boligregistret (BBR) er grunden ikke bebygget.



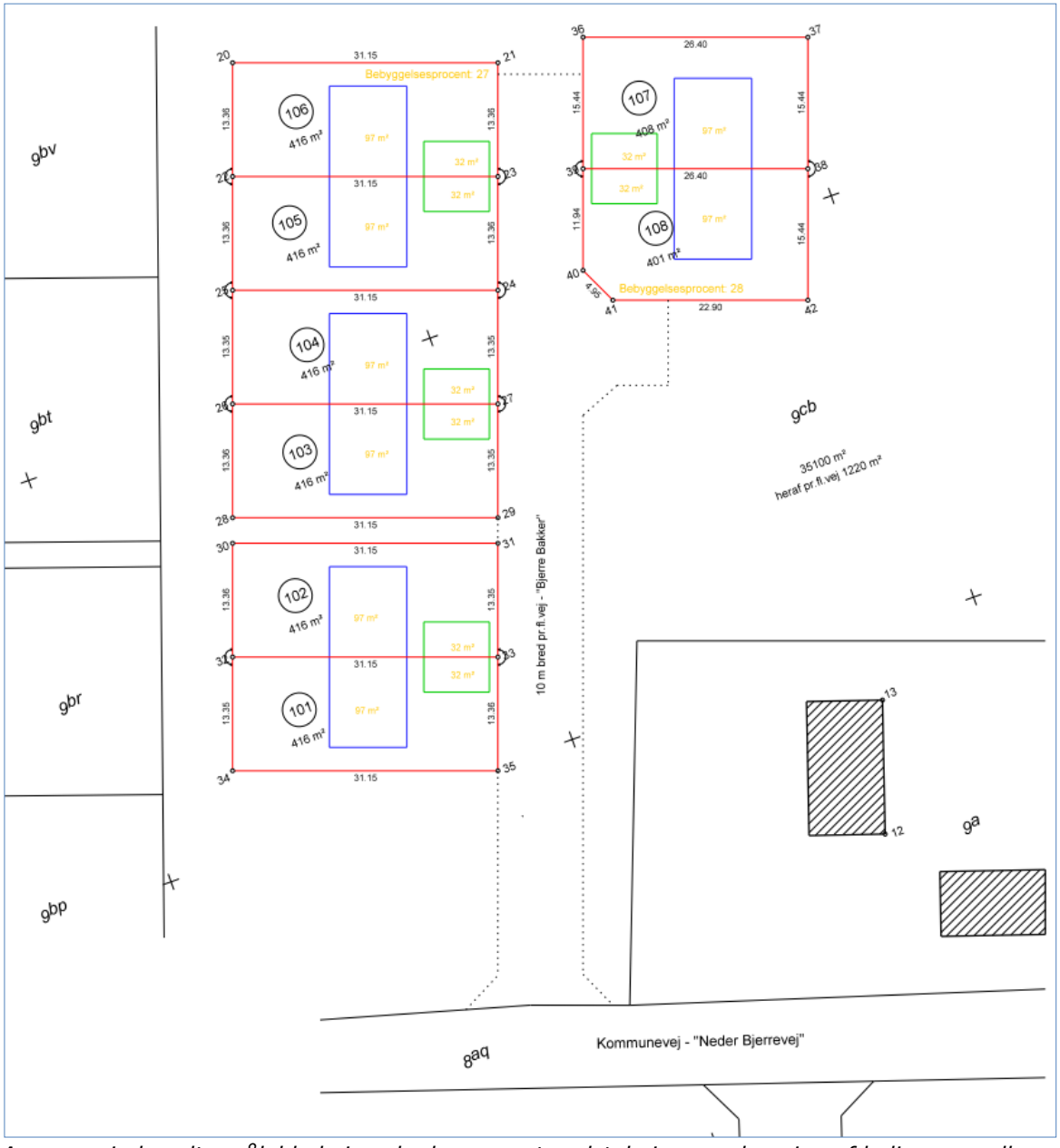
Den omtrentlige placering af de ansøgte udstykninger vist med lilla på luftfoto fra 2026

Ansøgningen
Der er ansøgt om tilladelse til at udstykke 8 parceller og opføre 4 dobbelthuse, i alt 8 boliger, med tilhørende udhuse. Boligerne opføres i én etage, som tæt-lav dobbelthuse med facader i tegl og sadeltag tækket med cementtagsten.

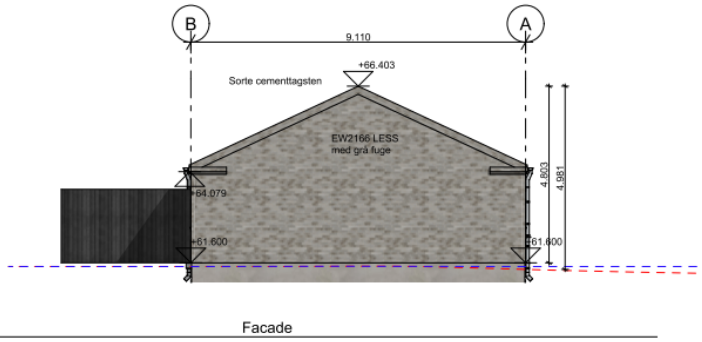
De udstykkede parceller bliver mellem 401 og 416 kvadratmeter. Hver bolig bliver 97 kvadratmeter, mens udhusene bliver på hver 32 kvadratmeter. Boligerne får en højde på cirka 5 meter, en længde på cirka 11 meter og en bredde på cirka 9 meter.

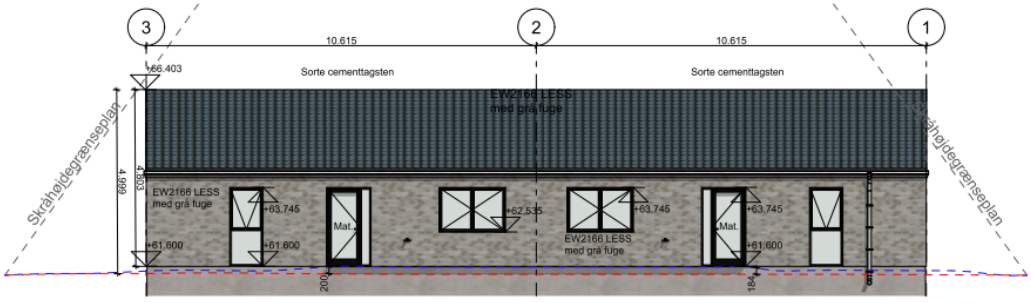
Boligerne opføres i forlængelse af eksisterende boligområde vest for den ansøgte placering. Syd for området findes ligeledes eksisterende boligområde, mens det ansøgte mod nord og øst grænser op til det åbne land med dyrkede marker.

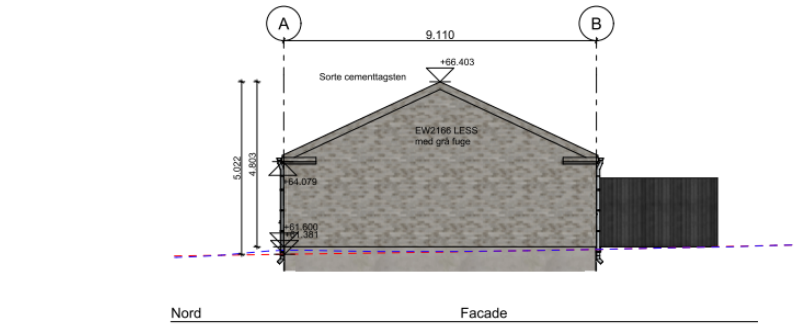
Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:

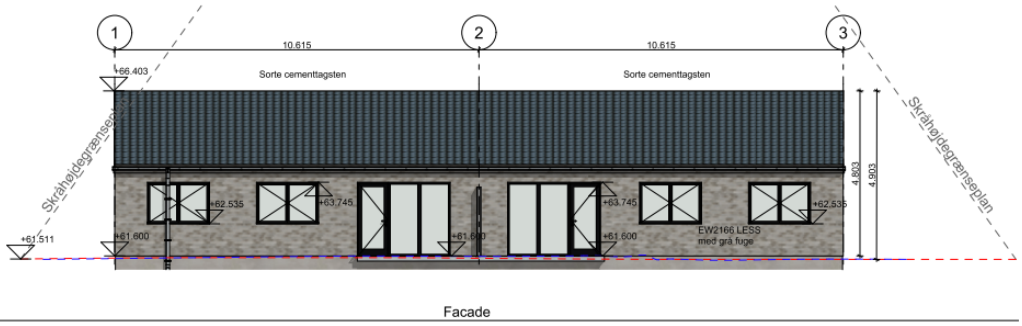


Ansøgers indsendte måleblad visende den ansøgte udstykning og placering af boliger og udhuse.









Ansøgers indsendte facadetegninger

Landskabelige udpegninger og beskrivelse af området
Den del af ejendommen, som bebygges og udstykkes, er omfattet af følgende relevante udpegninger i gældende kommuneplan for Hedensted Kommune:

- ***Bevaringsværdige landskaber og Større sammenhængende landskaber – Bjerre Lide Bakke:*** Bjerre Lide Bakke er en enkeltstående, skovklædt bakkeformation, der rejser sig markant i forhold til det bølgende agerlandskab**.**

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.

- Det ansøgte byggeri opføres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse i landsbyen. Der er eksisterende byggeri mod vest og syd. Derfor vurderes der ikke at være en særlig påvirkning af Bjerre Lide Bakke.

- **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, ikke overstiger en højde på 8,5 meter, strider det ansøgte ikke mod udpegningen.

- ***Klimatilpasningsområde:*** Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevise 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.
  - Det vurderes, at der i fremtiden kan forekomme lejlighedsvise 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.

- ***Kulturhistoriske bevaringsværdier – Bjerre kirkes nærområgivelser****:*
  Kirkernes nærmiljø skal tilpasses samspillet med kirken og de kirkelige anlæg. Kirkernes 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.
  - Det vurderes, at det ansøgte ikke tilsidesætter hensynet til Bjerre kirkes samspil med det bymæssige miljø, idet der er cirka 230 meter mellem kirken og det ansøgte, som i forvejen er bebygget med boliger.

- ***Landsbyer - Bjerre****:* 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 i udkanten af landsbyen Bjerre, hvor flere forskellige bebyggelsesstrukturer og byggematerialer er almindeligt. Det vurderes derfor, at det ansøgte ikke er i strid med udpegningen. Det vurderes, at det ansøgte projekt understøtter visionen om, at landsbyerne skal indeholde attraktive bosætningsmuligheder.

- ***Specifik geologisk bevaringsværdi - Bjerrelide**:* Bjerrelide er en markant morænebakke, skarpt afgrænset fra det omliggende terræn. Området er udpeget som del af Danmarks mest værdifulde geologiske områder. Værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge, skal sikres.
    - Det vurderes, at det ansøgte, ved form og placering i tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse, ikke ændrer væsentligt på de værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge.

Jævnfør Hedensted Kommuneplan er ejendommen omfattet af kommuneplanramme 4.B.01 Neder Bjerrevej og udlagt til boligområde.

Ejendommen er beliggende i Bjerre, som er en mindre landsby beliggende i det åbne landbrugslandskab cirka 3-5 kilometer vest for Hornsyld i den nordlige del af Juelsminde-halvøen. Byen har en traditionel landsbystruktur med blanding af ældre gårde, nyere boliger og enkelte landbrugsejendomme. Omgivelserne er præget af dyrkede marker, levende hegn og spredt beplantning, som giver landskabet et roligt og landligt præg. Området indgår i det større sammenhængende østjyske landskab, som er præget af istidsdannelser med bølgende terræn.

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 9,5 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.

- 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-arter[1]. Det drejer sig om brun-, dværg-, syd- og vandflagermus, odder, spidssnudet frø, markfirben og stor vandsalamander.

- Ifølge Danmarks Miljøportal er den bilag IV-art, der er registeret tættest på, stor vandsalamander, som er registreret cirka 800 meter nordvest for ejendommen. På grund af den hidtidige anvendelse af arealet som dyrket mark, vurderes det, at projektområdet ikke favoriserer de nævnte arter og at projektet derfor 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 ansøgte har været i 14 dages høring og der er modtaget bemærkninger til sagen i høringsperioden fra VejleMuseerne og en nabo. Bemærkningerne er sendt til udtalelse hos ejer/dennes repræsentant.

[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

Uddrag af bemærkninger:

Fra VejleMuseerne:
Der er ikke på forhånd kendskab til fortidsminder på selve arealet, men både mod syd og vest er der registreret fortidsminder primært i form af fund fra middelalderen. Museet vil derfor vurdere, at der er en vis risiko for at påtræffe skjulte fortidsminder på arealet og anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse inden jordarbejde. Det er frivilligt at få foretaget en arkæologisk forundersøgelse.

Fra en nabo:
Udsigten over marken og mod skoven var en vigtig grund til, at vi købte huset. I modsætning til flere af de øvrige naboer har vi ikke plantet hæk mod marken, da vi ønsker at bevare udsigten. Marken har desuden stor værdi for dyrelivet med blandt andet rådyr, harer og ræve. Hvis der skal bygges, håber jeg derfor, at grundene placeres tættere på vejen, så både udsigten fra min ejendom og naturværdierne bevares.

Ansøgers kommentarer til bemærkningerne:

Vejle Museerne: Vi foretager normalt arkæologiske forundersøgelser forud for anlægsarbejder, så vi undgår et stop undervejs. Museet er velkomment til at fremsende budget for forundersøgelserne hertil.

Nabo: I den vedtagne kommuneplan er området optaget som B4.01 og kommunens afgræsning tager højde for, hvorledes man ud fra en planlægningsmæssig begrundelse får foretaget en passende afrunding af Bjerre by mod øst. Vi er enige i, at det bør være overordnede planlægningsmæssige betragtninger der lægges til grund ved disponering af nye boligområder og ikke isolerede udsigtsforhold med videre fra enkelte ejendomme. Vi har ved disponeringen af området indarbejdet en grøn bufferzone mellem det eksisterende boligområde og de nye parceller, så man ikke får skel direkte til nye boliger, men til et fælles grønt areal.

Hedensted Kommunes bemærkninger:

Kommunen har videresendt kontaktoplysninger på ansøger til VejleMuseerne og støtter VejleMuseernes anbefaling om en forundersøgelse af arealet.

Kommunen har noteret sig bemærkningerne om udsigten over marken, den manglende hækbeplantning samt ønsket om at bevare områdets oplevede naturkvaliteter. Der er desuden lagt vægt på oplysningen om forekomsten af dyreliv i området.
Kommunen har vurderet, at den ansøgte bebyggelse kan indpasses i området uden væsentlige landskabelige eller naturmæssige konsekvenser. Udsigtsforhold er ikke et hensyn, der i sig selv kan tillægges afgørende vægt ved behandling af en landzonesag. Kommunen har dog inddraget naboens bemærkninger i den samlede vurdering af projektets placering og udformning. På baggrund af den foretagne afvejning findes der ikke grundlag for at stille krav om en alternativ placering af grundene.
De nævnte dyrearter er ikke arter, som er særligt beskyttede. Der er ikke oplysninger, som dokumenterer, at projektet vil påvirke beskyttede arter eller naturinteresser væsentligt.

Bemærkninger modtaget i høringsperioden, er alene kort gengivet i afgørelsen, men er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

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 vurderes, at 4 dobbelthuse ikke ændrer områdets karakter væsentligt, da husene opføres i tilknytning til eksisterende boligområder.
- Hverken planlægnings-, naturmæssige, landskabelige eller rekreative hensyn taler afgørende imod en tilladelse.

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 Oehlenschlæger
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
Bakkealle 16, 8783 Hornsyld

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.