

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnummer 02.34.00-P19-
916815-25

13.11.2025

Landzonetilladelse til opførelse af stuehus og udhus til erstatning for eksisterende

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 10Q HEDENSTED BY, HEDENSTED med adressen Trehusevej 10, 8722 Hedensted

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til opførelse af stuehus og udhus til erstatning for eksisterende, som nedrives efter opførelse af nyt.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

1. At eksisterende bolig (bygning 1 i Bygnings- og Boligregisteret - BBR) nedrives senest 3 måneder efter at det nye stuehus er færdigmeldt til bygningsmyndigheden.
2. At der **kun i særlige tilfælde** kan meddeles tilladelse efter planloven, til frastykning af boligen etableret i bygning nummer 5 i Bygnings- og boligregisteret (BBR).
3. At ejendommens eksisterende afskærmende beplantning langs Trehusevej bevares og vedligeholdes, så det opretholder samme afskærmende effekt for omgivelserne som i dag, som det fremgår af gade- og luftfoto herunder.



Gadefoto hvorpå man til højre kan se ejendommens eksisterende beplantning langs Trehusevej 10, som skal bevares og vedligeholdes.

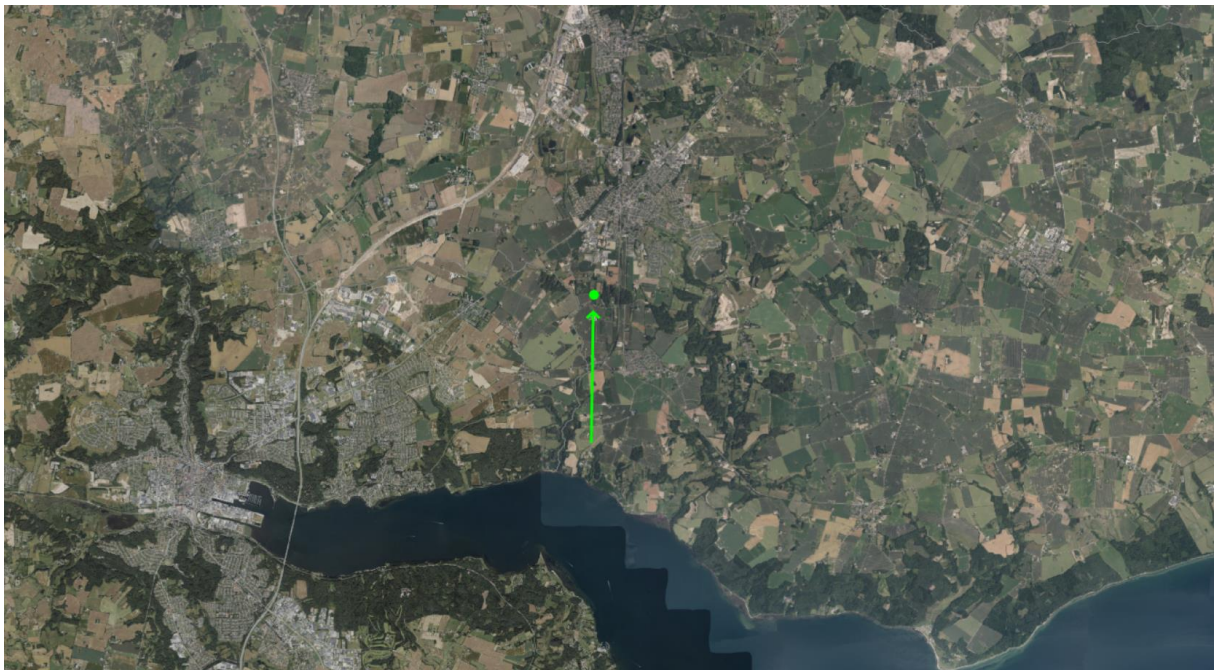


Luftfoto, hvorpå beplantningen, som skal bevares og vedligeholdes, så der dannes en afskærmende effekt til ejendommens bebyggelse, er vist med gul cirkel omkring.

Vilkår skal tinglyses på ejendommen og landzonetilladelsen er først gældende herefter. Byggetilladelse kan først forventes, når vilkårene er tinglyst. Tinglysning skal foretages af ejer eller dennes repræsentant og omkostningerne ved tinglysningen påhviler ejeren, jævnfør planlovens § 55, 2. pkt.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **torsdag den 13. november 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 byggetilladelse.



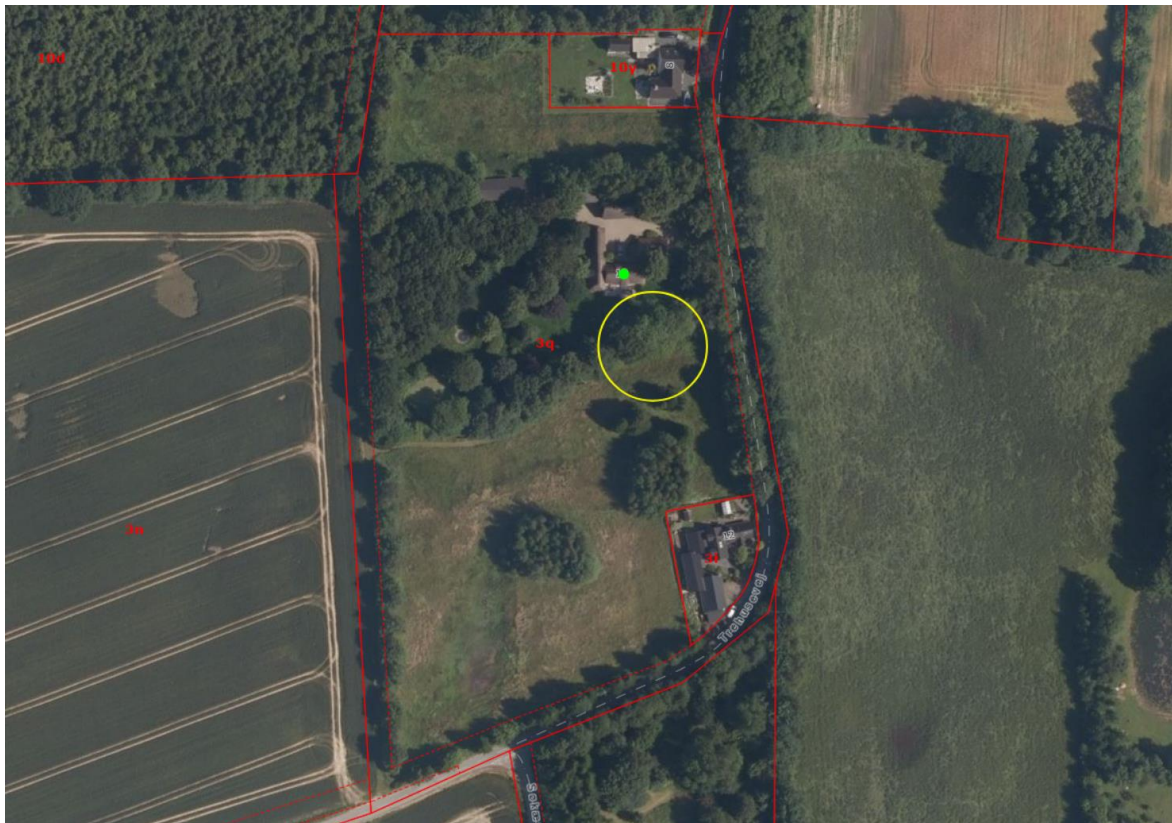
Ejendommens placering i landskabet vist på luftfoto fra 2024.

Ejendommen

Efter Geodatastyrelsens Matrikelinfo er ejendommens samlede grundareal 27564 kvadrater, registreret med landbrugspligt og efter Bygnings- og Boligregistret (BBR) bebygget med:

- Bygning nummer 1: Bolig opført i 1800 (om-/tilbygget 1977) på 250 kvadrater.
- Bygning nummer 2: Anden bygning til landbrug opført i 1800 (om-/tilbygget 1977) på 50 kvadrater
- Bygning nummer 3: Udhus opført i 1982 på 60 m²
- Bygning nummer 4: Carport/udhus opført i 2012 på 51 kvadrater samt
- Bygning nummer 5: Bolig etableret i overflødiggjort bygning fra 2015 på 108 kvadrater

Alle bygninger, på nær bygning nummer 5, nedrives når det ansøgte er opført.



Det ansøgte placeres omtrent hvor der er markeret med gul cirkel på luftfoto fra 2024



Det ansøgte placeres omtrent hvor der er markeret med gul cirkel på skråfoto fra 2023

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til opførelse af nyt stuehus i en etage med selvstændig garagebygning.

Stuehuset og udhuset opføres med højder på omkring henholdsvis 7,10 og 5,95 meter. Bygningerne opføres med stråtag sadeltag og sprossede vinduer. Der terrænreguleres med mellem 0,29-0,6 meter i forbindelse med byggeriet.

Udhusbygning nummer 5, som har den mest nordvestlige placering af ejendommens eksisterende bygninger, ønskes bevaret og den nye bebyggelse placeres syd for eksisterende. Det betyder, at der bliver omkring 50 meter fra det nye stuehus og den bevarede bygning.

Der er særskilt ansøgt om nedrivning af ejendommens bygning 1, 2, 3 og 4.

Der er anmodet om, at bygning 2, 3 og 4 anvendes som oplag/mandskabsrum i byggeperioden, og at de fjernes i forbindelse med ibrugtagning af det ansøgte stuehus.

Ansøger skriver:

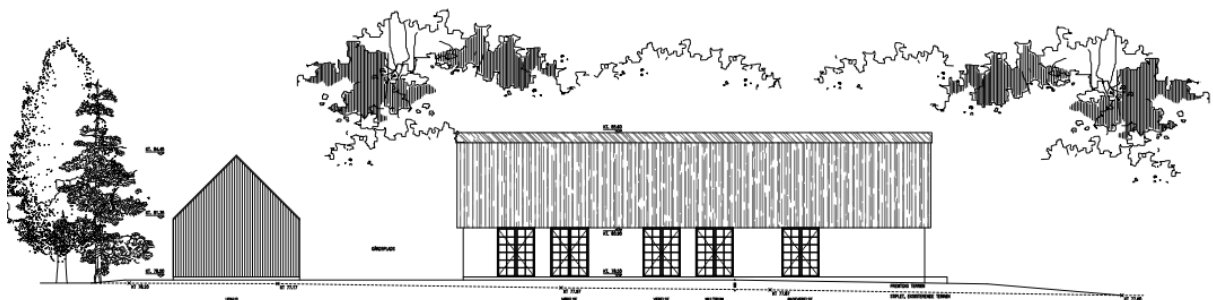
"Det nye stuehus og udhus placeres syd for eksisterende bebyggelse. Terrænet omkring eksisterende bebyggelse fremstår med forholdsvis store niveauforskelle og delvis oversvømmede arealer, hvorfor en placering fri heraf sikrer mindst mulig terrænregulering på grunden.

Ydermere ønskes ejendommen opført med stråtag, som eksisterende bebyggelse. Ved at trække ny bebyggelse længere mod syd friholdes stråtaget i højere grad fra den omkringliggende høje beplantning og levetiden på taget forlænges."

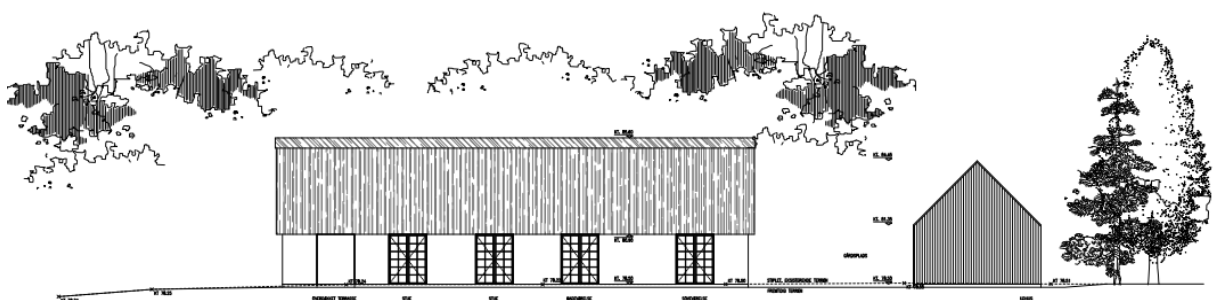
Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder.



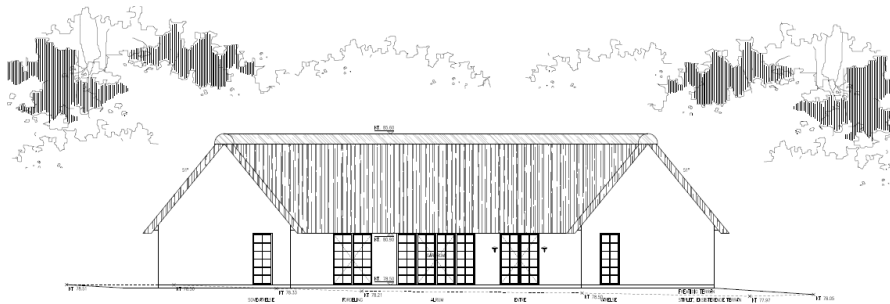
Ansøgers indsendte situationsplan



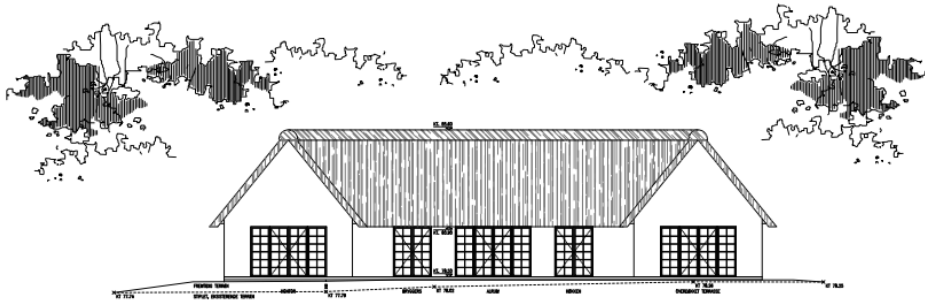
Ansøgers indsendte facadetegning af stuehuset – set fra nord



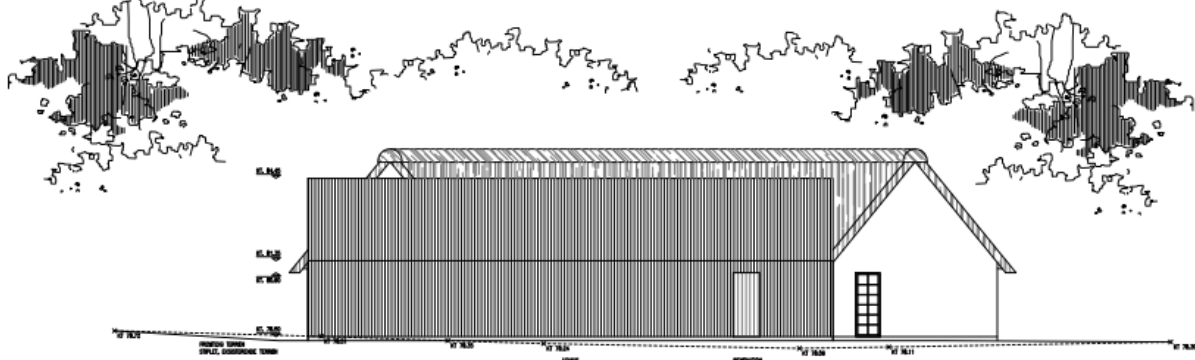
Ansøgers indsendte facadetegning af stuehuset – set fra syd



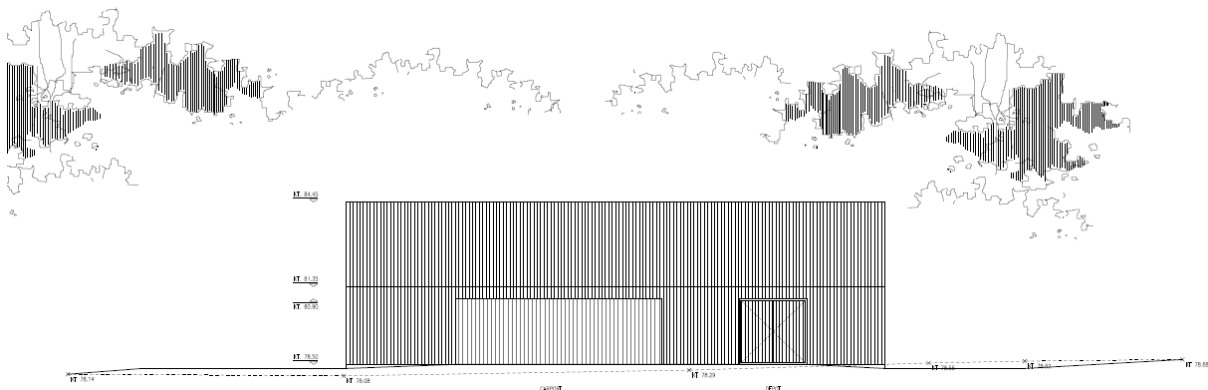
Ansøgers indsendte facadetegning af stuehuset – set fra øst



Ansøgers indsendte facadetegning af stuehuset – set fra vest



Ansøgers indsendte facadetegning af udhuset – set fra øst



Ansøgers indsendte facadetegning af udhuset – set fra vest

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.

Udpegninger i gældende kommuneplan og beskrivelse af området

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

- **Grønt Danmarkskort, 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.
 - Det vurderes at det ansøgte projekt ikke ændrer væsentligt på mulighederne for, at naturværdierne og arternes spredningsveje bevares og udbygges da det ansøgte erstatter eksisterende byggeri og placeres delvist i udkanten af udpegningen.
- **Konsekvensområde produktionserhvervsområde Hedensted Syd:** Områder til produktionserhverv herunder produktions-, transport-, logistik- og lagervirksomheder skal friholdes for anden anvendelse uden tilknytning til produktionsvirksomheder.

Inden for konsekvensområderne kan der ikke etableres forureningsfølsom anvendelse med mindre at miljølovgivningens gældende grænseværdier kan overholdes således virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder ikke forringes. Mindsteafstanden fra produktionserhverv til følsom anvendelse skal som udgangspunkt være 500 meter.

 - Den nordlige del af ejendommen er omfattet af udpegningen og med den ansøgte placering rykkes boligen mod syd, så den er placeret lige uden for udpegningen, hvorfor denne vurderes overholdt.
- **Specifik geologisk bevaring – Løsning Hedeslette:** Smeltevandsslette ved den Østjyske Israndslinje.

Område 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 ikke ændrer væsentligt på de værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge.
- **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

Ejendommen ligger umiddelbart syd for Hedensted by og cirka halvanden kilometer nord-vest for Daugård - centralt i den sydlige del af Hedensted Kommune. Det omkringliggende landskab er præget af landbrugsjord og åbne marker. Bebyggelsen i området består primært af lav bebyggelse, herunder parcelhuse og landbrugsejendomme. Området har en landlig karakter med landbrug og natur. Terrænet i området er let kuperet med bølgende bakker.

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 2,7 kilometer til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nummer 78 'Skove langs nordsiden af Vejle Fjord', som rummer Habitat-område nummer 67 og Fuglebeskyttelsesområde nummer 45.

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

Bilag IV-arter

Der er ifølge nedenstående kilder udbredelsesområde for flere bilag IV-arter¹.

- 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.

Skovbyggelinje

Det ansøgte er placeret inden for en skovbyggelinje, jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet.

Formålet med bestemmelsen er at sikre skovens værdi som landskabselement, samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

I tilfælde, hvor der meddeles landzonetilladelse til bebyggelse med videre på arealer inden for skovbyggelinjen, gælder forbuddet i naturbeskyttelsesloven § 17 ikke, da hensynene til natur og landskab generelt varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I disse tilfælde vil en opførelse af byggeri med videre ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

- Det ansøgte vurderes ikke at ændre væsentligt på skovens værdi som landskabselement eller skovbrynets opretholdelse som værdifuldt levested for plante- og dyrelivet, da det ansøgte erstatter eksisterende byggeri, som har omtrent samme placering i forhold til skoven.

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 ikke modtaget bemærkninger til sagen i høringsperioden.

¹ [Overvågning af arter 2004- 2011, NOVANA. Aarhus Universitet, DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi - Videnskabelig rapport fra DCE - Nationalt Center for Miljø og Energi nr. 50](#)

og

[Arter 2012-2017, NOVANA. Aarhus Universitet, DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi - Videnskabelig rapport fra DCE - Nationalt Center for Miljø og Energi nr. 358, Maj 2020](#)

og

[Opdatering af: Håndbog om dyrearter på Habitatdirektivets bilag IV - Videnskabelig-rapport fra DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi nr. 520, Maj 2023](#)

og

[Opdatering af: Håndbog om dyrearter på Habitatdirektivets Bilag IV, Del 2 – Odder og flagermus - Videnskabelig rapport fra DCE - Nationalt Center for Miljø og Energi nr. 603, April 2024](#)

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 opføres til erstatning for eksisterende
- Der er begrænset mulighed for placering af nyt byggeri på ejendommen på grund af udpegningen *"Konsekvensområde produktionserhvervsområde Hedensted Syd"* og på grund af terrænets beskaffenhed. På den baggrund vurderes den ansøgte placering at være den landskabeligt bedste placering på ejendommen, umiddelbart uden for udpegningen og hvor der kræves mindst mulig terrænregulering for at kunne realisere projektet.
- Afstanden på omkring 50 meter mellem den ansøgte og eksisterende bygning vurderes at være acceptabel, på grund af ovennævnte faktorer og fordi den samlede bygningsmasse ikke er væsentlig synlig fra det omkringliggende landskab på grund af ejendommens beplantning.
- 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 (LBK-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 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

Camilla Lenbroch Hansen
Landskabssagsbehandler

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 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.