



Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnummer 01.03.03-P19-
58-26

10.08.2026

Landzonetilladelse til opdeling af eksisterende enfamiliehus i tre boligenheder samt opførelse af carport

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 7Q - ST. DALBY BY, ST. DALBY
med adressen Dalbyvej 71, St. Dalby, 8722 Hedensted

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til at opdele eksisterende enfamiliehus i tre boligenheder samt opføre en carport som erstatning for ejendommens hidtidige garage.

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 **mandag den 10. august 2026** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#). Herefter forløber en 4 ugers klageperiode til og med **den 7. 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 845 kvadratmeter og efter Bygnings- og Boligregistret (BBR) er grunden bebygget med en bolig opført i 1911 på 320 kvadratmeter.

Ifølge luftfoto er der også en sekundær bygning på under 50 kvadratmeter, som ikke fremgår af ejendommens oplysninger i BBR.



Placering af de ansøgte boliger vist med gul linje samt omtrentlig placering af den ansøgte carport vist med blå linje på luftfoto fra 2026

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at opdele eksisterende enfamiliehus i tre boligenheder. Boligenhedernes arealer fordeles således:

Bolig 1: 125 kvadratmeter fordelt på 60 kvadratmeter i stueplan og 65 kvadratmeter på 1. sal.

Bolig 2: 66 kvadratmeter i stueplan.

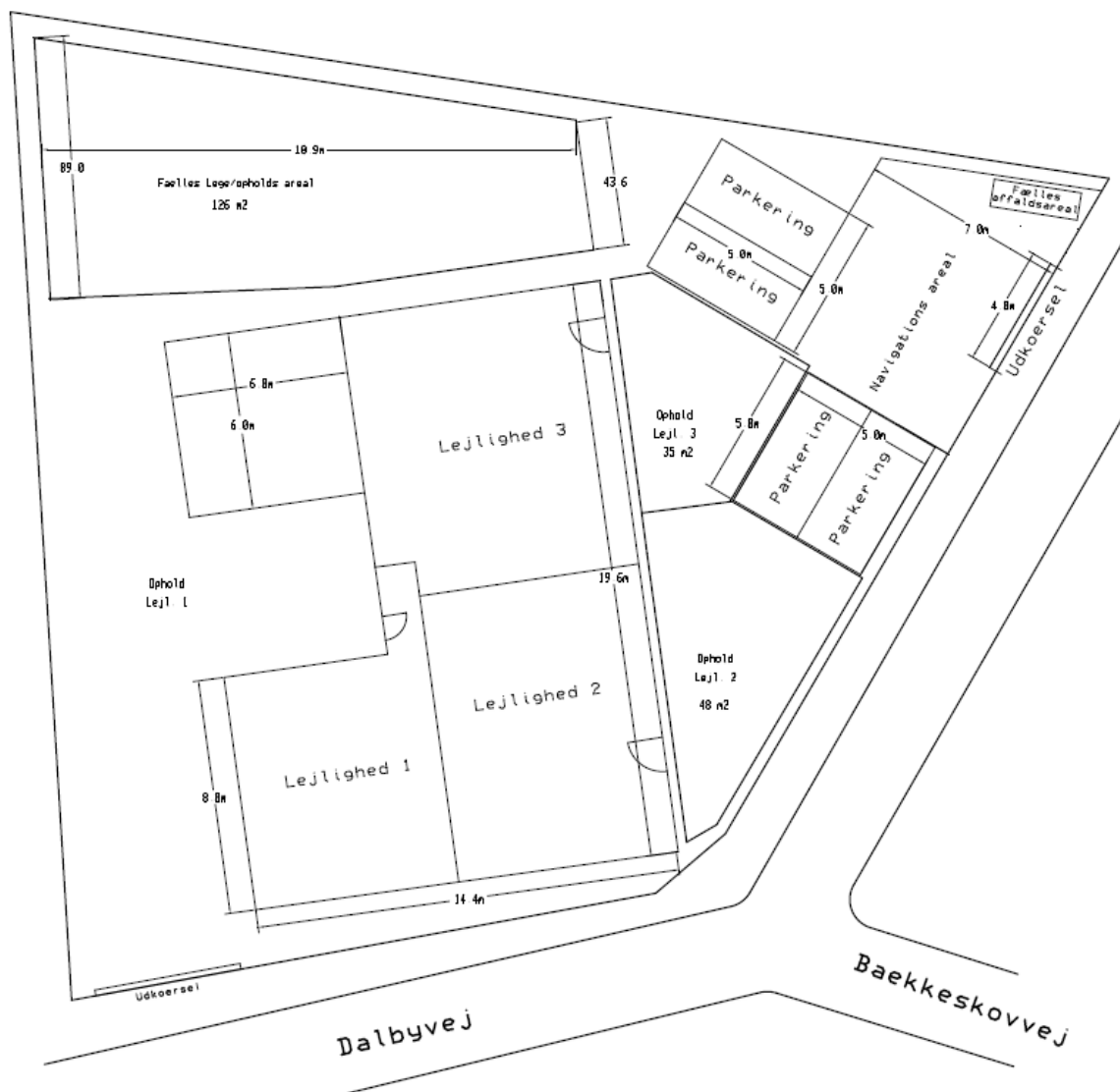
Bolig 3: 118 kvadratmeter fordelt på 68 kvadratmeter i stueplan og 50 kvadratmeter på 1. sal.

Udenomsarealerne indrettes med parkeringspladser øst for bygningen med boliger, opholdsarealer øst, vest og nord for bygningen og areal til affaldsbeholdere øst for parkeringsarealet.

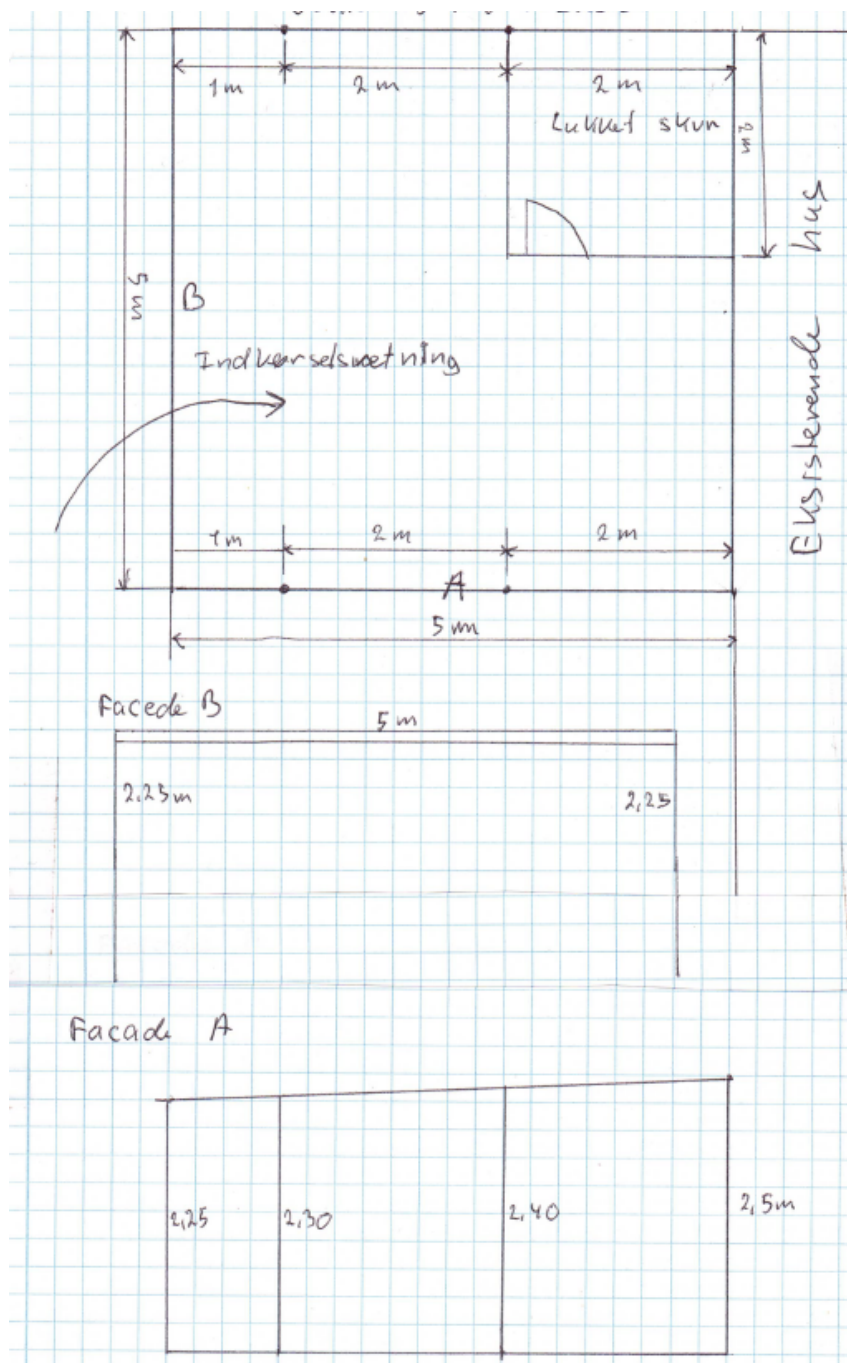
Der foretages ikke væsentlige udvendige ændringer af den eksisterende bygning.

Der er ligeledes ansøgt om tilladelse til at opføre en carport på 25 kvadratmeter som tilbygning til bygningen, som indrettes med tre boliger. Facaderne beklædes med træ og taget udføres med ensidet taghældning og tækkes med plastik. Carporten får en længde og bredde på 5 meter og en højde på maksimalt 2,5 meter og opføres på samme placering som ejendommens hidtidige garage.

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers indsendte oversigt over indretningen af ejendommen – lejligheder, opholdsarealer, parkeringspladser, carport med mere



Ansøgers indsendte tegninger af den ansøgte carport

Landskabelige udpegninger og beskrivelse af området

Den del af ejendommen, som er bebygget, er omfattet af følgende relevante 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, strider det ikke mod udpegningen.

- **Kulturhistorie:** Kulturhistorie beskriver hvor, hvorfor og hvem vi er, på tværs af generationer. Kulturhistoriske værdier er de fysiske rammer – bygninger, karakterer, rum og forløb – som kulturhistorien ikke vil kunne genkendes eller formidles uden. Værdierne kan ofte udnyttes som potentialer i forbindelse med byudviklingen. Det er de steder, der har en historie, som gør vores byer unikke.
 - Ejendommen på Dalbyvej 71 er landsbyens tidligere brugsforening. Det traditionelle bygningsmæssige udtryk er vigtigt. Det vurderes, at den ansøgte ombygning af bygningen til tre boliger ikke tilsidesætter dette hensyn, da der ikke foretages væsentlige udvendige ændringer af bygningen.
- **Landsbyer i landzone – Store Dalby:** 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 vurderes, at det ansøgte projekt understøtter den gældende planlægning, som har til formål at styrke landsbyernes muligheder for vækst.
- **Lavbundsarealer der kan genoprettes:** Lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes, eller som kan forringe muligheden for at styrke det vilde dyre- og planteliv.
 - 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.
- **Støjbelastet areal:** Støjbelastede arealer må kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.
 - Det vurderes, at det ansøgte ikke medfører væsentlige ændringer i ejendommens eksisterende anvendelse, da bygningen også tidligere har fungeret som bolig. Hensynet til det samlede støjniveau i forhold til nye støjfølsomme områder nær potentielt støjende aktiviteter eller anlæg anses derfor ikke for relevant i denne sag.

Jævnfør Hedensted Kommuneplan er ejendommen omfattet af kommuneplanramme 5.L.05 St. Dalby og udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde.

Ejendommen ligger i Store Dalby, som er en landsby beliggende centralt i Hedensted Kommune, cirka 1 kilometer øst for Hedensted. Landsbyen indeholder gårde, erhverv og flere forskellige boligtyper. 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 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-arter¹. Det drejer sig om strandtudse, markfirben, syd- og dværgflagermus, stor vandsalamander, odder og spidssnudet frø.

- Da indretningen af de ansøgte boliger sker i en eksisterende bygning, 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 ansøgte har været i 4 ugers høring og der er ikke modtaget bemærkninger til sagen i høringsperioden.

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 bolig- og erhvervsområde og ligger indenfor en landsbyafgrænsning.
- Der foretages ingen væsentlige udvendige ombygninger.
- 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.

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](#)

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.