

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnr. 01.03.03-P19-4-25

02.06.2025

Landzonetilladelse til enfamiliehus

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 64C STOUBY BY, STOUBY med adressen Fakkegravvej 25, 7140 Stouby

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus i to plan med integreret garage med et samlet areal på 276 kvadratmeter til erstatning for ejendommens nyligt nedrevne bygninger.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **tirsdag den 3. juni 2025** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#)



Ejendommens placering i landskabet vist på luftfoto fra 2024

Ejendommen

Ejendommen har et samlet grundareal på 897 kvadratmeter ifølge Geodatastyrelsens Matrikelinfo og er ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) ikke bebygget. Der blev i juni 2024 meddelt nedrivningstilladelse til ejendommens daværende bebyggelse.



Den omtrentlige placering af det ansøgte vist med gult på luftfoto fra 2024

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus i to plan med integreret garage med et samlet areal på 276 kvadratmeter til erstatning for samtlige af ejendommens nyligt nedrevne bygninger.

Arealerne fordeler sig således:

- Stueplan: 84 kvadratmeter.
- 1. sal: 108 kvadratmeter.
- Garage: 68 kvadratmeter.
- Overdækkede arealer: 17 kvadratmeter.

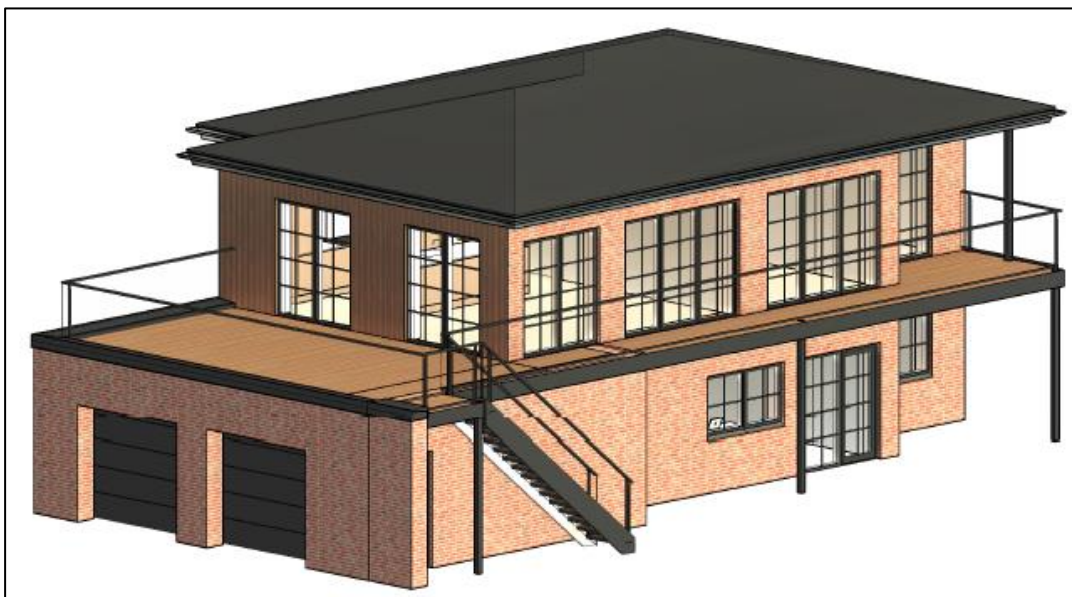
På førstesalen etableres en syd-vestvendt terrasse ovenpå garagen med svalegang langs huset, som vil fungere som overdækning langs underetagen.

Facader udføres i mursten i rødlig nuance og den vestlige facade på første sal, ud mod terrassen, beklædes med træ. Taget opføres med 15 graders hældning og beklædes med stål i en mørk farve.

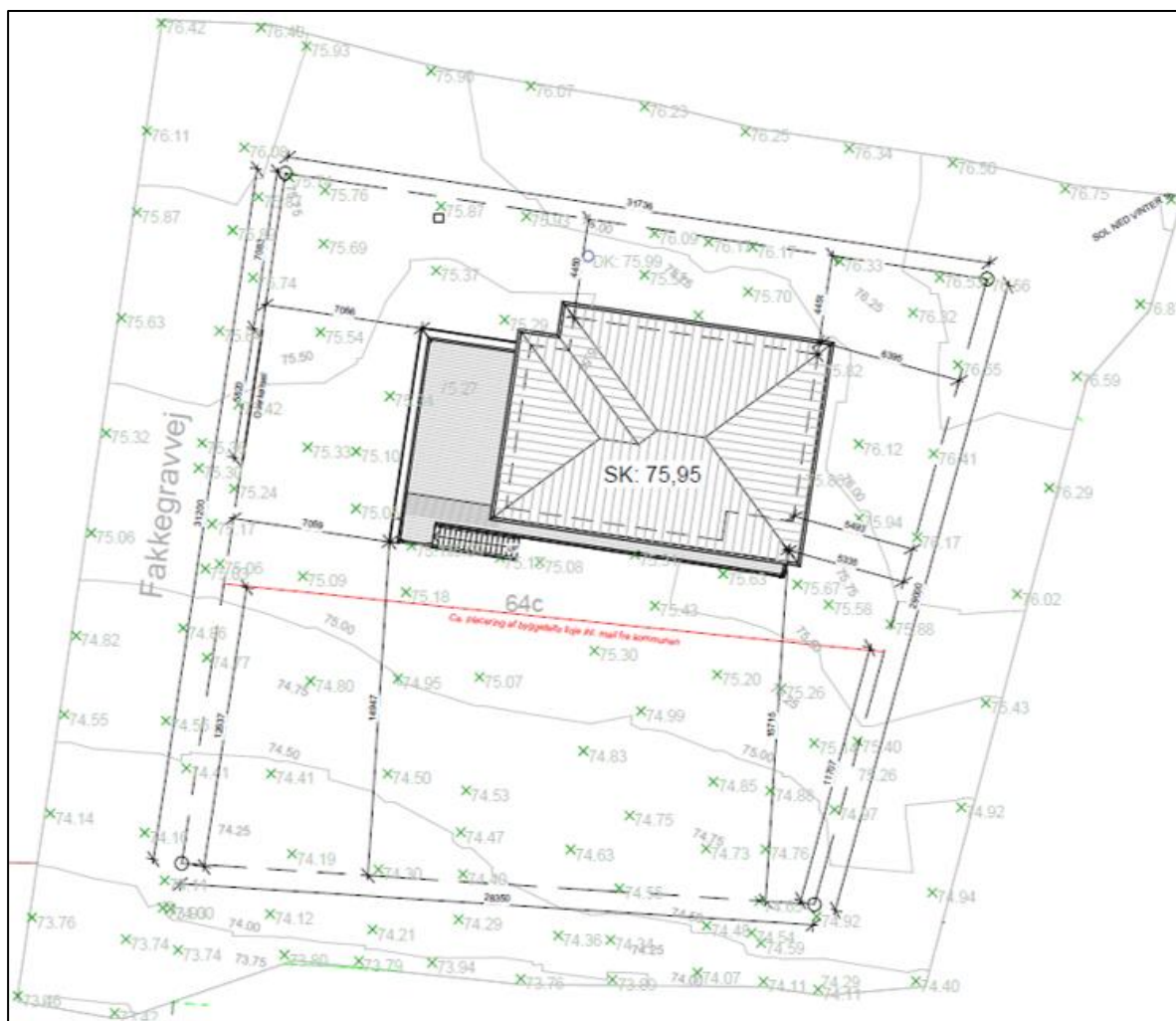
Bygningen bliver cirka 7,5 meter høj.

Mod syd afskærmer fredskov for indblik til det ansøgte, mens der mod øst, nord og vest er indblik til boligen på samme måde som til ejendommens tidligere bygninger.

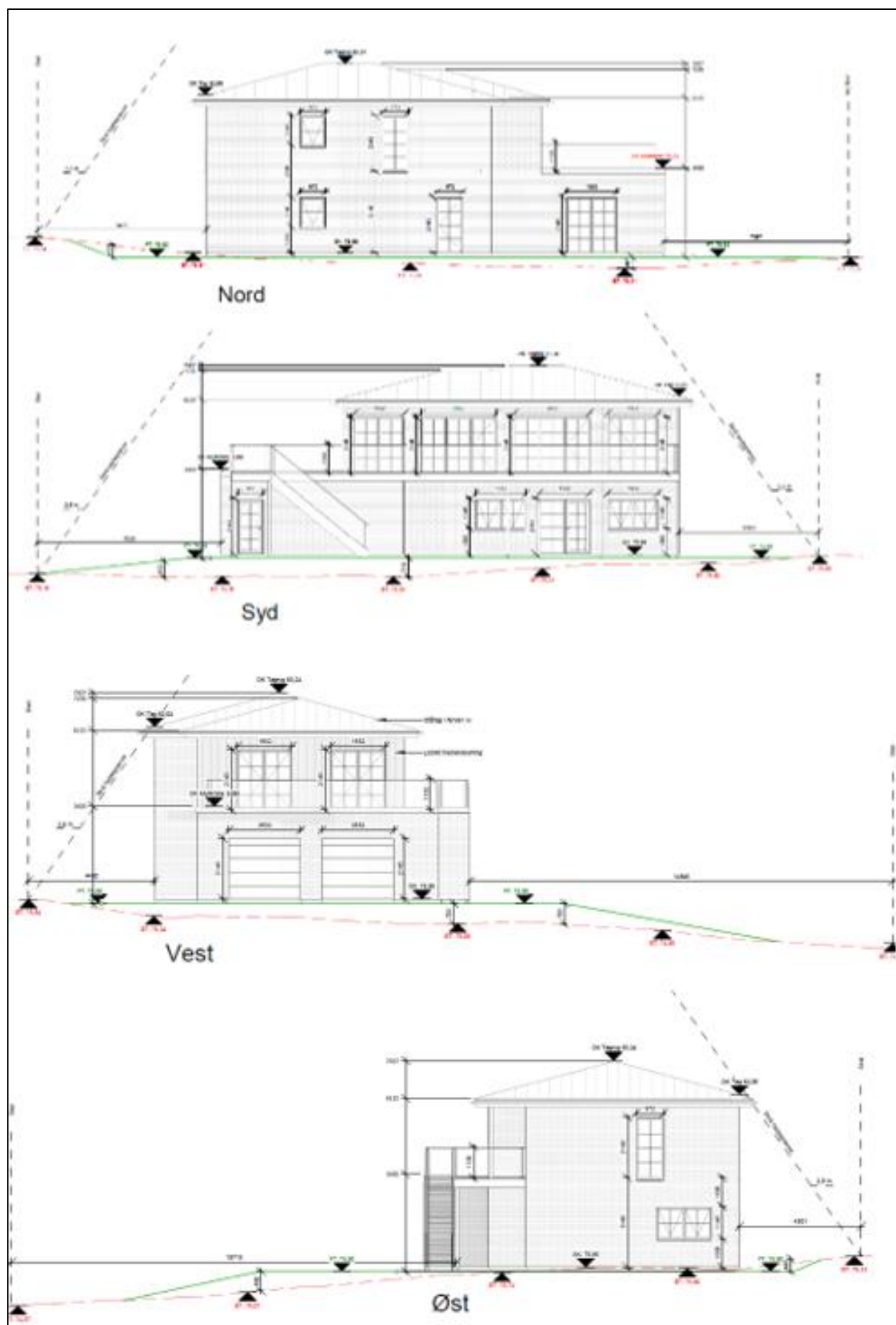
Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind på de næste sider.



Ansøgers indsendte 3D illustration af det ansøgte



Ansøgers indsendte situationsplan



Ansøgers indsendte facadetegninger

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.

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.

Udpegninger i gældende kommuneplan og beskrivelse af området

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

- **Bevaringsværdige landskaber og Større sammenhængende landskaber – Vejle fjord og Rosenvold dal:** 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. I det konkrete tilfælde drejer det sig om Vejle fjord, som er en erosionsfuret klintkyst overvejende skovbevokset og Rosenvold dal, som er et dalstrøg med skræntskove og store udyrkede eng-/mosearealer.
 - Da det ansøgte er til erstatning for nyligt nedrevne bygninger med omtrent samme placering, vurderes det ikke at stride mod udpegningens retningslinjer.
- **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.
 - Da det ansøgte er til erstatning for nyligt nedrevne bygninger med omtrent samme placering, vurderes det ikke at påvirke udpegningsgrundlaget for Grønt Danmarkskort væsentlig anderledes end hidtil, og den økologiske funktionalitet vurderes opretholdt.
- **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 stiltingen til landzonetilladelser.
 - Imellem det ansøgte og kysten ligger skov, så det ansøgte vil ikke opleves i sammenhæng med kysten.

Ejendommen ligger i et kuperet terræn mellem lokalbyen Stouby mod nordøst og Vejle fjord mod syd med en afstand til begge på cirka 1 kilometer. Imellem ejendommen og kysten ligger skov, som området generelt er præget af. Flere bebyggede ejendomme ligger spredt i området med lang afstand, mens andre ligger i mindre grupper. Den konkrete ejendom ligger sammen med to andre bebyggede naboejendomme på hver sin side af Fakkegravvej, hvor den nærmeste nabobebyggelse ligger cirka 60 meter nordvest for ejendommen.

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 under 30 meter 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.

Der er cirka 430 meter til nærmeste udpegningsgrundlag, som området er udpeget for at beskytte. Der er fund af sjældne arter som Mørk barksvirreflue, rødlig perlemorssommerfugl, kejserkåbe og nikkende hullæbe.

- Det er kommunens vurdering, at grundet projektets karakter og afstand til udpegningsgrundlag, vil det ikke påvirke arter eller naturtyper som Natura 2000 området er udpeget for at beskytte.

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. I det konkrete tilfælde drejer det sig om Sydflagermus, Markfirben, Stor vandsalamander, Spidssnudet frø, Strandtudse, Odder, Marsvin.

- 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.

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.

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 er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke påvirker det frie udsyn til skovbrynet og skoven som landskabselement eller skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv væsentligt anderledes end ejendommens tidligere bygninger, som havde omtrent samme placering som det ansøgte.

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 er til erstatning for ejendommens nyligt nedrevne bygninger med omtrent samme placering som disse.

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 det ansøgte.

I afgørelsen er der lagt særligt vægt på, at:

- Det ansøgte er til erstatning for eksisterende bolig, som for nyligt er nedrevet.
- Det ansøgte opføres med omtrent samme placering, som den hidtidige bebyggelse og i materialer, som er tilpasset omgivelserne.
- Imellem det ansøgte og kysten ligger skov, så det ansøgte vil ikke opleves i sammenhæng med kysten.

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, stk. 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.

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:

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.