

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnr. 02.34.00-P19-49-25

11.06.2025

Landzonetilladelse til enfamiliehus og ændret anvendelse af eksisterende bolig til udhus

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 3D - V. BISHOLT BY, SKJOLD
med adressen Bisholt Strandvej 14, Bisholt, 7130 Juelsminde

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus på 241 kvadratmeter med overdækkede terrasser på 27 kvadratmeter samt ændre eksisterende bolig til udhus.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

1. Køkkenet i den eksisterende bolig, som ønskes ændret til udhus, skal afmonteres genstande, som er væsentlige for at være et fungerende køkken, for eksempel køleskab og komfur. Ifølge Planklagenævnets praksis er det afgørende for, om der er tale om en selvstændig bolig, at der er et køkken. Der må derfor ikke være et fungerende køkken i et udhus.
2. Den tidligere bolig/udhuset må ikke benyttes til andre formål end udhus uden kommunens tilladelse.
3. Der bør ikke benyttes byggematerialer af kobber og zink, da grænseværdien af disse to metaller er overskredet i det berørte vandområde, Bisholt Bæk.
4. Følgende bygninger skal lovliggøres fysisk eller retsligt:
 - Bygning 3, som er registreret som garage jævnfør Bygnings- og Boligregistret (BBR), er ifølge skråfoto og ejer et anneks,
 - ikke-registreret bygning øst for tidligere bolig.

Fysisk betyder, at bygningen rives ned, retsligt betyder, at der søges om landzone- og byggetilladelse. Der er oprettet en opfølgessag hos kommunen, som løbende bliver fulgt op på, indtil dokumentation for nedrivning er indsendt eller tilladelse er søgt.





Skråfoto viser med gule pile de bygninger, som skal lovliggøres, jævnfør vilkår nummer 4

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. punkt.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **torsdag den 12. juni 2025** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#)



Ejendommens placering i landskabet vist med rødt på luftfoto fra 2024

Ejendommen

Ejendommen har et samlet grundareal på 12.346 kvadratmeter ifølge Geodatastyrelsens Matrikelinfo og er ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) bebygget med

- en bolig med indbygget udhus fra 1865 på 208 kvadratmeter,
- en carport fra 1979 på 26 kvadratmeter og
- en garage fra 1986 på 18 kvadratmeter.



Den omtrentlige placering af det ansøgte enfamiliehus vist med gult på luftfoto fra 2025



Området for den omtrentlige placering af det ansøgte vist med blå på skråfoto fra 2023

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus på 241 kvadratmeter med overdækkede terrasser på 27 kvadratmeter.

Boligen opføres som et vinkelhus med facader i mursten og store vinduespartier. Taget tækkes med teglsten og udføres med 25 graders hældning og valm.

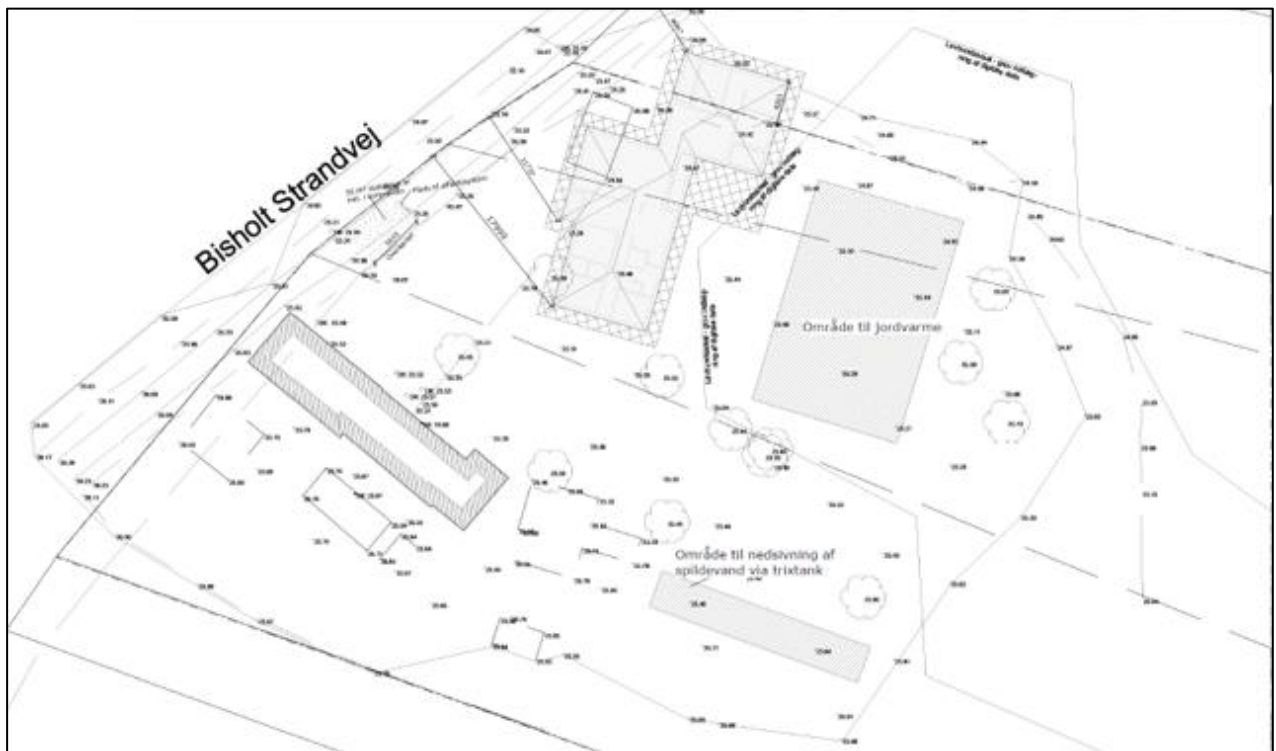
Boligen opføres cirka 15 meter nordøst for ejendommens hidtidige bolig, som ønskes ændret til udhus.

Da terrænet på ejendommen varierer, vil der blive reguleret, hvor bygningen ønskes opført, så det ansøgte opføres i omtrent samme kote som den hidtidige bolig. Der påfyldes mindre end 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn, hvor der reguleres mindst og påfyldes cirka 0,9 meter under den sydøstlige del af bygningen, hvor der reguleres mest. Da en del af ejendommen er lavbundsareal og området derfor i perioder kan være vådt, er det mest hensigtsmæssigt kun at regulere terrænet ved at tilføje jord i stedet for at fjerne jord.

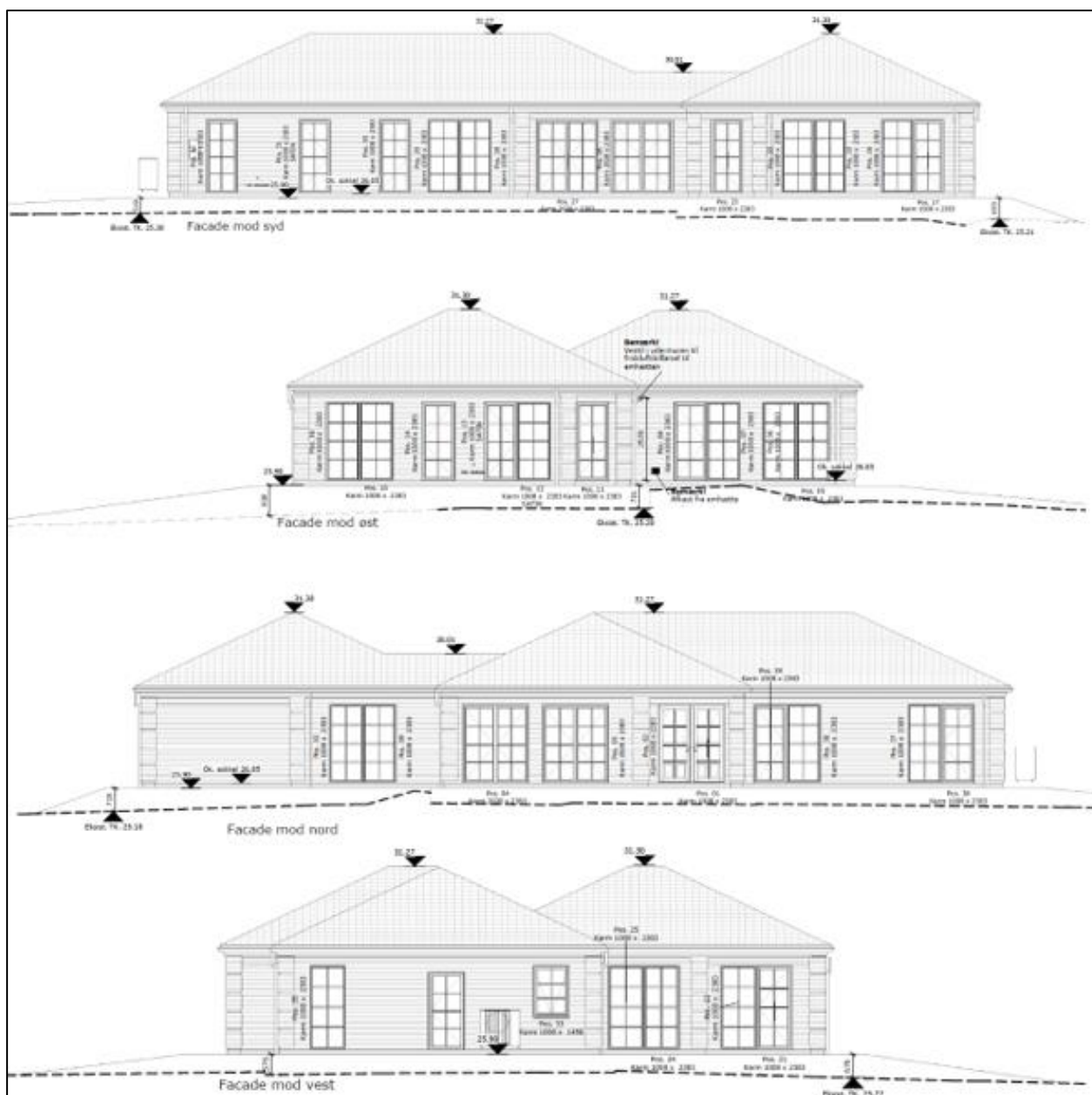
Mod nord, syd og øst afskærmer ejendommens eksisterende bygninger og bevoksning for væsentligt indblik til det ansøgte, mens der mod vest er indblik fra det omkringliggende åbne land.

Ejendommens eksisterende bolig ønskes ændret til udhus. Ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) består bygningen af en bolig med indbygget udhus og har et areal på 208 kvadratmeter. Bygningen er opført i 1865. Ifølge Planklagenævnets praksis er det afgørende for, om der er tale om en selvstændig bolig, at der er et køkken. Køkkenet i den eksisterende bolig vil derfor blive afmonteret genstande, som er væsentlige for at være et fungerende køkken, for eksempel køleskab og komfur.

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers indsendte situationsplan visende den ansøgte bolig, område til jordvarme, område til spildevandshåndtering og eksisterende bolig, som ændres til udhus.



Ansøgers indsendte facadetegninger af det ansøgte enfamiliehus

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. Det ansøgte kræver landzonetilladelse, fordi der opføres ny bebyggelse og eksisterende bolig ændres til udhus. Det ansøgte er ikke omfattet af undtagelsesbestemmelserne jævnfør planlovens §36, styk 1, nummer 1 til 20, 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:

- **Grønt Danmarkskort, Potentielle naturbeskyttelsesinteresser og 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.

- Opførelsen af det ansøgte vurderes ikke at påvirke udpegningsgrundlaget for Grønt Danmarkskort og den økologiske funktionalitet vurderes opretholdt.
- **Oversvømmelse:** Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevis oversvømmelser som følge af klimaforandringerne her med risiko for oversvømmelse fra søer, åer og havet. 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 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.
- **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.
 - Det ansøgte opføres i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse og vil med en afstand til kysten på cirka 1,7 kilometer ikke opleves i sammenhæng med denne, da der findes eksisterende bebyggelse og beplantning mellem kysten og det ansøgte. Det vurderes derfor, at det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.
- **Lavbundsarealer:** Lavbundsarealer skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstandsniveau kan genskabes, eller som kan forringe muligheden for at styrke det vilde dyre- og planteliv.
 - Det ansøgte opføres grænsende op til et lavbundsareal. Hedensted kommune vurderer, at det aktuelle lavbundsareal ikke skal danne baggrund for et klima-lavbundsprojekt.
Det vurderes, at der i fremtiden kan 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.

Ejendommen ligger i den nordøstlige del af Hedensted Kommune cirka 1,5 kilometer vest for Glud, 11 kilometer nord for Juelsminde og 8 kilometer øst for Horsens.

De fleste bebyggede ejendomme i området ligger enten solitært. Den aktuelle ejendom og nærmeste bebyggede nabo ligger dog side om side. Området er kendetegnet ved bevoksning og dyrkede landbrugsarealer og et kuperet terræn faldende mod kysten, som ligger nord 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 cirka 4 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.

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

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. Det drejer sig om sydflagermus, stor vandsalamander, spidssnudet frø, strandtudse, markfirben og odder.

Hvis det er nødvendigt at fælde træer i forbindelse med opførelsen af byggeriet samt etablering af jordvarme og spildevandsanlæg, skal der foretages en undersøgelse for at sikre, at der ikke er flagermus i de træer, som skal fældes. Der må desuden ikke fældes træer i fuglenes yngletid.

Alle arter af flagermus er stærkt beskyttede. Der kan leve flagermus i for eksempel taget på bygninger og i revner og sprækker på træer. Det er ulovligt at skade flagermus og deres levesteder. Før nedrivning eller fældning skal der foretages en nærmere undersøgelse af, om der er yngle- og rastesteder for flagermus.

Hvis der er flagermus, skal du muligvis søge om dispensation hos Miljøstyrelsen eller kontakt Naturstyrelsens vildtkonsulent, Søhøjlandet: Tlf.: 72 54 39 51, E-mail: shl@nst.dk.

Det er dit ansvar som lodsejer at sikre, at flagermus ikke slås ihjel og at der ikke sker skade på flagermusenes yngle- eller rasteområder.

- Hedensted Kommune vurderer, at de øvrige nævnte arter ikke vil blive påvirket af det ansøgte, da arealet hvor projektet ligger, ikke favoriserer disse arter. Samlet set vil det ansøgte hverken indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området, hvis der redegøres for, at flagermus ikke påvirkes.

Vandrammedirektivet

Hedensted Kommune skal ifølge Indsatsbekendtgørelsens §8^[1] sikre at projektet ikke forringer tilstanden af berørte vandområder og sikre at projektet ikke hindrer målopfyldelse for vandområderne.

Vandområdeplan 2021-2027

Projektområdet er beliggende i vandoplandet til det målsatte private vandløb Bisholt Bæk, der har udløb i Horsens Fjord. Den målsatte strækning af vandløbet er beliggende cirka 1.100 meter fra projektområdet.

Målsætningen for vandløbet er, jævnfør vandområdeplanerne, at vandløbet skal have en 'God økologisk tilstand'. Målsætningen for vandløbet er ikke opfyldt, da den samlede økologiske tilstand er dårlig. Den økologiske tilstand for bentiske invertebrater er god, tilstanden for fisk er dårlig, mens den kemiske tilstand er god. Tilstanden for nationalt specifikke stoffer er ikke god, da grænseværdien for zink og kobber er overskredet. De øvrige parametre er ukendte.

^[1] BEK nr. 797 af 21. juni 2023 om bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter.

- Hedensted Kommune vurderer, at projektet kan gennemføres uden at være til hinder for målopfyldelse i det berørte vandområde, hvis der ikke benyttes byggematerialer af kobber og zink, da grænseværdien af disse to metaller er overskredet i det berørte vandområde.

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. Bemærkningerne har været sendt til udtalelse hos ejer/dennes repræsentant.

Uddrag af bemærkninger:

Glud Museum bemærker:

Det er positivt, at det gamle stuehus, der ifølge BBR er fra 1865 bevares som udhus. Huset ser ud til løbende at være blevet tilbygget og renoveret.

En nabo bemærker:

1) Ændret anvendelse af eksisterende bolig til udhus:

- Visuelt betragtet, vil det syne som en udstykning, da grunden vil fremstå med to beboelseshuse fremfor ét.
- I forbindelse med eksisterende bolig er der en carport samt flere udhuse, hvilket gør, at området kommer til at virke meget bebygget og disharmonisk.
- Eksisterende bolig og det nyopførte hus, vil ifølge tegningerne ikke fremstå som en harmonisk enhed i forhold til byggestil og materialer. Eksisterende bolig vil med sin størrelse ikke fremstå som en mindre tilknyttet enhed.

2) Opførelse af enfamiliehus:

- Ved påfyldning af terræn vil den nye ejendom blive højtbeliggende og dominerende.
- Husets placering tæt på vejen vil få huset til at fylde meget både i forhold til passage og ved indsyn fra området.

3) Adgangsvej/byggeplads:

- Parkering og vending af lastbiler med videre i forbindelse med byggeriet skal ske på byggegrunden, så nabos gårdsplads ikke benyttes, samt at adgangsvejen ikke spærres for beboere, gæster, post, renovation, og eventuelle redningskøretøjer.

Ansøgers kommentarer til bemærkningerne:

1) Den nye bebyggelse opføres med mindre afstand fra eksisterende bebyggelse end lovgivningen giver mulighed for, ligeledes opføres bebyggelsen i en vinkel ud fra den eksisterende bebyggelse, så de to bygninger fremstår som en samlet bygningsmasse og den nuværende bebyggelse som en mindre tilknyttet enhed.

Det eksisterende udhus mod nord nedtages i forbindelse med det nye byggeri. Carport og det mindre udhus syd for den eksisterende bebyggelse vil med tiden blive flyttet til området mellem den eksisterende og planlagte beboelse.

Den nye bebyggelse opføres arkitektonisk i landlig stil med sprossede vinduer (som eksisterende bolig), kvader, gesimser og tegltag med mursten i rolige og jordnære farver, som harmonerer med den synlige gavlfarve i den eksisterende bebyggelse. Desuden overvejes at fjerne pudset fra den eksisterende bebyggelses sider, således de oprindelige mursten synliggøres i lighed med gavlen. Det er med fuldt overlæg, at stråtag fravælges, da den

eksisterende bebyggelse har været plaget af gentagne besøg af rotter, mus, mår des videre, som har skaffet sig adgang gennem stråtaget. Det overvejes at udskifte taget på den eksisterende bebyggelse til tegl, når holdbartiden for stråtaget udløber.

Der er gjort mange overvejelser og arkitektoniske tilvalg i forbindelse med planlægningen af dette byggeri, særligt så den eksisterende og nye bebyggelse harmonisk passer ind i landskabet. Dette er gjort i samarbejde med professionelle partnere.

2) Huset er placeret det eneste mulige sted under hensyn til lavbundsområder og det grønne Danmarks kort. Huset ligger fire meter fra vejen, hvilket er tilsvarende eller længere væk end øvrige beboelsesejendomme i området. Påfyldning af terræn frem for fjernelse af jord sker, da området har nærliggende lavbundslande og grundvandet står højt. Den planlagte højde er ikke usædvanlig for områdets øvrige beboelsesejendomme.

3) Der sørges for at håndværkere og lastbiler kan parkere og vende på egen matrikel. Forberedelse til dette er igangsat.

De bemærkninger, der er modtaget i høringsperioden, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de 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:

- Den ansøgte bolig opføres i omtrent samme kote som ejendommens eksisterende bolig, som omdannes til udhus.
- Det ansøgte opføres i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse.
- Det ansøgte vil med en afstand til kysten på cirka 1,7 kilometer ikke opleves i sammenhæng med denne, da der findes eksisterende bebyggelse og beplantning mellem kysten og det ansøgte. Det vurderes derfor, at det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.
- Hedensted Kommune vurderer, at lavbundsarealet, som det ansøgte ligger i umiddelbar nærhed af, ikke i fremtiden skal danne grundlag for et klima-lavbundsprojekt.
- Der er stillet vilkår om, at bygning 3, jævnfør Bygnings- og Boligregistret (BBR), som ifølge skråfoto og ejer er et anneks, lovliggøres fysisk ellers retsligt og at ikke-registreret bygning øst for tidligere bolig/udhus, lovliggøres fysisk eller retsligt.
- Tidligere bolig er opført i 1865 og bevarelsen af dette bidrager med værdi til områdets kulturhistorie.

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.

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
Ejere

Kopi af afgørelsen er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Dansk Ornitologisk Forening Hedensted
Friluftsrådet
Glud Museum
VejleMuseerne
Bisholt Strandvej 16, 7130 Juelsminde

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.