



Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnummer 01.03.03-P19-
93-26

07-10-2026

Landzonetilladelse til udstykning

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 1ez, 9mi og 7a Hedensted By, Hedensted med adressen hhv. Vesterbyvej 10 og 16L, 8722 Hedensted.

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til udstykning af fire ejendomme fra matr.nr. 1ez, 9mi og 7a Hedensted By, Hedensted. En lokalplan under udarbejdelse omfatter arealet der skal udstykkes.

Landzonetilladelsen er meddelt med hjemmel i planlovens § 35.

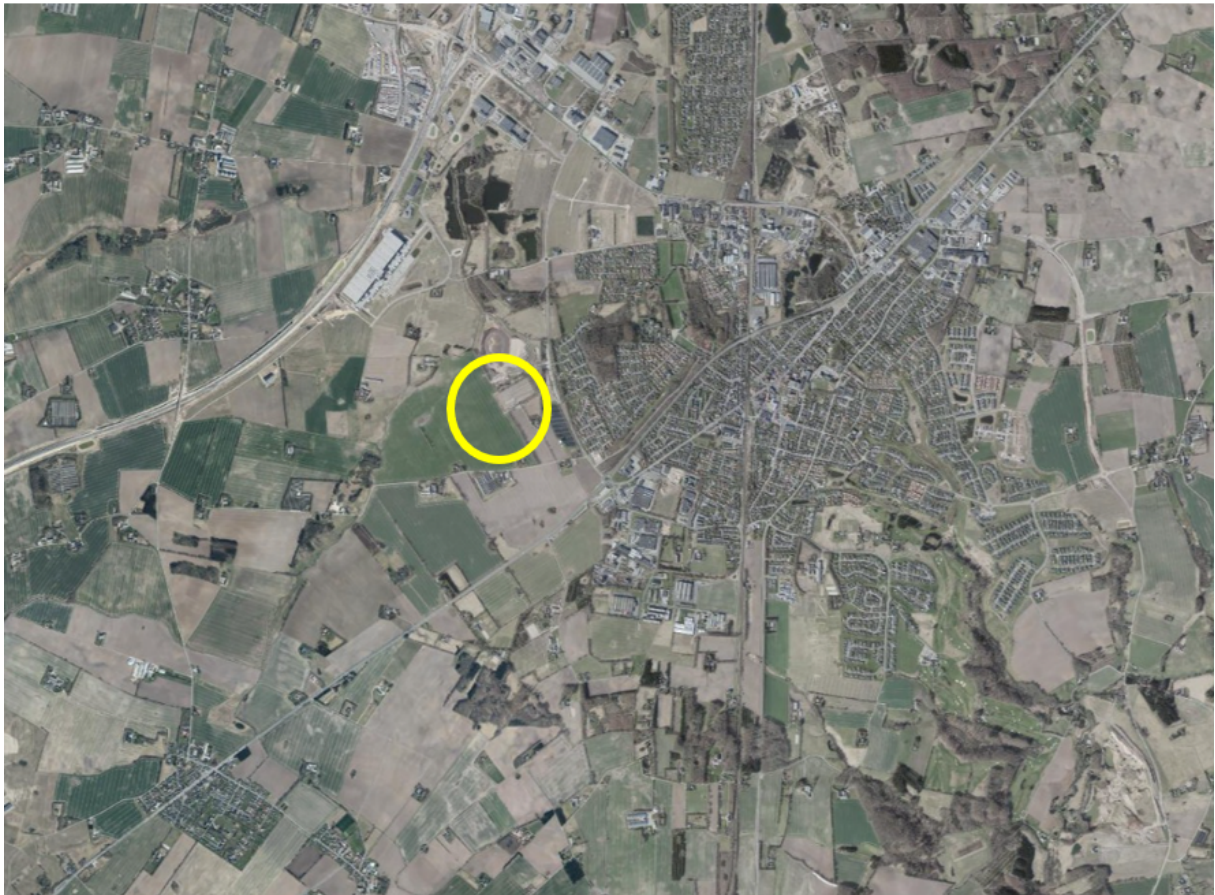
Der gøres opmærksom på at der udelukkende er meddelt landzonetilladelse til udstykning, og at der ikke er meddelt landzonetilladelse til ændret arealanvendelse af arealerne.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

1. Arealerne skal igen sammenlægges med en eller flere landbrugsejendomme, i det tilfælde, at arealet ikke inden for 3 år er lokalplanlagt og anvendt i overensstemmelse med lokalplanen.
2. Der må ikke ske ny bebyggelse eller ændret arealanvendelse før der foreligger en endeligt vedtaget lokalplan for området, eller at der meddelt særskilt landzonetilladelse hertil.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **7. oktober 2026** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#). Herefter forløber en 4 ugers klageperiode til og med den **4. november 2026**.



Ejendommens placering i landskabet vist på luftfoto fra 2025.

Ejendommen

Efter Geodatastyrelsens Matrikelinfo er ejendommens samlede grundareal 60.953 m^2 for ejendommen matr.nr. 7a Hedensted By, Hedensted og 625.319 m^2 for den samlede ejendom omfattende bestående af bl.a. matr.nr. 1ez og 9mi Hedensted By, Hedensted, som hver hhv. udgør 182.609 m^2 og 193.380 m^2 .

Efter Bygnings- og Boligregistret (BBR) er ingen af ejendommene bebygget.



Oversigtskort over udstykning af delområderne 2, 4, 5 og 6.

Ansøgningen

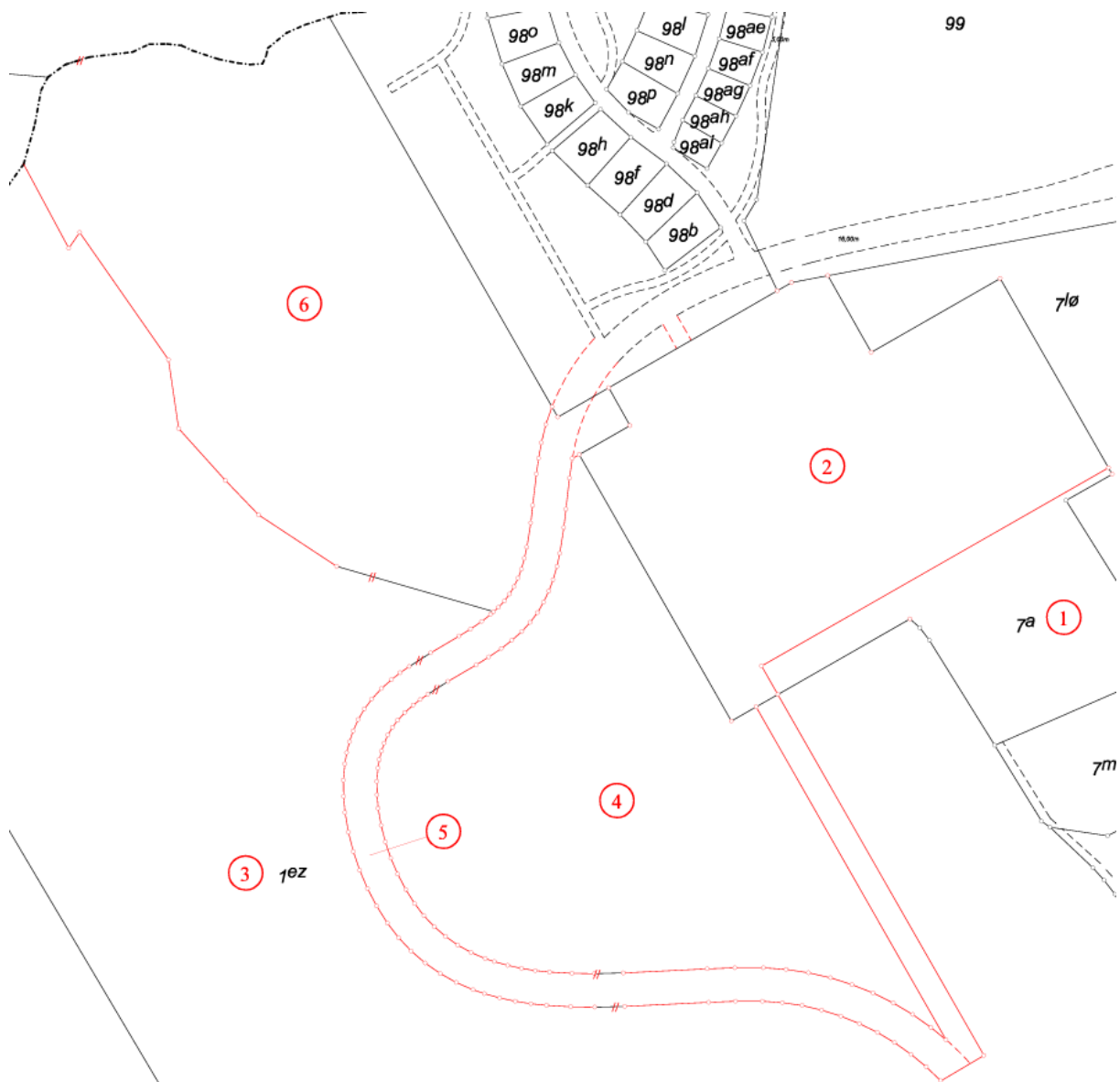
Der er ansøgt om landzonetilladelse til udstykning af delområde 2, 4, 5 og 6 ifm. indsendelse af udstykningskontrolskemaet for den matrikulære sag.

Delområde 2, 4, 5 og 6 har et areal på hhv. 45.867, 62.965, 18.713 og 65.039 m².

Ansøger oplyser, at arealanvendelsen for delområde 2, 4 og 6 fremtidigt skal anvendes til byudvikling, og at arealanvendelsen for delområde 5 fremtidigt skal anvendes til private fællesveje og fællesarealer.

Arealerne er hidtil anvendt til landbrugsdrift og minkfarm. Udstykninger sker som en del af klargøringen af området til udførelsen af etape 2 af Helheden, og den byudvikling der kommer til at ske heraf. Området er beliggende i landzone, men arealer overgår ved lokalplanlægningen endelige vedtagelse for området til byzone.

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers indsendte ændringskort over det ansøgte projekt.

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, stk. 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.

Udpegninger i gældende kommuneplan og beskrivelse af området

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

- **Beskyttede naturtyper** (*eng, hede, mose, overdrev, strandeng, sø*) – Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af de beskyttede naturtyper. Beskyttelsesordningen er ikke til hinder for, at arealernes hidtidige benyttelse fortsættes. Mange naturområder er forsvundet fra landskabet og med dem også levestederne for mange vilde dyr og planter. For at bremse denne udvikling er bestemte naturtyper beskyttet gennem naturbeskyttelsesloven. Naturbeskyttelseslovens § 3 omfatter søer og vandløb samt heder, moser og lignende, strandenge og strandsumpe samt ferske enge og biologiske overdrev.
 - Der er registreret et beskyttet engareal på en del af arealet der udstykkes, men da der ikke sker ændringer i anvendelsen af arealet ved udstykningen, vurderes der ikke at være konflikt med beskyttet natur ved det ansøgte.
- **Grønt Danmarkskort, Naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser:** Der må ikke etableres byggeri og anlæg eller foretages indgreb, som forringer tilstanden for Særlige naturbeskyttelsesområder eller Økologiske forbindelser, som er eksisterende beskyttet natur.
 - Idet der ikke sker ændret arealanvendelse ved udstykningen, vurderes det ansøgte ikke at påvirke udpegningsgrundlaget for Grønt Danmarkskort og den økologiske funktionalitet vurderes opretholdt.
- **Oversvømmelse og Klimatilpasningsområde:** 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.
 - 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. Det vurderes endvidere at der ved udstykning udelukkende er tale om en ændring af de administrative grænser for området, og at der ikke foregår en ændret anvendelse af arealet, før lokalplanlægningen for området er sket.
- **Lavbundsarealer:** 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 sker ikke ændringer i arealanvendelsen i forbindelse med den ansøgte udstykning, og der vurderes derfor ikke at være forhold i strid med retningslinjen.
- **Specifik geologisk bevaring:** Område udpeget som del af Danmarks mest værdifulde geologiske områder. Værdifulde geologiske landskabstræk, deres indbyrdes overgange og sammenhænge, skal sikres.

- Det vurderes, at der ved udstykning udelukkende er tale om en ændring af de administrative grænser for området, og at der ikke foregår en ændret anvendelse af arealet, før lokalplanlægningen for området er sket.
- **Særligt værdifulde landbrugsområder:** I området Særligt Værdifulde Landbrugsområder skal jordbrugets (land- og skovbrug) erhvervsmuligheder prioriteres højt i forhold til andre interesser, ved overlap med andre, skal udviklingen tilpasses de enkelte interesser.
 - Det vurderes, at det ansøgte, ikke tilsidesætter høj prioritering af jordbrugets (land- og skovbrug) erhvervsmuligheder, da der udelukkende er tale om udstykning, indtil en evt. lokalplan vil blive vedtaget for området.

Jævnfør Hedensted Kommuneplan er ejendommene omfattet af kommuneplanrammerne 5.B.67 "Boligområde vest for Vestre Ringvej" og 5.R.28 "Rekreativt område vest for Vestre Ringvej", der udlægger området til hhv. boligområde og rekreativt område.

En del af området er endvidere omfattet af lokalplan 1186 "Helheden – Første etape af et nyt boligområde vest for Hedensted". Der udlægger det omfattede område til rekreativ anvendelse. Den resterende del af området er ved at blive lokalplanlagt "Helheden etape 2".

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 ca. 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.

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 nedenstående kilder udbredelsesområde for flere bilag IV-arter¹. I dette konkrete tilfælde drejer det sig om: *Strandtudse, markfirben, dværgflagermus, storvandsalamander, odder, spidssnudet frø og sydflagermus*.

- 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.

Høring

I landzonesager skal kommunen foretage en høring medmindre det vurderes, at sagen er af underordnet betydning for naboerne jævnfør planlovens § 35 stk. 4.

Det vurderes at sagen er af underordnet betydning for både myndigheder, klageberettigede organisationer og naboer på grund af at der udelukkende er tale om udstykning, der er betinget af at området bliver lokalplanlagt. Det ansøgte har derfor ikke været udsendt i høring.

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](#)

Vurdering

Hedensted Kommunes samlede vurdering er, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

I afgørelsen er der lagt særligt vægt på, at:

- Ejendommene er kommuneplanrammelagt til boligområde og rekreativt område
- Der fastsættes vilkår om at arealerne igen skal sammenlægges med en eller flere landbrugsejendomme med beboelsesbygninger, i det tilfælde, at arealet ikke inden for 3 år er lokalplanlagt og anvendt i overensstemmelse med en evt. lokalplan.
- Hverken planlægnings-, naturmæssige, landskabelige eller rekreative hensyn taler afgørende imod en tilladelse.

Lovgivning

Tilladelsen meddeles efter planlovens § 35, stk. 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.

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

Marcus Væver
Ekstern konsulent

Kopi af afgørelsen er sendt til:

Ejere

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://NævnenesHus.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.