



Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnummer 02.34.00-P19-
916850-25

10.02.2026

Landzonetilladelse til enfamiliehus og udhus

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 3F - MERRING BY, KORNING
med adressen Merringvej 60, Merring, 8723 Løsning

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus på 179 kvadratmeter som erstatning for ejendommens tidligere bolig samt et udhus på 200 kvadratmeter på baggrund af en berettiget forventning.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

1. Ejer er selv ansvarlig for at etablere afværgeforanstaltninger for at forhindre potentiel oversvømmelse af det ansøgte.

Vilkår om overholdelse af anden lovgivning:

2. Der skal være henholdsvis mindst 10 meter fra bygninger og mindst 3 meter fra haveanlæg til den beskyttede sø på ejendommen.
3. Under byggeriet må søen og dens brinker ikke blive påvirket af maskiner og materialeoplag med videre.
4. Søen må ikke inddrages i haveanlæg eller på anden måde tilstandsændres.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **tirsdag den 10. februar 2026** 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 en eventuel byggetilladelse.



Ejendommens placering i landskabet vist med blåt på luftfoto fra 2025

Ejendommen

Efter Geodatastyrelsens Matrikelinfo er ejendommens samlede grundareal 14.841 kvadratmeter og ikke noteret med landbrugspligt. Efter Bygnings- og Boligregistret (BBR) er grunden ikke bebygget. I 2024 blev der meddelt nedrivningstilladelse til samtlige af ejendommens bygninger efter en brand. Ejendommens bolig på 280 kvadratmeter og garage på 36 kvadratmeter blev nedrevet.



Den omtrentlige placering af det ansøgte vist på luftfoto fra 2025 – udhus med grøn oval og enfamiliehus med gul cirkel

Ansøgningen

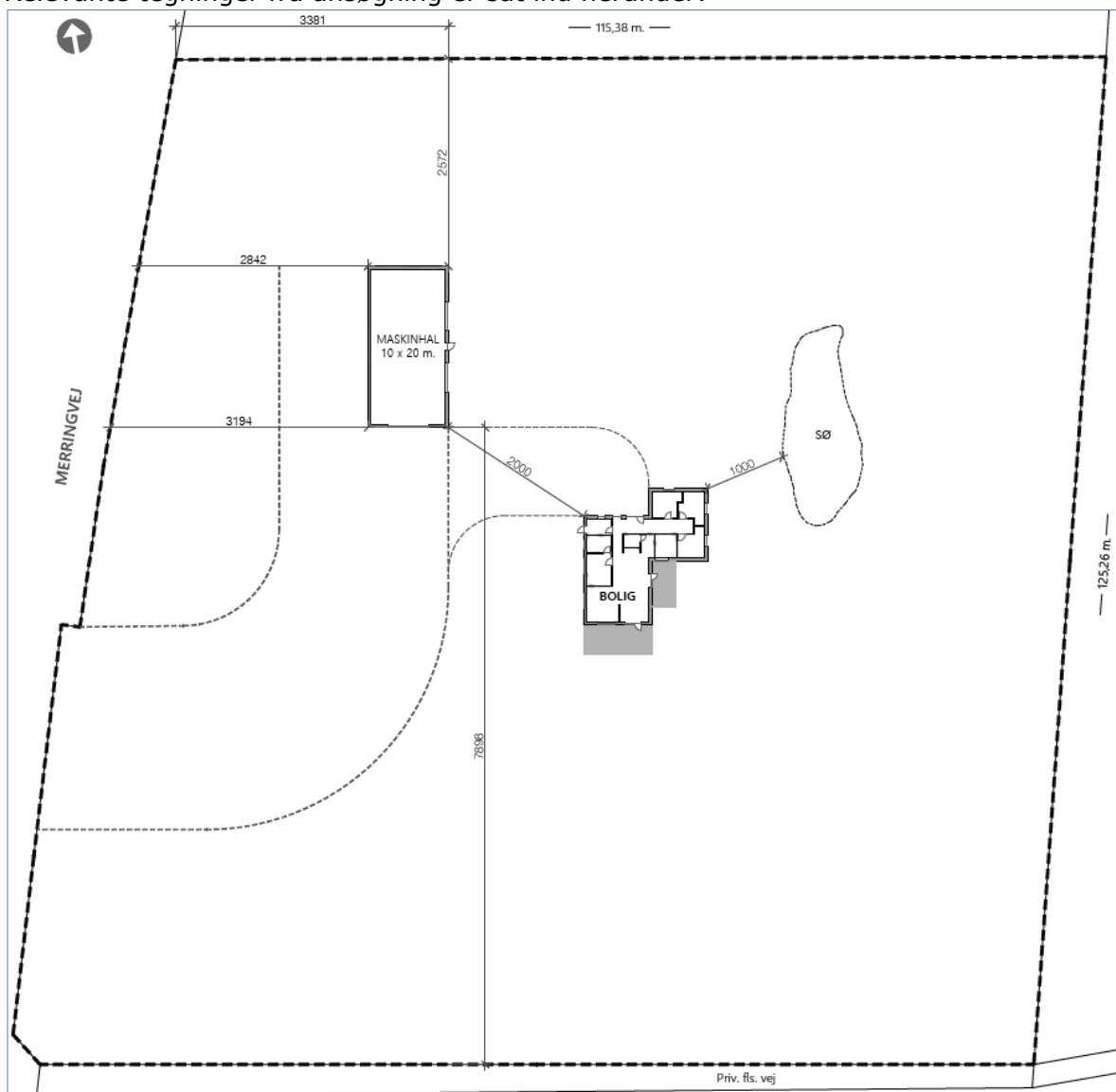
Der er ansøgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus på 179 kvadratmeter som erstatning for ejendommens tidligere bolig samt et udhus på 200 kvadratmeter.

Boligen opføres i ét plan som et vinkelhus. Facaderne beklædes med mursten og taget udføres som sadeltag og tækkes med tagsten. Boligen placeres omtrent midt på grunden, omkring 50 meter nordøst for den tidligere bolig, som lå direkte ud til Merringvej.

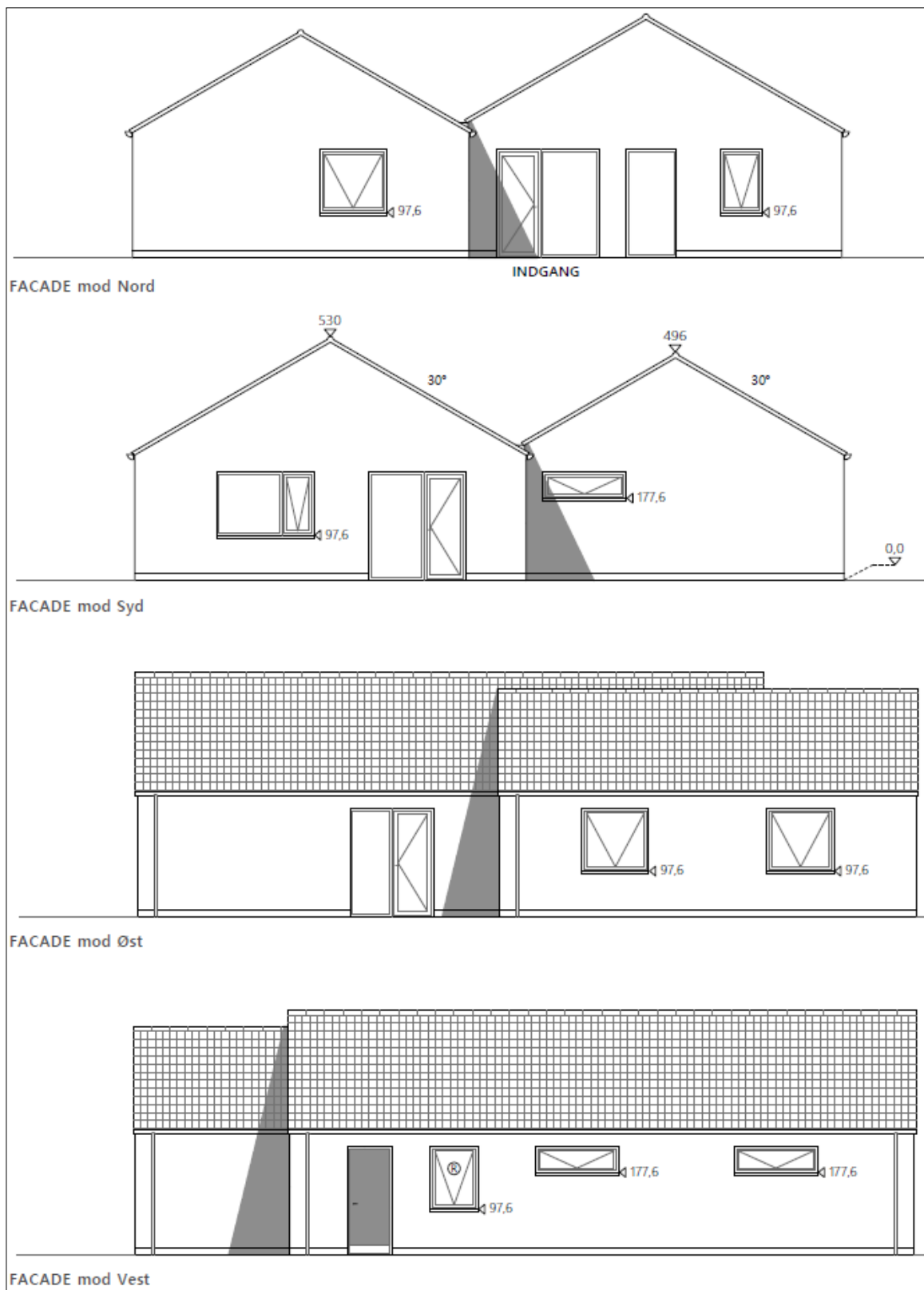
Udhuset opføres 20 meter nordvest for boligen og får en længde på 20 meter, en bredde på 10 meter og en højde på cirka 6,5 meter. Facader og tag beklædes med stål.

Hele ejendommen er omkranset af veletableret beplantning langs skel, som afskærmer for væsentligt indblik til ejendommens bygninger fra det omkringliggende åbne land.

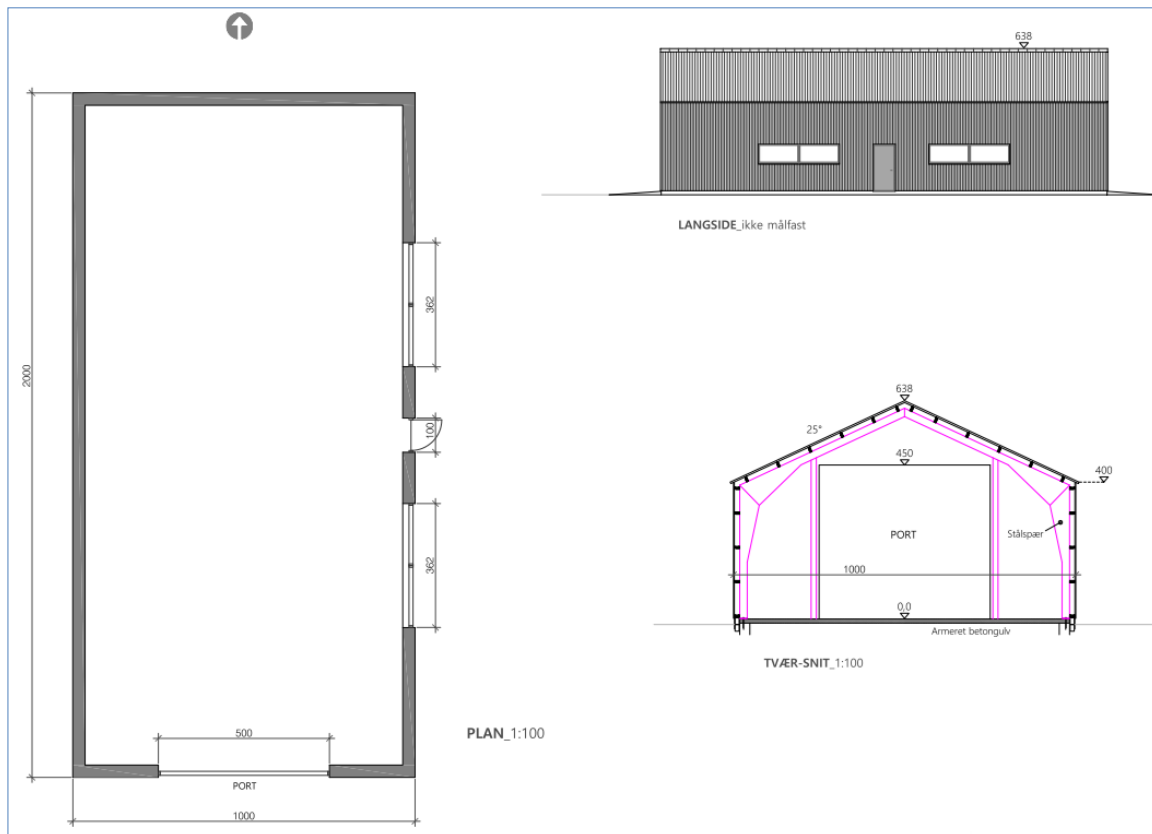
Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers indsendte situationsplan



Ansøgers indsendte facadetegninger af det ansøgte enfamiliehus



Ansøgers indsendte tegninger af det ansøgte udhus

Landskabelige udpegninger og beskrivelse af området

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

- Beskyttede naturtyper (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 beskyttet natur, i form af en sø, på ejendommen. Der stilles vilkår om, at bygningen placeres med en afstand på mindst 10 meter til søen og haveanlæg mindst 3 meter fra søen. Det vurderes på den baggrund, at projektet ikke vil påvirke §3 beskyttede naturtyper.
- Oversvømmelse:** Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevis oversvømmelser som følge af klimaforandringerne her med risiko for oversvømmelse fra opstigende grundvand. 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. Der er stillet vilkår om, at ejer selv er ansvarlig for at etablere afværgeforanstaltninger for at forhindre potentiel 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 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.
- **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 det ikke forhindrer udvikling af disse erhverv.

Ejendommen ligger centralt i Hedensted Kommune, cirka 4 kilometer nord for Hedensted. Østjyske motorvej E45 forløber cirka 300 meter øst for ejendommen. De bebyggede ejendomme i området ligger klyngevis eller solitært. Den konkrete ejendom er placeret i en mindre klynge med tre bebyggede ejendomme. Området er præget af dyrkede landbrugsarealer og et overvejende fladt terræn.

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 4,6 kilometer til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nummer 236 'Bygholm Ådal', som rummer Habitatområde nummer 236.

- 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 nedenstående kilder udbredelsesområde for flere bilag IV-arter¹. Det drejer sig om spidssnudet frø, markfirben, stor vandsalamander, strandtudse, odder, syd- og dværgflagermus.

- Hedensted Kommune vurderer, at de nævnte arter ikke vil blive påvirket af det ansøgte, da projektarealet, ikke favoriserer disse arter. Kommunen har ikke kendskab til fund af arter, men søen kan være levested for padder. Hedensted Kommune vurderer med de stillede vilkår, at det ansøgte samlet set hverken vil indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

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](#)

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.

Vurdering

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

I afgørelsen er der lagt særligt vægt på, at:

- Boligen opføres som erstatning for ejendommens tidligere, nyligt nedrevne, bolig.
- Boligens areal overstiger ikke 500 kvadratmeter.
- Ejendommens bygninger ligger i tilknytning til hinanden og i samme kote som de tidligere bygninger.
- På baggrund af en forespørgsel til Hedensted Kommune i 2025, har ejer haft en berettiget forventning om at kunne opføre et udhus på 200 m², da dette var i overensstemmelse med det daværende administrationsgrundlag.
- Der ingen bemærkninger er modtaget i høringsperioden.
- Det ansøgte ikke strider afgørende imod udpegninger i gældende kommuneplan samt at 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.

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 Nævnens 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:

Ejere
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 [Borger.dk](https://borger.dk) og [Virk.dk](https://virk.dk). Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På [Nævnenes Hus hjemmeside](https://naevnenes-hus.dk) 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.