



Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnummer 02.34.00-P19-
916626-25

02.09.2025

Landzonetilladelse til enfamiliehus med integreret garage og udhus

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 1P - HVOLGÅRD HGD.,
LANGSKOV med adressen Hvolgårdsvej 30, Ølholm, 7160
Tørring

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til at opføre en bolig med integreret garage og udhus med et samlet areal på 439 kvadratmeter.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

1. Udenomsarealer som vej, have og terrasse må ikke påvirke/tilstandsændre områderne, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3.

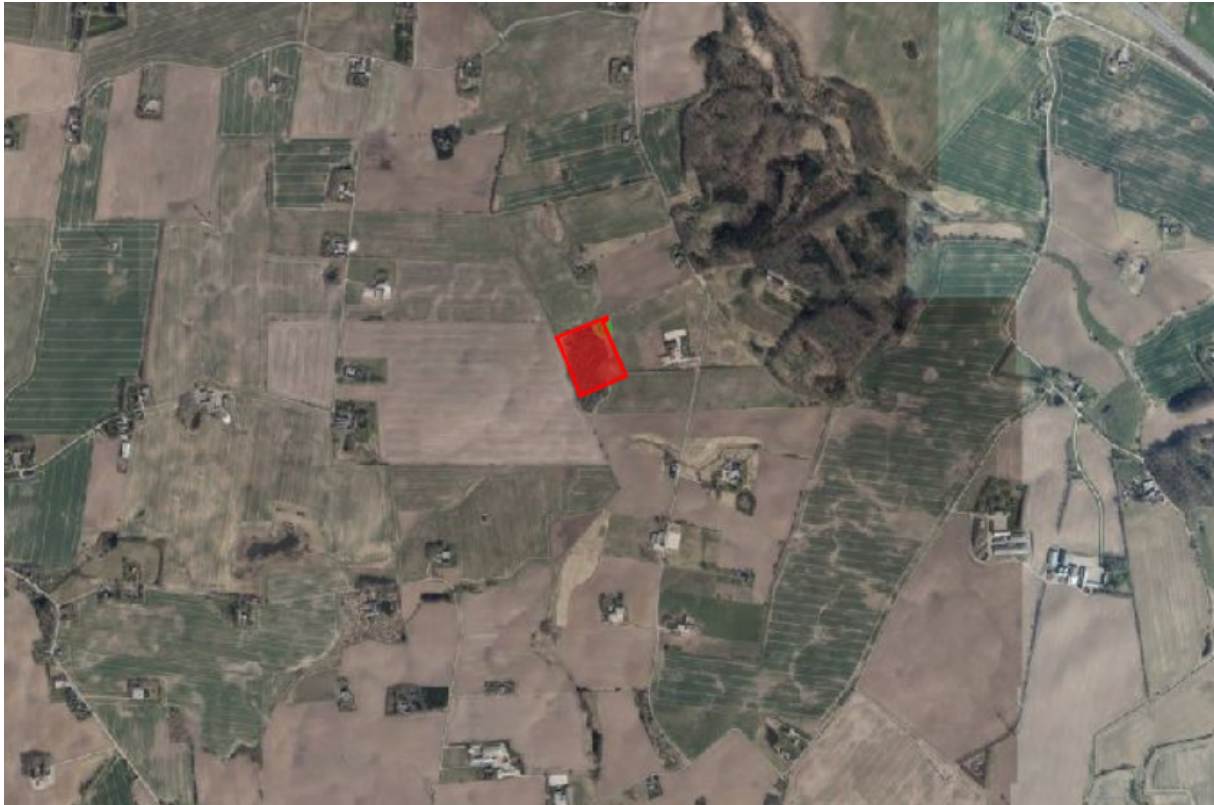
Vilkår vil blive skrevet ind i BBR (Bygnings- og Boligregisteret) i notatfelt for ejendommen.

Tekst til BBR:

"Ejendommen er omfattet af bindende vilkår for de til enhver tid værende ejer af ejendommen jævnfør landzonetilladelse af 1. september 2025. Der henvises til Kommunens landzoneafdeling".

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **tirsdag den 2. september 2025** 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 rødt på luftfoto fra 2025

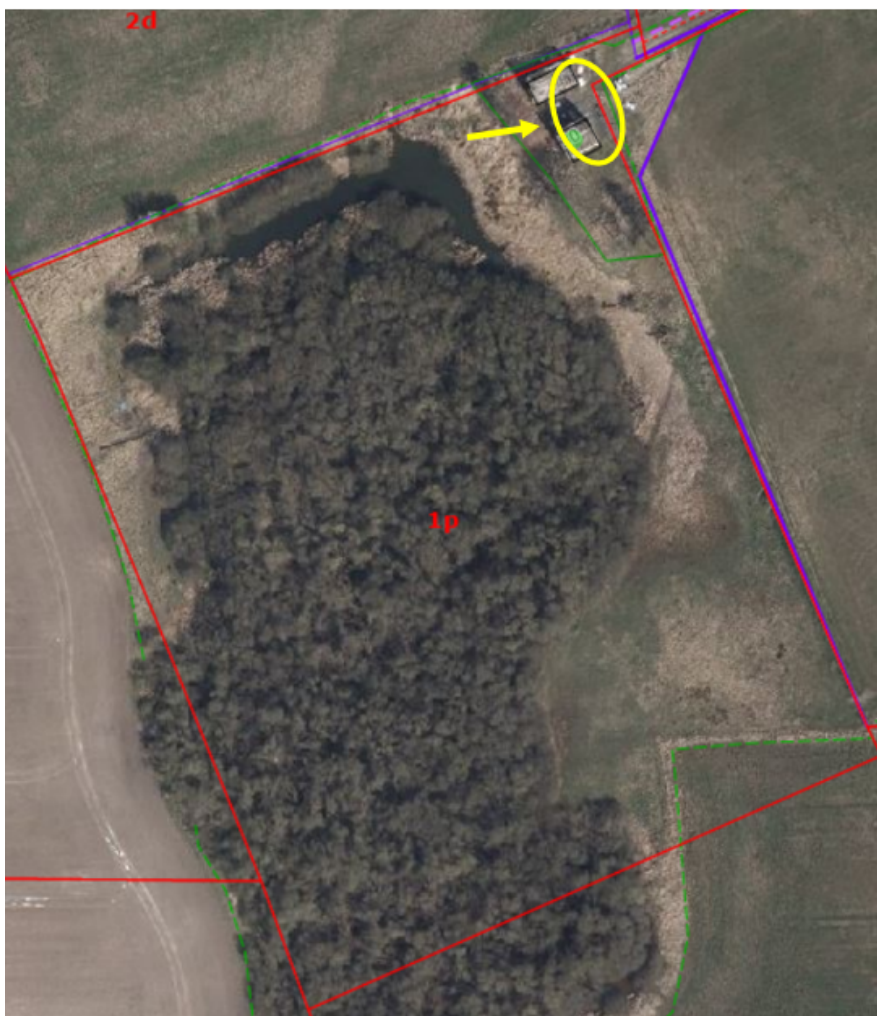
Ejendommen

Efter Geodatastyrelsens Matrikelinfo er ejendommens samlede grundareal 28.370 kvadratmeter. Der er en verserende matrikulær sag i gang, hvor 382 kvadratmeter af en nabomatrikel arealoverføres til den konkrete ejendom, så ejendommens samlede grundareal bliver på 28.752 kvadratmeter.

Jævnfør Bygnings- og Boligregistret (BBR) er grunden bebygget med:

- en bolig opført i 1927 på 94 kvadratmeter,
- et udhus fra 1900 på 71 kvadratmeter samt
- en carport med ukendt opførelsesår på 15 kvadratmeter.

Samtlige bygninger er meddelt nedrivningstilladelse i oktober 2024.



Den omtrentlige placering af det ansøgte vist med gul oval på luftfoto fra 2025



Den omtrentlige placering af det ansøgte vist med gul oval på skråfoto fra 2023

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre en bolig med integreret garage og udhus med et samlet areal på 439 kvadratmeter. Kvadratmeterne fordeler sig således:

Stueplan

- Bolig 155 kvadratmeter.
- Garage og udhus 175 kvadratmeter.

Tagetage

- Bolig 132 kvadratmeter.

Boligarealet udgør i alt 287 kvadratmeter.

Bygningen udformes som et vinkelhus med en højde på 8,5 meter og en bredde for hver længe på cirka 10 meter. Den ene længe bliver cirka 18 meter lang, mens den anden længe bliver cirka 25 meter lang. Facaderne opføres i tegl og taget udføres med halvvalm og tækkes med betontagsten.

Bygningen opføres som erstatning for tidligere bolig og udhus, som fik meddelt nedrivningstilladelse i oktober 2024.

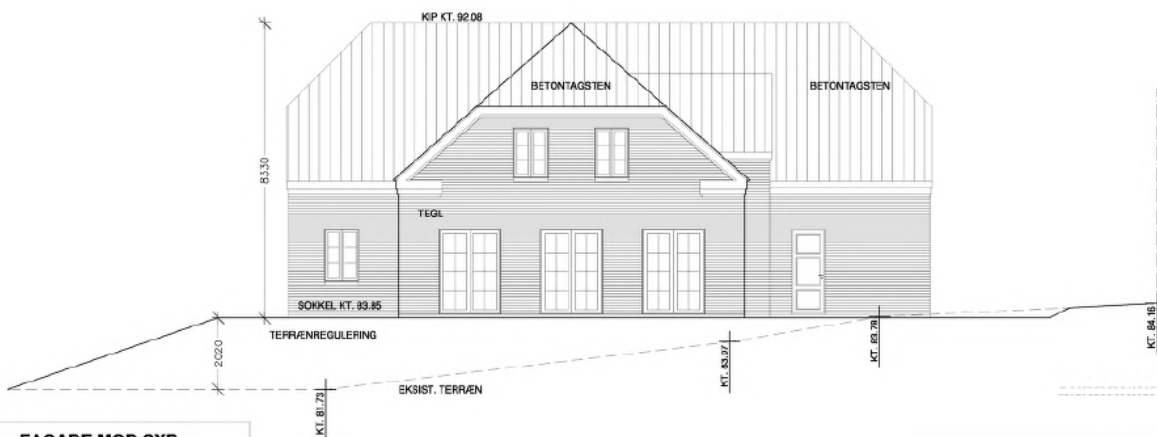
Bygningen placeres med en afstand til de nærmeste naboer på cirka 175 og 200 meter. Den sløres af beplantning mod vest, mens terrænet stiger mod de andre verdenshjørner og derfor ligger ejendommen ikke væsentlig synlig i landskabet.

Bygningen opføres i kote 83.85, hvilket forudsætter terrænregulering, da matriklen er kuperet. Der tilføres derfor jord op til cirka 2 meter på en del af arealet mod nord, syd og vest. Indenfor cirka 134 meter stiger terrænet til kote 96.5 mod øst – altså en stigning på cirka 13 meter. Mens terrænet mod vest falder yderligere til kote 79.5 – et fald fra den ansøgte bygning på cirka 4 meter - og er i denne kote i en cirka 112 meter bred dal, hvorefter terrænet igen stiger op til kote 102 over cirka 0,5 kilometer. Terrænet er således cirka 18 meter højere 0,5 kilometer mod vest, end der hvor den ansøgte bygning søges placeret.

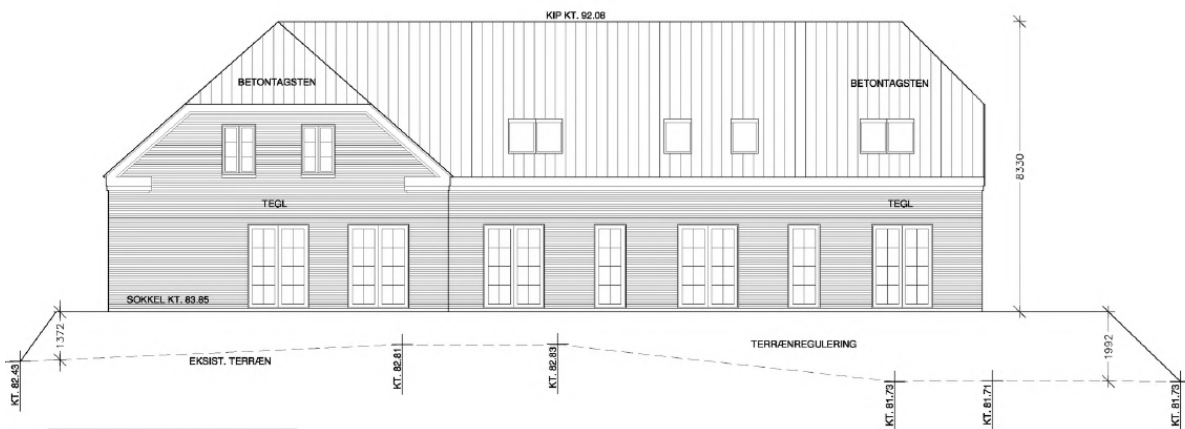
Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



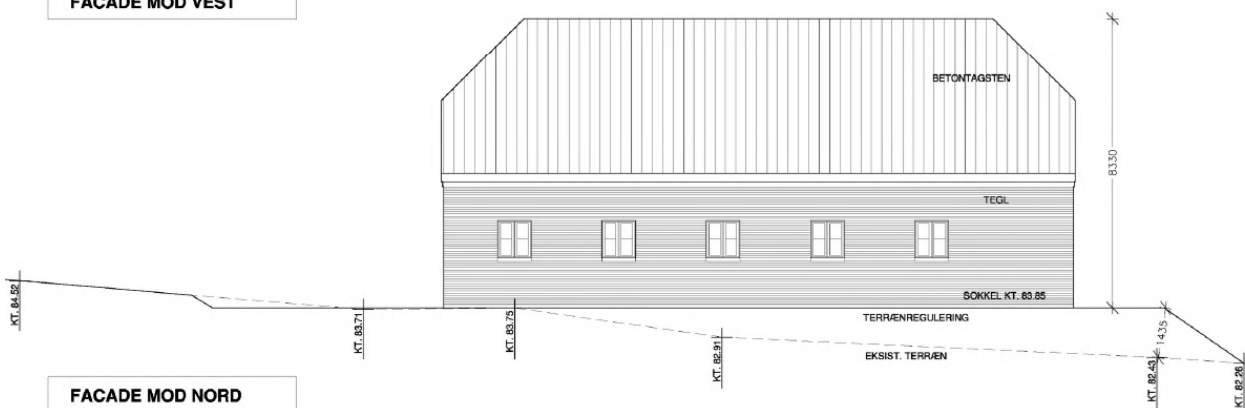
FACADE MOD ØST



FACADE MOD SYD



FACADE MOD VEST



FACADE MOD NORD

Ansøgers indsendte facadetegninger af 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, 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.

Udpegninger i gældende kommuneplan og beskrivelse af området

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

- **Beskyttede naturtyper (eng, mose, 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 beskyttet natur på ejendommen, som er mose, eng og sø. Bygningen placeres cirka 2-4 meter længere væk fra den beskyttede natur, end de eksisterende bygninger. De eksisterende bygninger ligger 10 og 14 meter fra den beskyttede mose. Det vurderes på den baggrund, at projektet ikke vil påvirke naturtyper beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Vær dog opmærksom på det stillede vilkår øverst i denne tilladelse.
- **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.
 - Da det ansøgte opføres med omtrent samme placering som ejendommens hidtidige bebyggelse, vurderes det, at det ansøgte ikke er i konflikt med jordbrugets erhvervsmuligheder.

Ejendommen ligger i den sydvestlige del af Hedensted Kommune med en afstand i fugleflugtslinje til Tørring, som er en af kommunens tre centerbyer, på cirka 3 kilometer mod nordvest, mens lokalbyen Ølholm ligger cirka 2 kilometer nordøst for ejendommen. Områdets terræn er kuperet og stiger rundt om hele ejendommen på nær i nogle enkelte slugter. De bebyggede ejendomme ligger solitært og de nærmeste nabobebyggelser ligger højere i terrænet end det ansøgte. På ejendommen findes en sø og bevoksning, men ud over det er området mest præget af dyrkede marker.

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 2,5 kilometer til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nummer 77 'Uldum Kær, Tørring og Ølholm Kær', som rummer Habitatområde nummer 66 og Fuglebeskyttelsesområde nummer 44.

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

Alle arter af flagermus er stærkt beskyttede. Der kan leve flagermus i eksempelvis 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.

Odder holder til i vandløb og markfirben på diger og tørre skrånninger - på den baggrund vurderes disse arter ikke at favorisere arealet, hvor bygningerne ønskes placeret.

Spidssnudet frø og stor vandsalamander vil sandsynligvis kunne holde til i og ved søen. Huset placeres på den eksisterende bebyggelses placering og længere væk fra søen og mosen på højereliggende jord. På den baggrund vurderes arealet, hvor huset placeres, ikke at favorisere disse arter.

- Hedensted Kommune vurderer samlet set, at det ansøgte, under hensyntagen til flagermus, hverken vil indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

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 placeres med omtrent samme placering som ejendommens hidtidige bygninger. Både naboer og området som helhed vurderes derfor ikke at blive påvirket væsentligt anderledes end hidtil. 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:

- Bygningen ikke overstiger et areal på 500 kvadratmeter og er til erstatning for tidligere bolig og udhus.
- Den placeres på omtrentlig samme placering som ejendommens hidtidige bygninger.
- Der er ikke gået mere end 3 år, siden ejendommen sidst var bebygget.
- Bygningen er svær at placere anderledes på grunden på grund af beskyttet natur.
- Den ansøgte terrænregulering vurderes acceptabel, da terrænet stiger betragteligt rundt om ejendommen og derfor ikke vurderes at påvirke indtrykket af landskabet væsentligt.

- Ingen udpegninger i gældende kommuneplan strider imod det ansøgte.
- Hverken planlægningsmæssige, 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.

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 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.