

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnummer 01.03.03-P19-
10-26

10.2.2026

Landzonetilladelse til genopførelse af badehus

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 1A PALSGÅRD HGD., AS med adressen Palsgaardvej 4B, Hosby, 7130 Juelsminde

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til genopførelse af badehus til erstatning for eksisterende lovligt opførte badehus, med en forrykning på 4 meter væk fra kysten.

Strandbeskyttelse

Kystdirektoratet meddelte den 16. december 2025 dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til genopførelse af det ansøgte badehus.

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.



Gul pil peger på det ansøgte placering i landskabet vist på luftfoto fra 2025.

Sagsfremstilling

Eksisterende forhold

Ifølge Bygnings- og boligregisteret - BBR – er det eksisterende badehus opført i 1957 og ombygget i 2007 og registeret med et areal på 28 kvadratmeter.



Den omtrentlige placering af det ansøgte vist på luftfoto fra 2025



Placering af eksisterende badehus ses på skråfoto fra 2023

Ansøgningen

Der ansøges om tilladelse til at opføre et nyt badehus som erstatning for det eksisterende. Det nye badehus opføres med samme areal, bygningsform og højde som det nuværende. Bygningens laveste punkt bliver cirka 3,2 meter over eksisterende terræn og det højeste punkt (udhænget mod havet) cirka 4,2 meter. Badehusets facader beklædes med træ og tag med tagpap som det eksisterende. Placeringen rykkes cirka 4 meter længere væk fra kysten, og gulvkoten hæves omkring 70 centimeter i forhold til det nuværende badehus.

Ansøgers beskrivelse af badehuset:

Siden slutningen af 1800-tallet har Palsgaard Gods haft et badehus ved Sandbjerg Vig. Badehuset har gennem årene ændret funktion og udseende alt efter ejernes behov. I årene mellem 1912-1925 var Badehusets primære funktion at være udslibning for gæster til Fregatten Jylland, der lå for anker i Sandbjerg Vig. Forinden var det omklædnings- og frokoststed for godsets beboere og gæster.

Den første og oprindelige byggetilladelse er fra 1932. I midten af 1950'erne ønskede godsets daværende ejer H. Schou et badehus af højere arkitektonisk værdi, der passer ind i strandens geometri og farver.

Arkitekt Jens Malling Pedersen tegnede det badehus, der står den dag i dag. Bygningen er således fra 1957, og kun en enkelt ændring i form af et lille toilet er sket gennem årene.

Den omtalte ændring omfatter en tilbygning på cirka 3 kvadratmeter med toilet, opført på baggrund af en dispensation fra Vejle Amt i 2006, hvor der også blev givet tilladelse til at udvide terrassen med cirka 8 kvadratmeter.

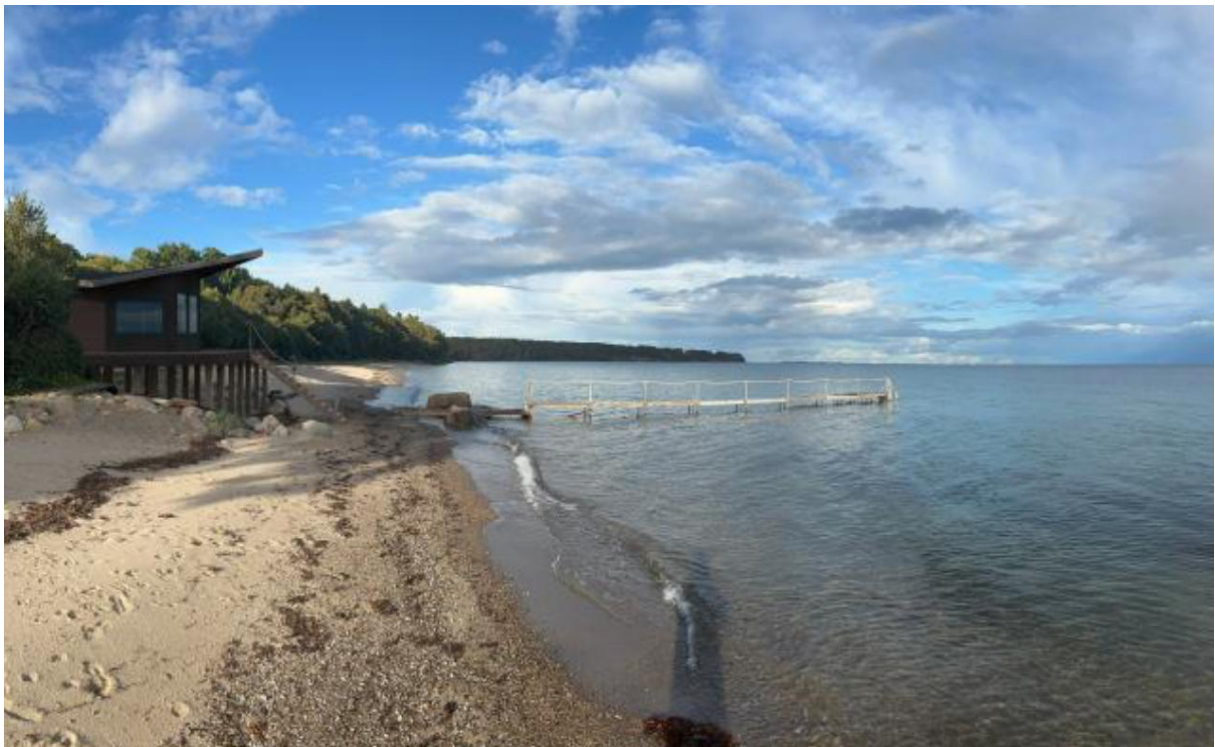
Badehuset ønskes nu genopført på omtrent samme placering, dog rykket cirka 4 meter længere væk fra kysten og med gulvet hævet omkring 70 centimeter. Arealet for både badehus og terrasse forbliver uændret.

Genopførelsen ønskes, fordi det eksisterende badehus er i dårlig stand, passage langs stranden er vanskelig med den nuværende placering, og fordi en hævet placering vil give bedre beskyttelse mod storme og forhøjet vandstand.

Relevante tegninger og fotos fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøger indsendte foto som viser eksisterende badehus



Ansøger indsendte visualisering af det ansøgte badehus



Ansøgers indsendte foto af eksisterende badehus til venstre og visualisering af det ansøgte til højre



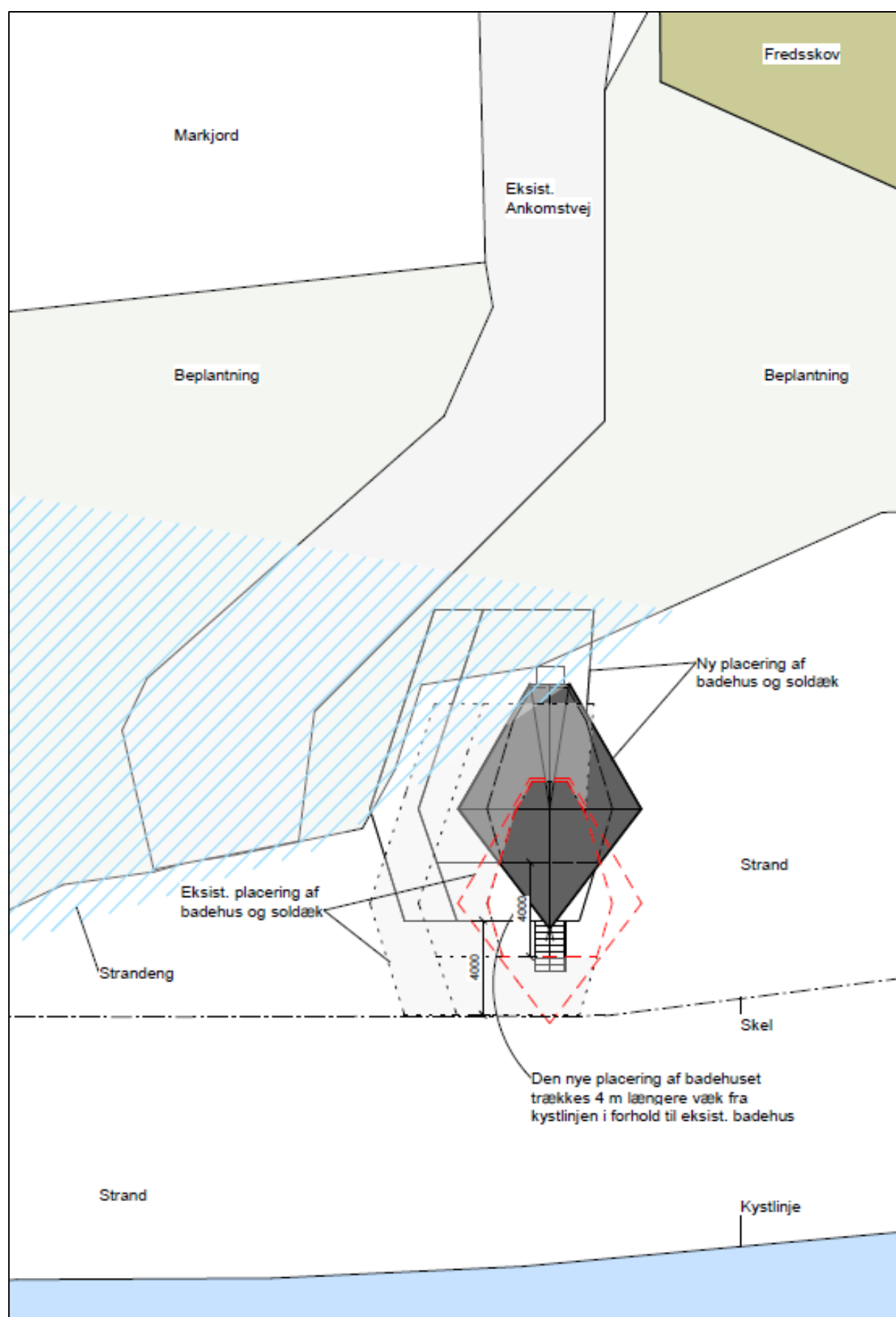
Ansøgers indsendte "situationsplan", hvorpå rødt kryds viser placeringen af det ansøgte



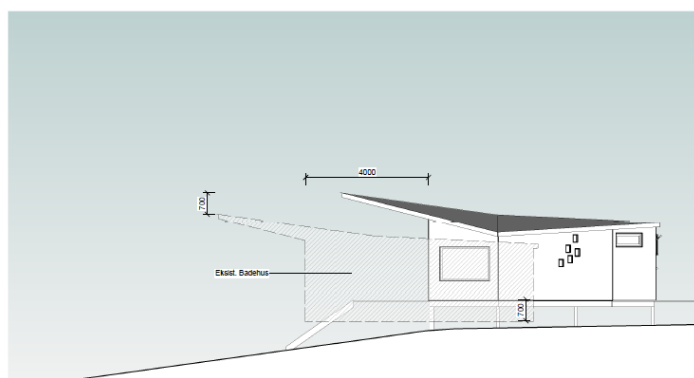
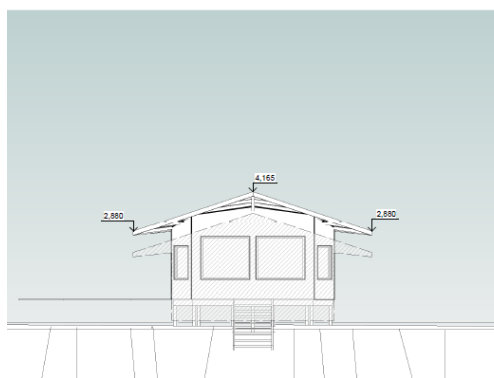
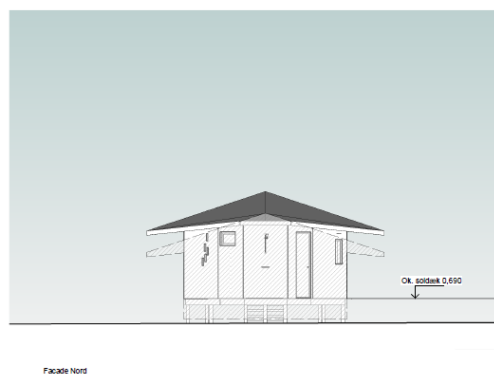
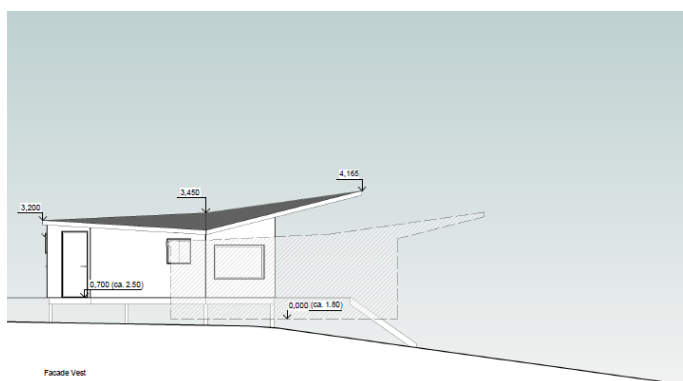
Ansøgers indsendte luftfoto fra 2019 af badehuset



Ansøgers indsendte foto af højvandssituation fra 2019



Ansøgers indsendte situationsplan, som viser eksisterende og fremtidig placering af badehuset



Ansøgers indsendte facadetegninger, som viser eksisterende (nedtonet skravering) og fremtidig udformning og placering af badehuset

Landzone

Ejendommen ligger i landzone. Da det ansøgte ikke er omfattet af planlovens undtagelsesbestemmelser for byggeri i landzone, kræver projektet en 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:

- **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.
 - På baggrund af, at huset har eksisteret i mange år, og med henvisning til Kystdirektoratets afgørelse, vurderes genopførelsen ikke at være i strid med kommuneplanens retningslinjer.
- **Klimatilpasningsområde:** Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevis oversvømmelser som følge af klimaforandringerne frem til år 2100. Her er 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. Ejer er selv ansvarlig for at etablere

afværgeforanstaltninger for at forhindre oversvømmelse. Dette kan kræve særskilte tilladelser/godkendelser.

- **Kulturhistoriske bevaringsværdier:** Aleen som løber fra "Humlegård" skoven og ned mod badehuset, er omfattet af arealfredningen af 10. december 1952 vedrørende Palsgård Alléer.
 - Af fredningsbeskrivelsen fremgår det, at bebyggelse skal placeres mindst 15 meter fra den fredede allé. Det ansøgte badehus placeres omkring 30-32 meter fra det træ, der markerer alléens afslutning mod kysten. Fredningsnævnet har på den baggrund vurderet, at badehuset ikke kræver dispensation fra fredningen.
- **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 vurderes, at det ansøgte er i overensstemmelse med retningslinjerne for byggeri i kystnærhedszonen. Der er lagt vægt på, at der opføres en mindre erstatningsbygning med omtrent samme placering, størrelse og udformning, og at projektet derfor ikke ændrer områdets påvirkning væsentligt.
- **Større sammenhængende landskaber:** De større sammenhængende 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.
 - Det ansøgte badehus vurderes ikke at tilsidesætte retningslinjen, idet det ansøgte badehus er af arkitektonisk høj kvalitet og erstatter eksisterende badehus med omtrent samme placering, udformning og størrelse.
- **Værdifulde kulturmiljøer:** Kulturmiljø nummer 19: Palsgård, Hosby og Håbet. Kulturmiljøet er sårbart over for terræn- og vandstandsændringer, tilgroning og slørende beplantning.
 - Det vurderes, at det ansøgte ikke ændrer de sårbare forhold i området væsentligt.

Landskab

Det ansøgte badehus ligger på stranden ud til Sandbjerg Vig. Terrænet sydvest og nord for stranden ligger markant højere og er præget af dyrkede landbrugsarealer samt et mindre fredsskovsområde, Humlegård Skov. Mod nord findes desuden større fredsskovsarealer Teglvænge og As Hoved Skov. Området er generelt kuperet.

Naturvurdering

§3 beskyttet natur

Der er ikke registreret beskyttet natur, på ny placering for badehuset. Der er cirka 20 meter til nærmeste strandeng, som ikke må påvirkes. Det vurderes på baggrund af afstanden, at projektet ikke vil påvirke §3 beskyttede naturtyper.

Natura 2000

Der skal jævnfør habitatbekendtgørelsen foretages en vurdering af om projektet kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV arter i området væsentligt.

Der er cirka 5 kilometer til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nummer 56 'Horsens Fjord, havet øst for Endelave', som rummer Habitatområde nummer 52 og Fuglebeskyttelsesområde nummer 36.

Det vurderes, at projektet ikke vil påvirke de arter eller naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget til at beskytte på grund af dets karakter og afstand til udpegningsgrundlaget.

Bilag IV arter

Der er ifølge nedenstående kilder udbredelsesområde for flere bilag IV-arter¹. Det drejer sig om Sydflagermus, Vandflagermus, Dværgflagermus, Langøret flagermus, Markfirben, Stor vandsalamander, Spidssnudet frø, Odder og Marsvin.

Hedensted Kommune vurderer at de nævnte arter ikke vil blive påvirket af det ansøgte, da projektarealet, ikke favoriserer disse arter. Hedensted Kommune vurderer samlet set, at det ansøgte hverken vil indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

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.

Formålet med bestemmelsen er at sikre skovens værdi som landskabselement, samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

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 ansøgte vurderes ikke at have indflydelse på skovens værdi som landskabselement samt skovbrynets opretholdelse som værdifuldt levested for plante- og dyrelivet, da det ansøgte etableres til erstatning for eksisterende.

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. I vurderingen er der lagt vægt på, at det ansøgte erstatter et eksisterende badehus og opføres med omtrent samme placering, størrelse og udformning. Derudover er der ingen naboer i umiddelbar nærhed af det ansøgte.

Glud Museum har vurderet, at det ansøgte ikke vil have indflydelse på kulturmiljø 19 og bemærker at det er positivt, at badehuset opføres med samme størrelse og udformning som det eksisterende.

På grund af nærheden til arealfredningen omkring alléen fra Humlegård Skov ned mod badehuset er sagen forelagt Fredningsnævnet. De vurderer, at det ansøgte ikke kræver deres afgørelse, på grund af afstanden, som er større end de 15 meter.

Vurdering

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

I afgørelsen er der lagt særligt vægt på, at:

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](#)

- Det ansøgte opføres til erstatning for eksisterende med omtrent samme placering, størrelse og udformning.
- Der allerede er meddelt dispensation fra strandbeskyttelseslinjen
- Det ansøgte overholder retningslinjer i gældende kommuneplan.
- Påvirkning og anvendelse af området inden for Kystnærhedszonen forbliver uændret.
- 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 (LBK-nummer 572 af 29. maj 2024).

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.

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

Camilla Lenbroch Hansen
Landskabssagsbehandler

Afgørelsen er sendt til:

Ejer og 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 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.