

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnr. 01.03.03-P19-171-24

14. maj 2025

Landzonetilladelse til udstykning og arealoverførsel af ejendom.

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 7P, Ø. BISHOLT BY, GLUD med adressen Øster Bisholtvej 6A, Glud, 7130 Juelsminde

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til udstykning og arealoverførsel af ejendom/matrikel.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

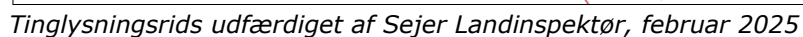
I vilkårene nedenfor er:

1. Resterende og blivende areal af matrikel nummer 7O ØSTER BISHOLT BY, GLUD benævnt *Del nummer 1*, jævnfør tinglysningsrids under afsnittet vilkår,
2. Eksisterende matrikel nummer 7P ØSTER BISHOLT BY, GLUD med overført areal fra matrikel nummer 7O ØSTER BISHOLT BY, GLUD benævnt *Del nummer 2*, jævnfør tinglysningsrids under afsnittet vilkår, og
3. Udstykning fra matrikel nummer 7O ØSTER BISHOLT BY, GLUD benævnt *Del nummer 3*, jævnfør tinglysningsrids under afsnittet vilkår.

Vilkår

1. For Del nummer 2 gælder, at der ikke må forefindes oplag, bygninger eller konstruktioner af nogen art uden for landsbyafgrænsningen i kommuneplanrammen
2. For Del nummer 3 gælder, at der ikke må forefindes oplag, bygninger eller konstruktioner af nogen art, hverken inden for eller uden for landsbyafgrænsningen i kommuneplanrammen.
3. Der skal etableres slørende beplantning langs skellet mellem henholdsvis del nummer 2 og 3 samt langs skellet mellem del nummer 1 og 2 som vist med grøn farve på nedenstående tinglysningsrids fra Sejr Landinspektør. Hækken vil tjene som en naturlig afgrænsning og bidrage til områdets æstetik. Beplantningen har status af fælleshegn og vedligeholdelsen påhviler de til enhver tid værende ejere af de omhandlede matrikler i fællesskab jf. Hegnsloven.
4. Del nummer 3 skal opretholdes som natur areal. Der må ikke plantes høje træer eller buske, som kan hindre udsynet eller skabe skygge på omkringliggende ejendomme.
5. Den til enhver tid værende ejer af Del nummer 3 er forpligtet til at opretholde parcellens naturlige tilstand "Vild med vilje" og fremme biodiversiteten. Dette inkluderer regelmæssig fjernelse af invasive arter, sikring af levesteder for lokale dyrearter og beskyttelse af eksisterende flora og fauna. Enhver form for kemisk

6. Der skal udlægges og etableres en minimum 4,0 meter bred vej i forlængelse af den eksisterende vej på Del nummer 2. Vejen skal tjene som adgangsvej fra Øster Bisholtvej til Del nummer 3. Den til enhver tid værende ejer af Del nummer 3, har ret til fri og uhindret kørende og gående færdsel over arealet på Del nummer 2, som vist med lys grøn skravering på tinglysningsrids herunder. Vejen er privat fællesvej og der henvises i øvrigt til reglerne i Privatvejsloven.
7. Påtaleretten tilkommer Hedensted Kommune.
8. Deklaration vil blive begæret tinglyst servitutstiftende på ejendommene matrikel nummer 70 og 7P Ø. BISHOLT BY, GLUD. Med hensyn til pantehæftelser, servitutter og andre byrder, henvises til ejendommens blad i tingbogen på tinglysningstidspunktet.



2

Hedensted Kommune anbefaler, at Del område 3 udvikles ved naturlig tilgroning fra de omkringliggende områder. Såfremt der aktivt sås/tilplantes anbefales hjemmehørende arter.

Se inspiration i kommunens Fakta ark på Hedensted Kommunes hjemmeside:

- [Levende hegn og krat](#)
- [Hjemmehørende arter af træer og buske](#)
- [Hvordan hjælper vi biodiversiteten](#)

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **torsdag den 15. maj 2025** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#)



Ejendommens placering i landskabet vist på luftfoto fra 2024.

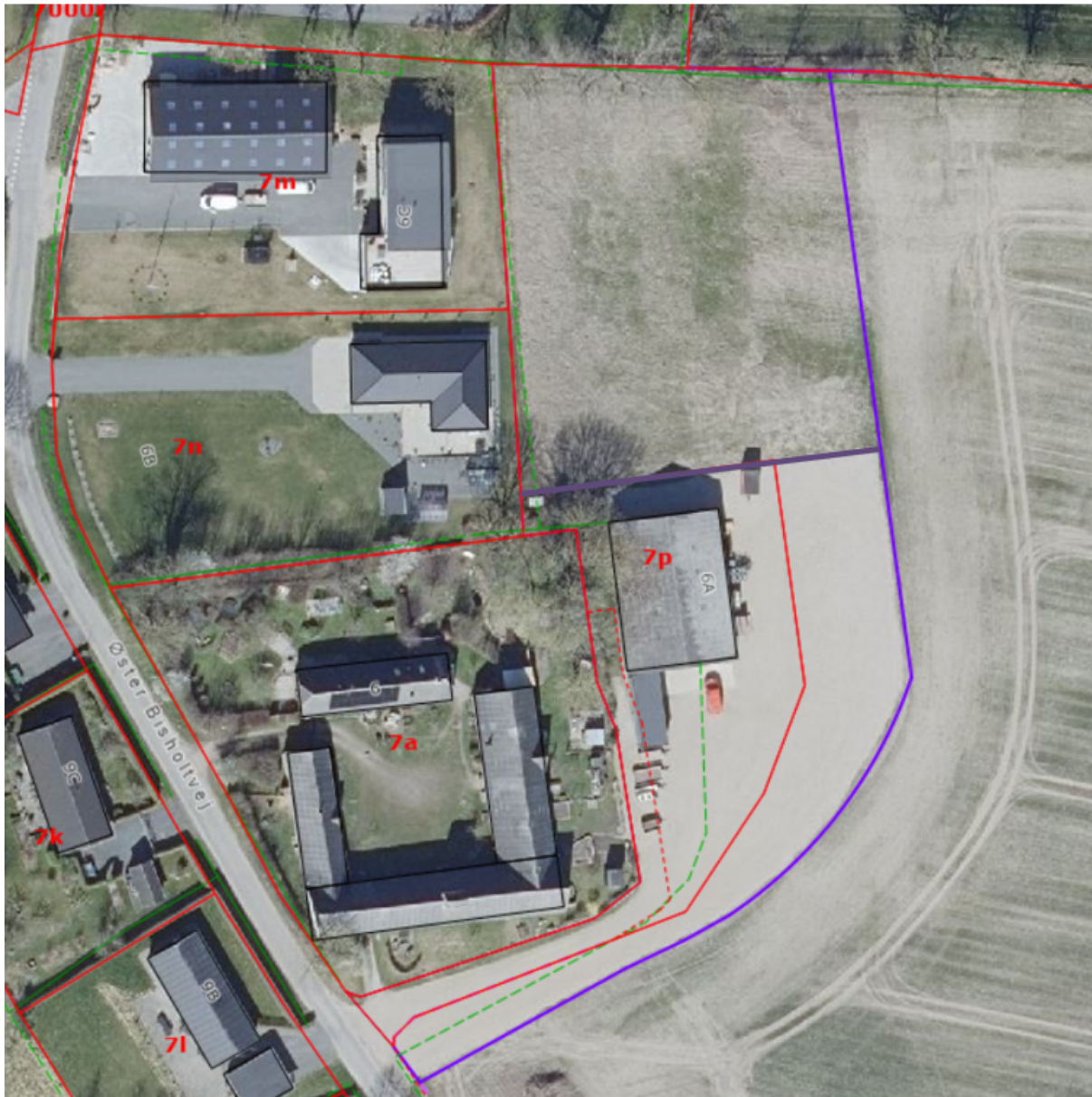
Ejendommen

Ejendommen har i dag et grundareal på 1908 kvadratmeter ifølge Geodatastyrelsens Matrikelinfo og er ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) bebygget med et maskinhus fra 1985 på 350 kvadratmeter.

Arealet udvides med denne landzonetilladelse med 1316 kvadratmeter, det vil sige at det samlede arealet for matrikel nummer 7P Ø. BISHOLT BY, GLUD for fremtiden bliver i alt 3224 kvadratmeter heraf 884 kvadratmeter vejareal.

Del af matrikel nummer 7O Ø. BISHOLT BY, GLUD udstykkes til en selvstændig matrikel (Del nummer 3 på tinglysningsrids på side 2) på 3158 kvadratmeter med uændret anvendelse.

Den 6. november 2024 godkendte Hedensted Kommunes landzoneadministration, at tidligere maskinhus lovligt kan ændres til tømrervirksomhed. Hedensted Kommune har igangsat byggesagsbehandling af samme med henblik på byggetilladelse. Pavillon er ligeledes søgt lovliggjort og kræver landzonetilladelse samt byggetilladelse.



Ændringen er vist med blå på luftfoto fra 2024.

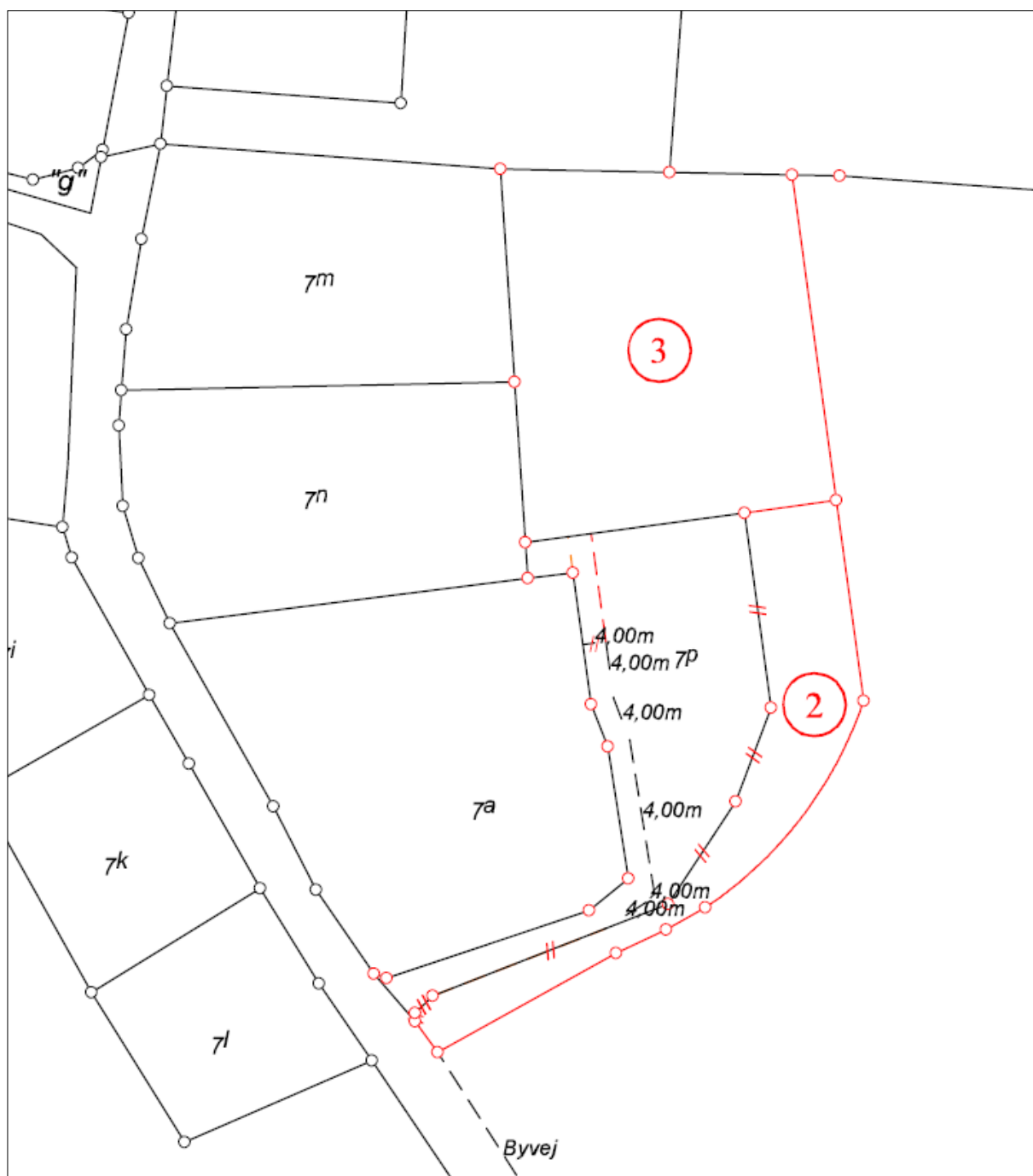
Ansøgningen

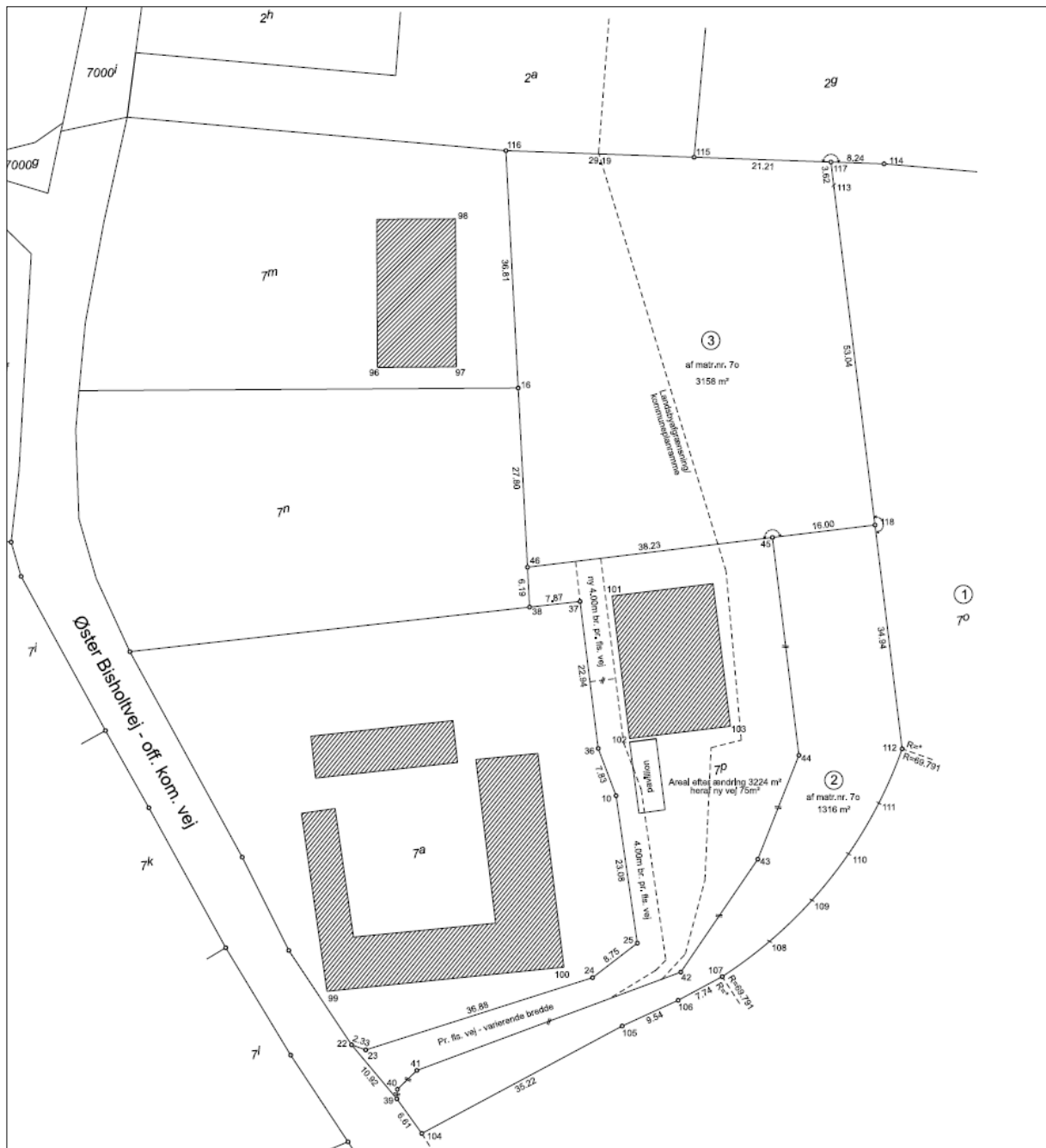
Der er ansøgt om tilladelse til udstykning af, ny samlet fast ejendom, fra matrikel nummer 70 Ø. BISHOLT BY, GLUD og arealoverførsel fra matrikel nummer 70 til matrikel nummer 7P Ø. BISHOLT BY, GLUD

Der etableres hæk i skel mellem delområde 2 og 3 og 2 og 1, som vist med grøn linje på tinglysningsrids på side 2 og låge i hækken mellem del nummer 2 og 3 med en cirka placering langs skellet som vist på tinglysningsridset med lilla farve til brug for passage ved vedligeholdelse af naturen på del nummer 3.

Der etableres et 4 meter bredt vejareal, som adgang fra Øster Bisholtvej til Del nummer 3, som vist med lys grøn markering på tinglysningsridset.

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:





Ansøgers indsendte måleblad af udstykning af matrikel Nr. 70 Ø. BISHOLT BY, GLUD og arealoverførsel fra matrikel nr. 70 til matrikel nr. 7P Ø. BISHOLT BY, GLUD

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 foretages udstykning af ny samlet fast ejendom.

Udpegninger i gældende kommuneplan og beskrivelse af området

Ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i gældende kommuneplan for Hedensted Kommune:

- **Kystnærhedszone:** Kystnærhedszonen skal efter planlovens § 5a søges friholdt for bebyggelse, der ikke er afhængig af kystnærhed. I kystnærhedszonen må der,

jf. § 35, stk. 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.

- **Landsbyer – Vester Bisholt:** Landsbyerne skal indeholde attraktive bosætningsmuligheder og gode rammer for fritidslivet og mindre erhverv. Hedensted Kommune vil derfor understøtte en bæredygtig udvikling af landsbyerne, der bygger på lokalt engagement og medinddragelse. Landsbyernes udvikling skal bidrage til bevaring og understøttelse af kultur-, natur- og landskabsinteresser i landsbyerne og deres opland.

Det ansøgte er beliggende i udkanten af landsbyen Bisholt, hvor flere forskellige bebyggelsesstrukturer og byggematerialer er almindeligt. Det vurderes derfor, at det ansøgte, ikke er i strid med udpegningen.

Jf. Hedensted Kommuneplan er ejendommen omfattet af kommuneplanramme 2.L.08 Bisholt og udlagt til blandet bolig og erhvervsområde.

Landsbyen ligger på svagt skrånende terræn med udsigt mod nord til Horsens Fjord. Et mindre vandløb gennem landsbyen fra syd til nord markerer sognegrænsen mellem Glud og Skjold.

Naturvurdering

Der skal ifølge Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, bkg. nr. 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. 3,1 km til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nr. 56 'Horsens Fjord, havet øst for Endelave', som rummer Habitatområde nr. 52, Fuglebeskyttelsesområde nr. 36 og Ramsarområde nr. 13.

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

Bilag IV-arter

Der er ifølge Danmarks Miljøundersøgelser, jf. Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV, faglig rapport nr. 635, fra 2007 fra DMU, udbredelsesområde for flere bilag IV-arter. Det drejer sig om Sydflagermus, Markfirben, Stor vandsalamander, Spidssnudet frø, Strandtudse, Odder, Marsvin.

Hedensted Kommune vurderer at de nævnte arter ikke vil blive påvirket af det ansøgte, da arealet hvor projektet ligger ikke favoriserer disse arter.

Høring

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

Det ansøgte har været i 14 dages høring og der er modtaget følgende opklarende spørgsmål til sagen:

- vedr. den kommende tinglysning.
 - Hedensted Kommune har oplyst at tinglysningen er gældende for nuværende og kommende ejere af ejendommen
- Vedr. nuværende placering af skurvogn uden for landsbyrammen

- Ansøger oplyser at den bliver flyttet/fjernet

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:

- Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 2.L.08 Bisholt og udlagt til blandet bolig og erhvervsområde.
- Det ansøgte tilgodeser naboers nuværende udsigt og generelle visuelle omgivelser.
- Det ansøgte er omgivet af bymæssig bebyggelse samt beplantning og vil ikke opleves i sammenhæng med kysten eller landskabet.

Lovgivning

Tilladelsen meddeles efter planlovens § 35, stk. 1 - Bekendtgørelse af lov om planlægning (LBK nr. 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 stk. 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 jf. Museumslovens § 25.

Du er velkommen til at kontakte mig for eventuelle spørgsmål til sagen.

Med venlig hilsen

Benedikte Lyshøj
Landzonesagsbehandler, cand.arch.

Kopi af afgørelsen er sendt til:

Organisationer:

Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Dansk Ornitologisk Forening Hedensted
Friluftsrådet
Glud Museum
VejleMuseerne

Ejere af og beboere på ejendommene med adresserne:

Sejr Landinspektør, Sønderbrogade 76, 8700 Horsens (Ansøger)
Tømrmester Heinrich Andersen ApS, Øster Bisholtvej 13, 7130 Juelsminde (Ejer)
Gludvej 91, 7130 Juelsminde (Ejer)
Øster Bisholtvej 6 C, 7130 Juelsminde (nabo)
Øster Bisholtvej 6 B, 7130 Juelsminde (nabo)

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 e-boks.

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.