



Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnummer 01.03.03-P19-43-25

8.9.2025

Landzonetilladelse til nyt stuehus til erstatning for nuværende

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 20A STOUBY BY, STOUBY, med adressen Grundvej 5, Grund, 7140 Stouby

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til opførelse af nyt stuehus til erstatning for nuværende som ændres til udhus.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

1. Køkkenet i det eksisterende stuehus, som skal ændret til udhus i forbindelse med denne landzonetilladelse af 8. september 2025, skal afmontere genstande, som er væsentlige for at være et fungerende køkken, for eksempel køleskab og komfur. Ifølge Planklagenævnets praksis er det afgørende for, om der er tale om en selvstændig bolig, at der er et køkken. Der må derfor ikke være et fungerende køkken i et udhus.
2. Det tidligere stuehus som ændres til udhus må ikke benyttes til andre formål end udhus uden kommunens tilladelse.

Vilkår skal tinglyses på ejendommen og landzonetilladelsen er først gældende herefter. Byggetilladelse kan først forventes, når vilkårene er tinglyst. Tinglysning skal foretages af ejer eller dennes repræsentant og omkostningerne ved tinglysningen påhviler ejeren, jævnfør planlovens § 55, 2. pkt.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **9. 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 byggetilladelse.



Ejendommens placering i landskabet vist på luftfoto fra 2025.

Ejendommen

Efter Geodatastyrelsens Matrikelinfo er ejendommens samlede grundareal 50.150 kvadrater og er noteret med landbrugspligt.

Ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR) er ejendommen bebygget med:

- Et stuehus opført i 1856 med et samlet boligareal på 257 kvadrater (Bygning 1),
- En tilovers blivende landbrugsbygning fra 1908 på 180 kvadrater (Bygning 2), det er denne bygning der nedrives i forbindelse med opførelse af nyt stuehus,
- En garage fra 2005 på 78 kvadrater (Bygning 5)
- Fritliggende udestue fra 2012 på 19 kvadrater (Bygning 6) samt
- En tilovers blivende landbrugsbygning på 68 kvadrater (Bygning 40)



Foto fra BBR oversigt



Den omtrentlige placering af det ansøgte vist på luftfoto fra 2025



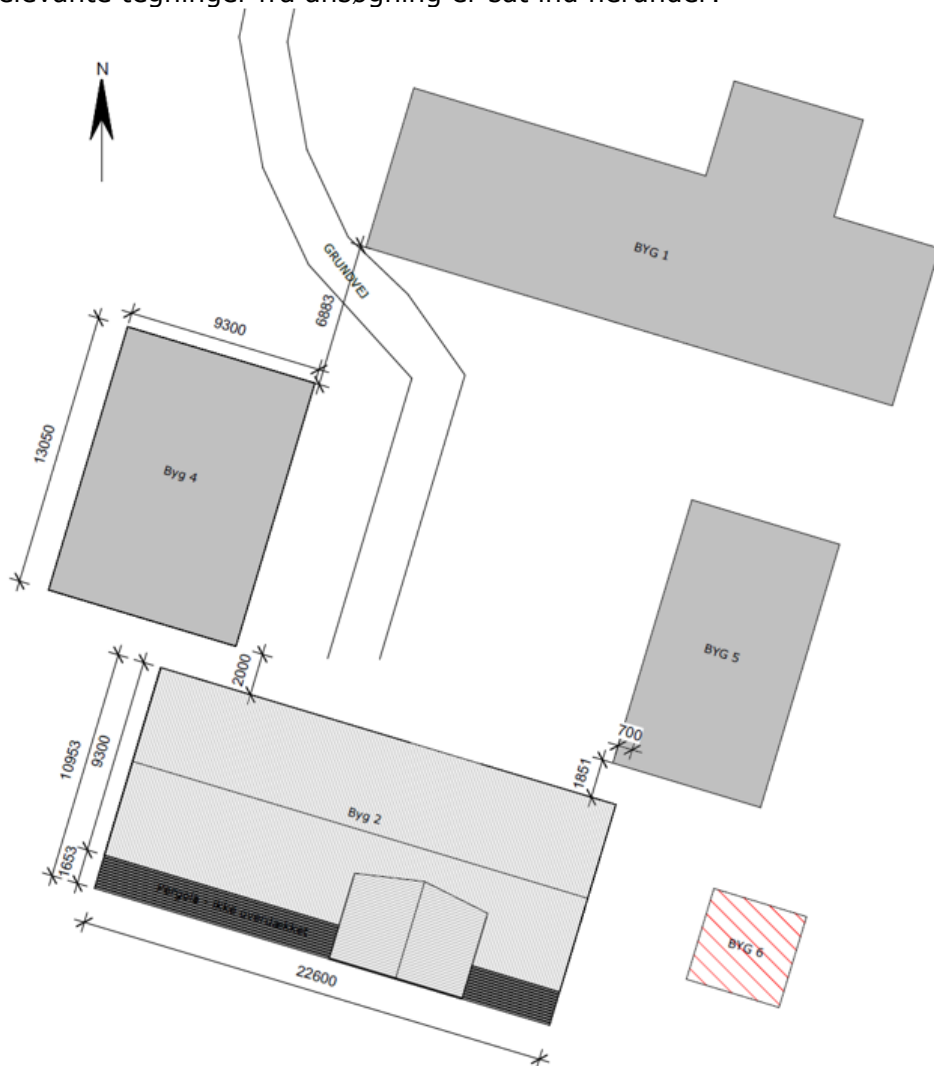
Den omtrentlige placering af det ansøgte vist på skråfoto af 2023 set fra nord

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre et nyt stuehus, med samme placering som nuværende tilovers blivende landbrugsbygning. Eksisterende og nuværende stuehus ændres til udhus.

Ansøgte stuehus opføres i en højde på ca. 7,5 meter og med facader og tag i sorte metalplader og placeres på den sydlige del af ejendommen hvor der i dag befinder sig den tilovers blivende landbrugsbygning (Bygning 2, stald som nedrives)

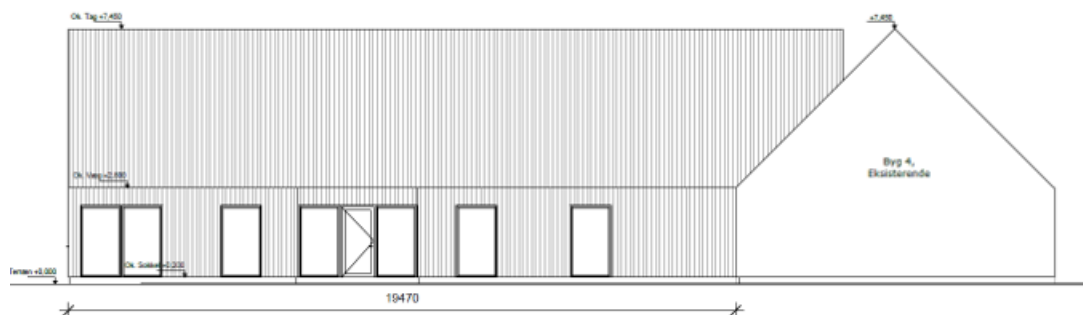
Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



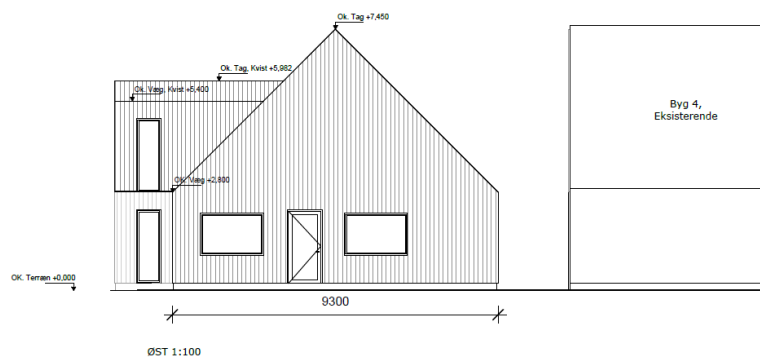
Ansøgers fremsendte situationsplan



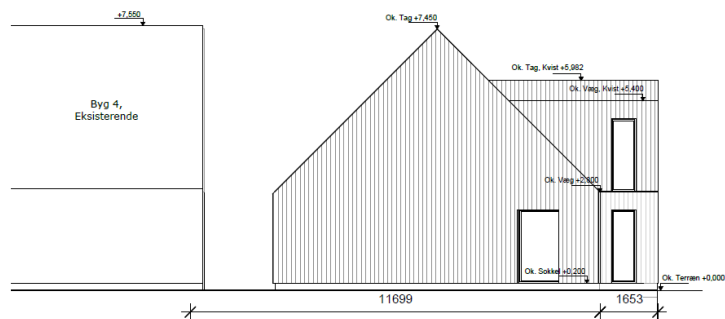
1:100



Facadetegninger mod nord og syd

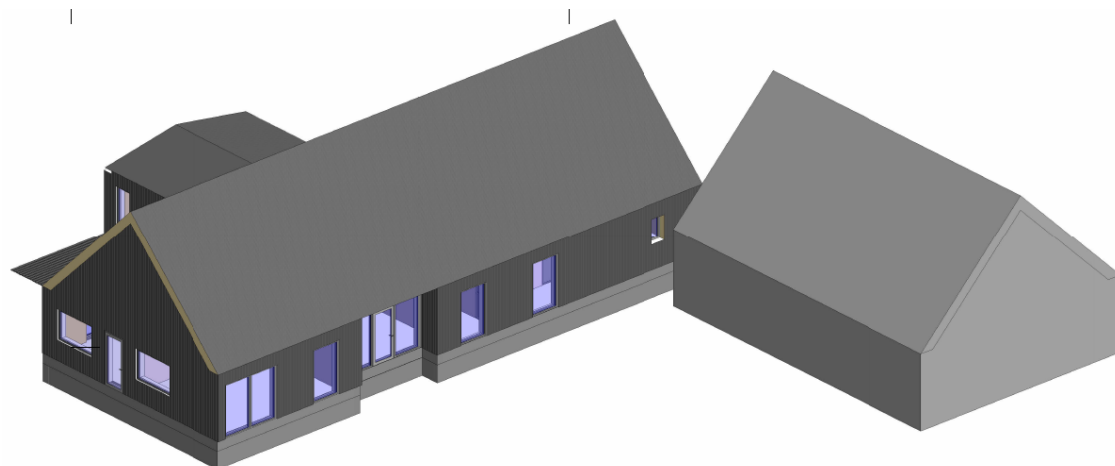


ØST 1:100

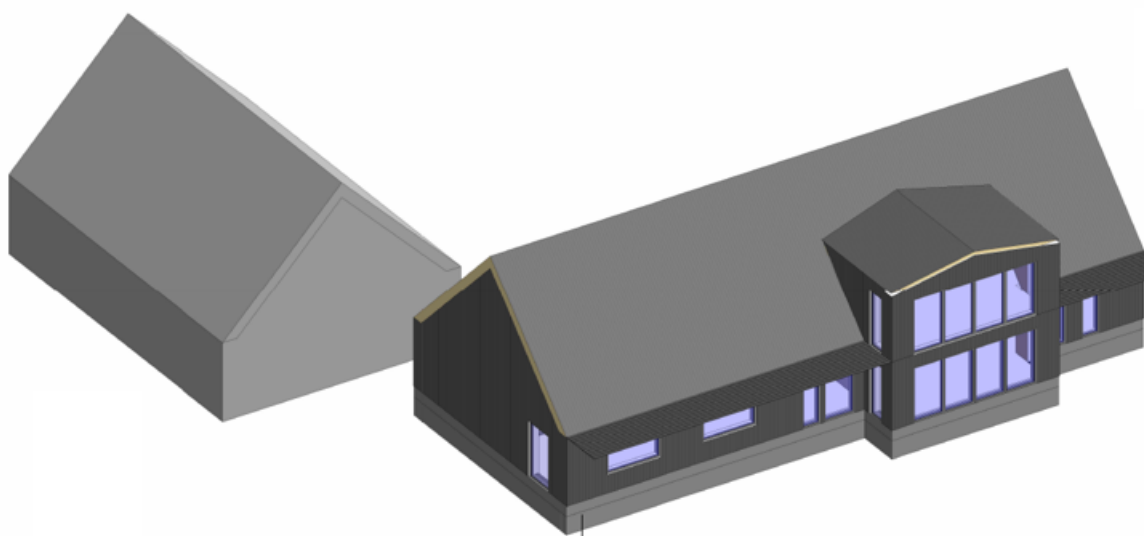


VEST 1:100

Facadetegninger mod øst og vest



Ansøgers fremsendte illustration af nyt stuehus – mod nordøst



Ansøgers fremsendte illustration af nyt stuehus – mod sydvest

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 er tale om et nyt stuehus til erstatning for nuværende som ikke nedrives.

Udpegninger i gældende kommuneplan

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

- **Grønt Danmarkskort, Potentielle naturbeskyttelsesinteresser og potentielle økologiske forbindelser:** Områder udpeget til Potentielle naturområder eller Potentielle økologiske forbindelser skal så vidt muligt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forringe mulighederne for, at naturværdierne og arternes spredningsveje bevares og udbygges.

Opførelsen af ny bygning til erstatning for nuværende vurderes ikke at påvirke udpegningsgrundlaget for Grønt Danmarkskort og den økologiske funktionalitet vurderes opretholdt.

- **Klimatilpasningsområde:** Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevis oversvømmelser som følge af klimaforandringerne frem til år 2100. Her med risiko for oversvømmelse fra kloaknettet.

Hensigtsmæssig håndtering af overfladevand skal fremtidssikre landzonebebyggelser mod ødelæggelser og værditab på en måde, som ikke væsentligt påvirker lavbunds- og vådområders biologiske værdi, og muligheden for at genoprette lavbundsarealer til vådområder.

Det vurderes, at der i fremtiden kan forekomme lejlighedsvis oversvømmelser i området, hvor ejendommen er beliggende. Hedensted Kommune er IKKE erstatningsansvarlig i tilfælde af skader som følge af oversvømmelse.

- **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 ansøgte opføres som en harmonisk helhed med ejendommens øvrige bebyggelse og vil ikke opleves i sammenhæng med kysten.

- **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 vurderes at ansøgte, i sin arkitektoniske udformning tager hensyn til, at det er beliggende i et større bevaringsværdigt landskab.

Naturvurdering

§3 beskyttet natur

Der er registreret beskyttet natur, som er eng, mose, overdrev og sø, på ejendommen, og bygningen er placeret 12-16 meter fra den beskyttede natur.

§3 beskyttede naturtyper må ikke tilstandsændres hverken under byggeriet eller efterfølgende med evt. vejadgang, have, terrasse mv. På den baggrund skal derfor holdes en afstand på mindst 10 meter til bygningen. Det vurderes på den baggrund, at projektet ikke vil påvirke §3 beskyttede naturtyper.

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.

Der er ca. 880 km til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nr. 78 'Skove langs nordsiden af Vejle Fjord', som rummer Habitatområde nr. 67 og Fuglebeskyttelsesområde nr. 45.

Vurdering

Det er kommunens vurdering, at pga. 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, 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 strandtudse, stor vandsalamander, sydflagermus, markfirben, spidssnudet frø og odder.

Vurdering

Der kan leve flagermus i f.eks. taget på bygninger og i revner og sprækker på træer. Hedensted Kommune vurderer at de øvrige nævnte arter ikke vil blive påvirket af det ansøgte, da arealet hvor projektet ligger ikke favoriserer disse arter. Hedensted Kommune vurderer samlet set, at det ansøgte under hensynstagen til flagermus med det givne vilkår, 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 ansøgte er til erstatning for en nuværende bygning. Det ansøgte har derfor ikke været udsendt i høring.

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 bagved eksisterende bygning og ikke er væsentligt synlig for naboerne. Både naboer og området som helhed vurderes derfor ikke at blive påvirket væsentligt anderledes end hidtil og 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:

- Ansøgte placeres i et område uden naturbeskyttelse
- Ansøgte er til erstatning for en nuværende bygning
- Ansøgte i den arkitektoniske udformning tager hensyn til, at det er beliggende i et større bevaringsværdig landskab
- Ansøgte opføres som en harmonisk helhed med ejendommens øvrige bebyggelse og vil ikke opleves i sammenhæng med kysten.

Lovgivning

Tilladelsen meddeles efter planlovens § 35, styk 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.

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

Benedikte Lyshøj
Landzonesagsbehandler, cand.arch.

Kopi af afgørelsen er sendt til:

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

Ansøger og ejere af og beboere på ejendommene med adresserne:

Ansøger: Tegnestuen Holtermann ApS, Dagnæs Boulevard 70, 8700 Horsens
Grundvej 5, Grund, 7140 Stouby

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.