

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

Athena Jensen
D: +4579755675
M: +4521130536
Mail:
Athena.Jensen@hedensted.dk
Sagsnr. 01.03.03-P19-28-26

27.2.2026

KOPI

Landzonetilladelse til etablering af infiltrationsbassin på Dalbyvej 56, St. Dalby, 8722 Hedensted, matr.nr. 8a St. Dalby By, St. Dalby

Hedensted Kommune har den 24.02 2026 modtaget ansøgning om tilladelse til at etablere et infiltrationsbassin til nedsivning af overfladevand på ca. 150-275 m² på din ejendom matr.nr. 8a St. Dalby By, St. Dalby, beliggende på adressen Dalbyvej 56, St Dalby, 8722 Hedensted. Placeringen er vist på nedenstående kort.

Der gives tilladelse efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning¹ til etablering af infiltrationsbassin.

Tilladelsen gives på følgende betingelser:

1. Bassinet anbefales at anlægges med en form, så det falder naturligt ind i landskabet, med uens brink af variabel hældning, med fladt skrånende bredder, hvor hældningen så vidt muligt ikke bliver stejlere end i forholdet 1:5.
2. Der skal afsluttes i råjord uden pålægning af muld, og der må ikke udsås frøblanding på de omkringliggende arealer, men de skal efterlades til naturlig succession og indvandring af lokalområdets vegetation. Alternativt kan der udlægges hø fra den nærliggende naturområder til naturlig frøspredning af tilhørende arter. Dog med filterjord i bunden af bassin jævnfør nedsivningstilladelse.
3. Opgravede sten efterlades i kanten af bassinet og brinkerne efterlades som rå og uplanerede flader.
4. Dræn lukkes eller ledes uden om bassinet.
5. Den opgravede jord skal planeres ud i et tyndt, jævnt lag på de omliggende arealer, så der ikke opstår jordvolde omkring bassinet og så vidt muligt ikke i lavningerne, så der ikke opstår ændret overfladeafstrømning på tværs af matrikelskel. Resterende køres væk til godkendt modtager.
6. Der må ikke benyttes pesticid i oplandet, samt i og ved bassinet. Ukrudtsbekæmpelse skal foregå manuelt.
7. Evt. affald skal afhændes i henhold til gældende regler.

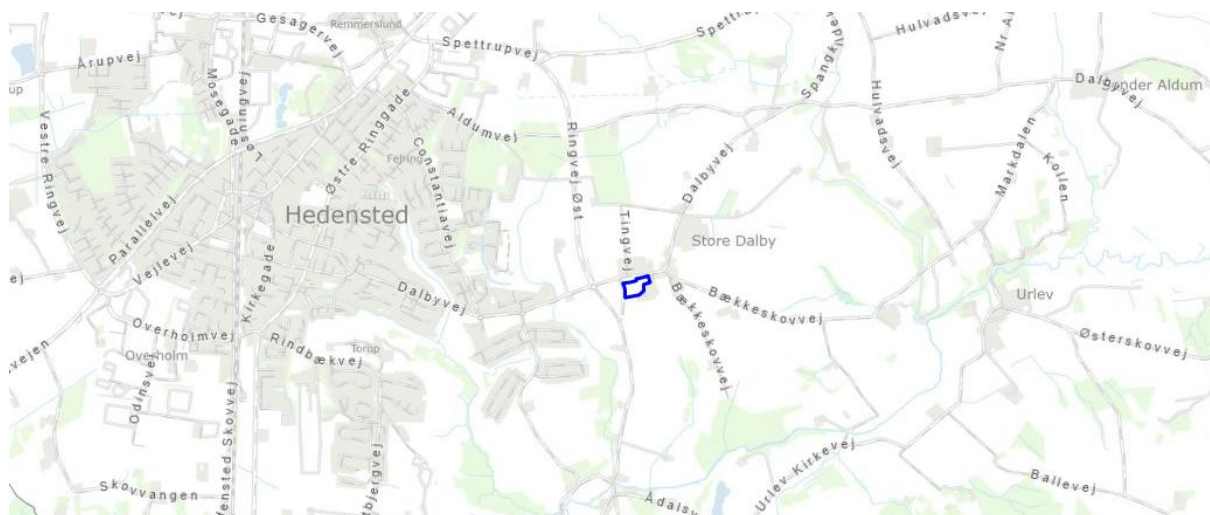
¹ Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 om lov om planlægning.

8. Der må ikke beplantes langs anlægget.
9. Under etableringen må læhegn i skel mod syd ikke beskadiges.
10. Der må ikke opstilles andehuse, hegn eller andre indretninger i eller ved bassinet. Der må dog gerne opstilles almindeligt kreaturhegn omkring bassinet.
11. Der må ikke udsættes fugle, fisk eller andre dyr i bassinet, ligesom der ikke må fodres i eller ved bassinet.
12. Når bassinet er anlagt, bedes du orientere kommunen på mail:
vandognatur@hedensted.dk

Ifølge museumslovens² § 27 stk. 2 gælder følgende: Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum. Henvendelse til VejleMuseerne tlf. 76813100 eller museerne@vejle.dk.

Vær opmærksom på at ved evt. omlægning af dræn kan det kræve en særskilt vandløbs-tilladelse.

Hvis der er dræn, der kun afvander din egen jord, kan du sløjfe dem uden behandling efter vandløbsloven. Du skal søge om forudgående tilladelse efter vandløbsloven til alle andre ændringer af dræn.



Figur 1 Oversigtskort placering af matriklen er angivet med blå polygon

Supplerende beskrivelse af vilkår

En fladere hældning på infiltrationsbassinet vil medføre en større nedsivnings- og fordampningsflade, hvilket bevirker at vandet hurtigere ledes bort. Derfor anbefales flade anlæg (max 1:5).

Hedensted kommune ønskes orienteret, når søen er færdig etableret for at sikre ajourføring af registrering af søer.

Der må ikke beplantes langs anlægget for at sikre lysindfald som øger fordampningen fra anlægget og sikre mod ophobning af organisk materiale.

² Bekendtgørelse af museumsloven nr. 358 af 8. august 2014.

Sagsfremstilling

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. Etablering af ny sø/bassin til nedsivning er ændret anvendelse af arealet, og det kræver en landzonetilladelse efter planlovens § 35.

Der er ikke foretaget besigtigelse af området, der er foretaget en luftfotogennemgang af arealet.

Ejendommen ligger i landzonen op til Store Dalby Kirke. På ejendommen har der ligget en gammel gård fra før 1862 og indtil foråret 2025.

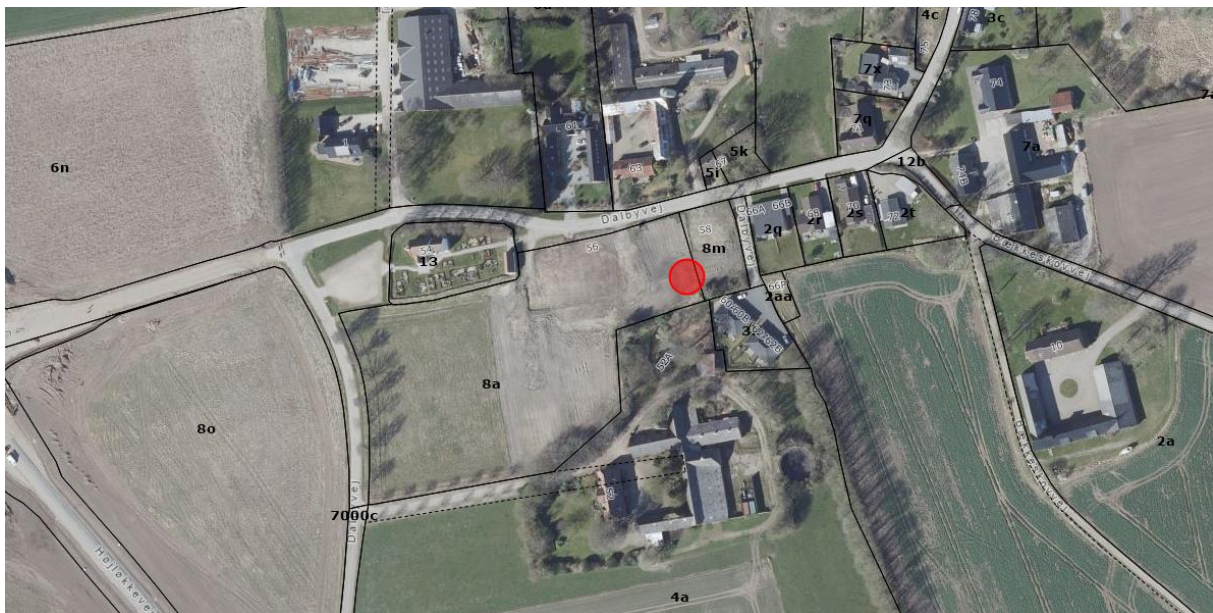
Det ansøgte

Der etableres nedsivningsbassin til håndtering af tag og overfladevand fra nyt boligområde med 13 boligenheder inkl. tilhørende vejarealer. Bassinet skal modtage vand fra 1207m² tegltag, 948m² vej og parkeringsareal med plads til over 20 biler, samt 982m² øvrige befæstede arealer (fortov, terrasser og stier).

For at bassinet skal kunne håndtere de forventede vandmængder ved en 5 års hændelse skal det være mindst 37m³. Da der i forbindelse med byggemodning er fjernet en naturlig lavning med volumen på 15m³ vil bassinet også skulle håndtere vand fra den fjernede 15m³ lavning. Bassinet bør derfor etableres med en kapacitet på mindst 52m³.

Bassinet etableres med overløb mod eksisterende strømningsvej, som leder til et område med beskyttet natur, hvori det målsatte vandløb St Dalby Bæk løber. St Dalby Bæk leder videre til Rohden å.

Den opgravede jord indbygges delvis i området og den resterende del bortkøres.



Kommuneplan

Infiltrationsbassinet etableres i område der ifølge gældende kommuneplan er udlagt til blandet bolig og erhverv. Området ligger i landzone og udenfor lokalplan.

Da bassinet er en del af et boligområde vurderes bassinet ikke at være i strid med gældende kommuneplan.

Den del af ejendommen, som bebygges og bassinet modtager vand fra, er omfattet af følgende udpegninger i gældende kommuneplan for Hedensted Kommune:

Kirkebyggelinjer

Kulturhistoriske bevaringsværdier -kirkens næromgivelser:

Kirkernes nærmiljø skal tilpasses samspillet med kirken og de kirkelige anlæg. Kirkernes ofte markante synlighed i omgivelserne skal bevares. Bassinet ligger i den fjerneste del af matriklen og indpasset i landskabet. Bassinet vurderes at varetage hensynet til de kirkelige anlæg.

Støjbelastet areal

Støjbelastede arealer må kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.

Bassinet vurderes ikke at være støjfølsom anvendelse

Natura 2000-områder og Bilag IV arter

Der skal ifølge habitatbekendtgørelsen³ foretages en vurdering af om projektet kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV arter i området væsentligt.

Der er ca. 5,6 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.

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området hvor ønskes placeret. Ejendommen er beliggende indenfor udbredelsesområdet for bilag IV arter som dværgflagermus, sydflagermus, samt markfirben, spidssnudet frø, strandtudse, odder og stor vandsalamander⁴.

Vandrammedirektivet

Hedensted Kommune skal ifølge Indsatsbekendtgørelsens §8⁵ sikre at projektet ikke forringer tilstanden af berørte vandområder og sikre at projektet ikke hindrer målopfyldelse for vandområderne.

Vandområdeplan

Målsætningen for vandløbet St. Dalby Bæk er, jf. Vandområdeplanerne⁶, at vandløbet skal have en 'God økologisk tilstand'. Målsætning for vandløbet er, jf.

³ Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter Bek. nr. 1098 af 21. august 2023 (Habitatbekendtgørelsen).

⁴ Søgaard, B., Wind, P., Elmeros, M., Bladt, J., Mikkelsen, P., Wiberg-Larsen, P., Johansson, L.S., Jørgensen, A.G., Sveegaard, S. & Teilmann, J. 2013. Overvågning af arter 2004- 2011. NOVANA. Aarhus Universitet, DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi, 240 s. - Videnskabelig rapport fra DCE - Nationalt Center for Miljø og Energi nr. 50. <http://www.dmu.dk/Pub/SR50.pdf>

⁵ Bekendtgørelse om indsatsprogrammer for vandområdedistrikter, BEK nr 449 af 11/04/2019

⁶ Vandområdeplan 2021-2027 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn, Miljø- og Fødevareministeriet. MiljøGIS for offentliggørelse af vandområdeplaner 2021-2027. (<https://miljoegis.mim.dk/spatialmap?profile=vandrammedirektiv3-2022>).

Vandområdeplanerne er ikke opfyldt, og tilstanden er følgende:

- Smådyrsvurdering ved DVFI⁷; 'Høj økologisk tilstand'
- Nationalt specifikke stoffer; ikke god økologisk tilstand
- Kemisk tilstand; god økologisk tilstand
- Øvrige parametre er ukendte for vandløbet, herunder er alger, fisk, planter tilstand.

Samlet har vandløbet Moderat økologisk tilstand

Kommunens vurdering

Landzonetilladelsen vurderes ikke at påvirke landskabelige værdier i væsentlig grad og er ikke i strid med kommuneplanens retningslinjer. Derfor meddeles hermed tilladelse efter planlovens § 35 til søen, som ansøgt, og med de stillede vilkår.

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

Hedensted Kommune vurderer, at projektet, på grund af den eksisterende anvendelse af arealet, ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV.

Klagevejledning

Der kan klages over afgørelsen til Planklagenævnet af:

- Erhvervs- og vækstministeren,
- adressaten for afgørelsen,
- ejeren af den ejendom, som afgørelsen vedrører,
- offentlige myndigheder,
- i øvrigt enhver med retlig interesse i afgørelsen,
- en berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

Afgørelsen vil blive offentlig bekendtgjort på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#). Klagefristen er fire uger efter datoen for offentliggørelse. Klagen skal således være indgivet i **Klageportalen** og klager skal have godkendt og betalt gebyr eller bestilt en faktura i Klageportalen, senest den **27.03.2026**.

Klageportalen finder du via [Nævnenes Hus](#), [Borger](#) eller [Virk.dk](#). Du logger på Klageportalen med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Hedensted Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Hedensted Kommune. Hedensted Kommune sender klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen, hvis afgørelsen fastholdes. Du får besked om videresendelsen.

Hvis du sender din klage uden om Klageportalen, afviser Planklagenævnet din klage, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Hedensted Kommune. Hedensted Kommune videresender herefter din anmodning til

⁷ DVFI er forkortelse for Dansk Vandløbs Fauna Indeks, som benyttes til at vurdere vandløbs tilstand.

nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på [Nævnenes Hus](#).

Vær opmærksom på, at en rettidig klage har opsættende virkning for den påklagede afgørelse, medmindre klagemyndigheden bestemmer andet.

Hvis afgørelsen ønskes prøvet ved en domstol, skal sagen være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt. Fristen regnes fra annonceringsdatoen.

I øvrigt

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år.

Hvis du ikke inden 5 uger efter annonceringen på kommunens hjemmeside har modtaget besked fra kommunen om, at der er kommet klager, kan tilladelsen udnyttes.

Tilladelsen fritager ikke for at søge om nødvendig tilladelse efter anden lovgivning.

Projektet er blevet screenet efter miljøvurderingsloven bilag 2, hvorefter der er truffet afgørelse om, at en miljøvurdering af projektet ikke er nødvendig. Afgørelsen er offentliggjort på Hedensted Kommunes hjemmeside d. 8. januar 2026.

Når søen anlægges med et vandspejl større end 100 m², vil den blive omfattet af bestemmelserne i naturbeskyttelsesloven, når der er opstået et naturligt plante- og dyreliv i søen. Det betyder, at tilstanden herefter ikke må ændres uden tilladelse fra kommunen.

Tilladelsen er lavet på baggrund af indsendte projekt.

Hvis du er i tvivl om noget i dette brev, er du velkommen til at ringe til kommunen på telefonnummer +4579755675.

Med venlig hilsen

Athena Jensen
Biolog

Kopi til: (med digital post)

Danmarks Naturfredningsforening
Friluftsrådet
VejleMuseerne
Glud Museum
Slots- og Kulturstyrelsen
SGAV
Simon Skov Aps (bygherre og fremtidig medejer)
Opal Estate Aps (fremtidig medejer)
K-LAR Miljørådgivning Aps (ansøger)