

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnummer 02.34.00-P19-
916837-25

14.10.2025

Landzonetilladelse til orangeri til erstatning for eksisterende

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 2A ROHDEN, STOUBY med adressen Rohdenvej 1, Rohden, 7140 Stouby

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til at bygge et orangeri på 94 kvadratmeter til erstatning for eksisterende på 55 kvadratmeter.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **tirsdag den 14.10.2025** 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.

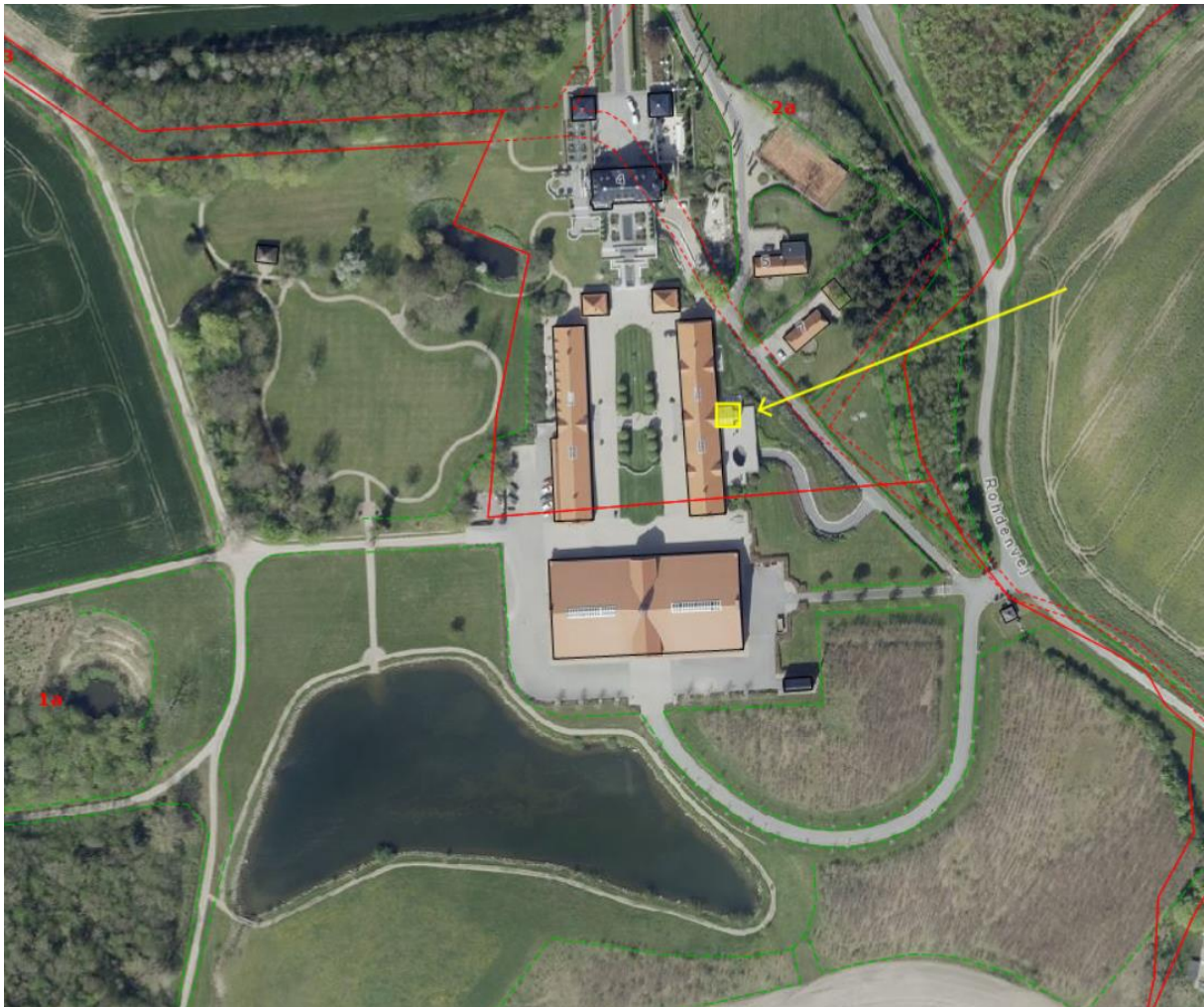


Ejendommens placering i landskabet vist på luftfoto.

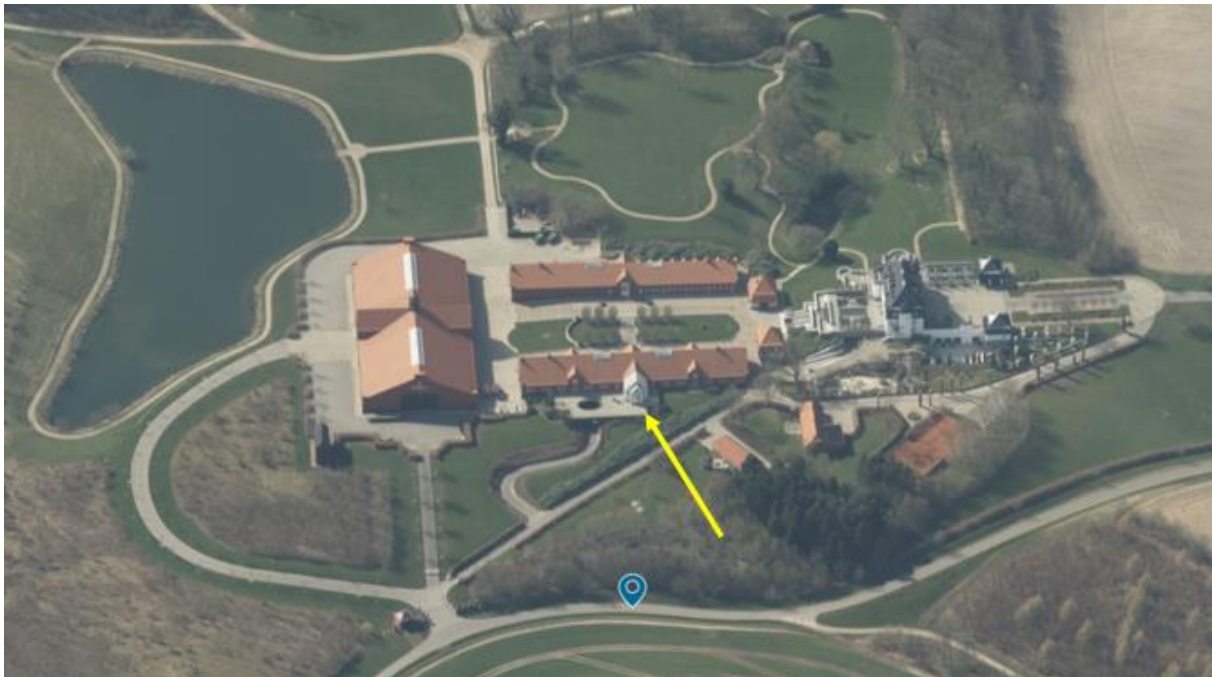
Ejendommen

Ejendommen har et samlet grundareal på 846.756 kvadratmeter (84,7 ha) ifølge Geodatastyrelsens Matrikelinfo. Ifølge Bygnings- og Boligregistret (BBR), er ejendommen, hvor den samlede bebyggelse omkring hovedbygningen ligger, bebygget med:

- bolig fra 1898/til- og ombygget 2012 på 2.119 kvadratmeter,
- bygning til kontor fra 1898/til- og ombygget 2010 med et areal på 220 kvadratmeter,
- medhjælperbolig fra 1898 på 115 kvadratmeter,
- bygning til kontor fra 1898 med et areal på 155 kvadratmeter,
- udhus fra 1898 på 50 kvadratmeter,
- bygning til kontor fra 1898 med et areal på 155 kvadratmeter
- bygning til serviceerhverv fra 1898/ til- og ombygget 2009 på 1617 kvadratmeter
- udhus fra 2010 på 90 kvadratmeter
- værksted fra 2010 på 1.497 kvadratmeter
- garage fra 2012 på 28 kvadratmeter
- udhus fra 2012 på 23 kvadratmeter
- bygning til lager fra 2010 på 2301 kvadratmeter
- garage fra 1898 på 50 kvadratmeter



Den omtrentlige placering af det ansøgte vist på luftfoto fra 2024



Placeringen af den eksisterende orangeri, som søges erstattet af ny set på skråfoto.

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre et orangeri som erstatning for eksisterende, som tilbygning til sekundær bygning på Rohden Gods. Eksisterende orangeri er 55 kvadratmeter og erstattes af orangeri på 94 kvadratmeter.

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers indsendte situationsplan, hvorpå placeringen af det ansøgte er vist



Ansøgers indsendte facadetegning set fra øst



Ansøgers indsendte visualisering af bygningen set fra øst



Ansøgers indsendte visualisering af bygningen set fra syd



Ansøgers indsendte visualisering af bygningen set fra nord

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 det ikke er omfattet af undtagelsesbestemmelserne jf. planlovens §36, stk. 1, nr. 1-20.

Undtagelse fra kravet om landzonetilladelse

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, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. 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 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.

Det vurderes, at det ansøgte er af helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser. Der er i vurderingen lagt vægt på at det eksisterende er til erstatning for eksisterende. Det er placeret omkring 1 kilometer fra kysten og opleves ikke i sammenhæng med denne. Desuden er det ansøgte generelt tilpasset i forhold til de eksisterende bygninger og anlæg, så det indgår som et harmonisk element i helheden. Det vurderes på den baggrund, at projektet ikke vil medføre en øget påvirkning af kystlandskabet.

- **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 det ansøgte kan tillades i forhold til udpegningen, da det både besidder høj arkitektonisk kvalitet og er tilpasset ejendommens eksisterende bygninger og ikke ændrer væsentligt på oplevelsen af landskabet.

- **Særligt værdifulde landbrugsområder:** I områder 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.

Det vurderes, at jordbrugets (land- og skovbrug) erhvervsmuligheder ikke tilside-sættes ved opførelse af det ansøgte projekt, da det placeres samme sted som eksisterende vinterstue og inden for eksisterende bygnings- og parkanlæg.

Ejendommen ligger solitært, med en afstand til nærmeste nabobebyggelse på omkring 800 meter, i det kuperede terræn nord for Vejle Fjord. Ejendommens primære bygninger er hovedsageligt omgivet af dyrkede marker og større skovarealer og ligger placeret omkring 1 kilometer nord for Vejle fjord, cirka 7 kilometer øst for Vejle og 14 kilometer vest for Juelsminde.

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. 277 meter til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nr. 78 'Skove langs nordsiden af Vejle Fjord', som rummer Habitatområde nr. 67 og Fuglebeskyttelsesområde nr. 45.

Det vurderes, at det ansøgte ikke vil have indflydelse på Natura 2000 områdenes udpegningsgrundlag. Der er i vurderingen lagt vægt på projektets karakter og afstand til udpegningen.

Bilag IV-arter

Der er ifølge nedenstående kilder udbredelsesområde for flere bilag IV-arter¹.

Det vurderes, at projektet ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV. Der er i vurderingen lagt vægt på den hidtidige anvendelse af arealet.

Skovbyggelinje

Det ansøgte er placeret inden for en skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master. Der er en række undtagelser fra forbuddet.

I tilfælde, hvor der meddeles landzonetilladelse til bebyggelse mv. 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 mv. ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen.

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 vurderes at sagen er af underordnet betydning for både myndigheder, klageberettigede organisationer og naboer da det ansøgte vurderes:

- ikke at ændre væsentligt på oplevelsen af den eksisterende bebyggelse set fra det åbne land og
- ikke at ville påvirke omkringliggende naboer væsentligt.

Det ansøgte har derfor ikke været udsendt i høring.

Vurdering af projektets påvirkning på landskabet

Hedensted Kommunes samlede vurdering er, at der kan meddeles landzonetilladelse til den ansøgte vinterstue, da der i det ansøgte projekt er taget særligt hensyn til både arkitektur og landskabelige værdier.

¹ [Overvågning af arter 2004- 2011, NOVANA. Aarhus Universitet, DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi - Videnskabelig rapport fra DCE - Nationalt Center for Miljø og Energi nr. 50](#)

og

[Arter 2012-2017, NOVANA. Aarhus Universitet, DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi - Videnskabelig rapport fra DCE - Nationalt Center for Miljø og Energi nr. 358, Maj 2020](#)

og

[Opdatering af: Håndbog om dyrearter på Habitatdirektivets bilag IV - Videnskabelig-rapport fra DCE – Nationalt Center for Miljø og Energi nr. 520, Maj 2023](#)

og

[Opdatering af: Håndbog om dyrearter på Habitatdirektivets Bilag IV, Del 2 – Odder og flagermus - Videnskabelig rapport fra DCE - Nationalt Center for Miljø og Energi nr. 603, April 2024](#)

De eksisterende bygningers volumen bevirker, at det ansøgte projekt virker beskedent og placeringen inden for det eksisterende bygnings- og haveanlæg begrænser synligheden af det ansøgte i landskabet.

I afgørelsen er der lagt særligt vægt på, at det ansøgte er opført:

- I overensstemmelse med de landskabelige udpegninger for ejendommen,
- som en harmonisk helhed i forhold til ejendommens eksisterende bebyggelse og de landskabelige værdier og
- så det ikke vil opleves i sammenhæng med kysten.
- Hverken planlægnings-, naturmæssige, landskabelige eller rekreative hensyn taler afgørende imod en tilladelse.

Hedensted Kommune har derfor vurderet, at det ansøgte er i overensstemmelse med de hensyn som planlovens landzonebestemmelser skal varetage og kommuneplanens retningslinjer.

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).

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 Nævnenes 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

Kopi af afgørelsen er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Dansk Ornitologisk Forening Hedensted
Friluftsrådet

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.