



Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnummer 01.03.03-P19-9-
26

04.05.2026

Landzonetilladelse til udstykning af gartneri

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 18a Sønderby By, Glud med adressen Pærgårdsvej 8A, Sønderby, 7130 Juelsminde

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til udstykning af eksisterende gartneri på ovenstående ejendom.

Afgørelsen er meddelt med hjemmel i planlovens § 35.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **4. maj 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.



Ejendommens placering i landskabet vist på luftfoto fra 2025.

Ejendommen

Efter Geodatastyrelsens Matrikelinfo er ejendommen med adressen Pærgårdsvej 9, Sønderby, 7130 Juelsminde samlede grundareal 152.770 kvadratmeter og efter Bygnings- og Boligregistret (BBR) er grunden bebygget med:

- et stuehus opført i 1926 på 163 kvadratmeter,
- en bygning til lager opført i 1850 på 1840 kvadratmeter,
- en bygning til lager opført i 1927 på 216 kvadratmeter,
- en bygning til lager opført i 1930 på 180 kvadratmeter,
- en bygning til lager opført i 1922 på 72 kvadratmeter samt
- en carport opført i 1993 på 28 kvadratmeter.

Arealet for gartneriet med adressen Pærgårdsvej 8A, 7130 Juelsminde er bebygget med:

- en bygning til detailhandel opført i 2001 på 492 kvadratmeter
- en bygning til detailhandel opført i 2001 på 256 kvadratmeter,
- en bygning til detailhandel opført i 2003 på 320 kvadratmeter samt
- en ukendt bygning opført i 1990 på 27 kvadratmeter



Den omtrentlige placering af det ansøgte vist på luftfoto fra 2025



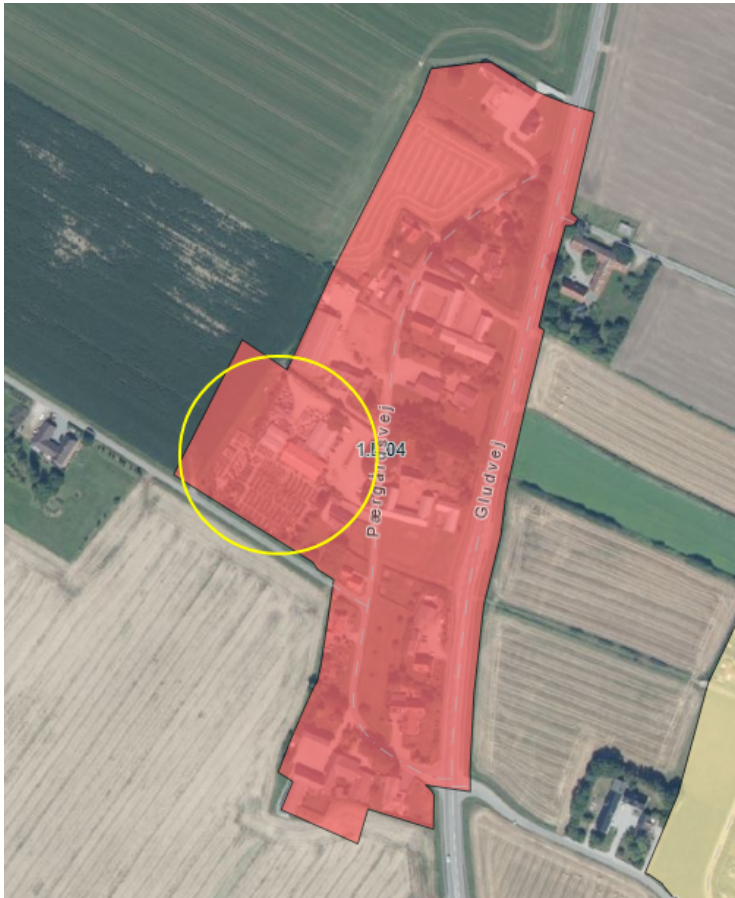
Den omtrentlige placering af det ansøgte vist på skråfoto fra 2023

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til udstykning af eksisterende gartneri til en selvstændig ejendom med et areal på 12.079 kvadratmeter.

Arealet for gartneriet er beliggende inden for kommuneplanramme 1.L.04 – Neder Sønderby, der er udlagt til blandet bolig og erhverv. Af rammens særlige bestemmelser fremgår, at området i den vestlige del kun må anvendes til udvidelse af eksisterende gartneri. Kommuneplanrammens afgrænsning fremgår nedenfor.

Gartneriet har eksisteret i mere end 30 år, og der ændres ikke på den nuværende arealanvendelse med denne tilladelse.



Kommuneplanrammens afgrænsning

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ændringskort fra matrikulær sag. Uddrag fra ansøgning.

Landskabelige udpegninger

Ejendommen ligger i landzone.

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, stk. 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.

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 relevante 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, jævnfør § 35, stk. 3, kun gives landzonetilladelse, hvis det ansøgte er af helt un-

derordnet 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 ikke strider imod retningslinjerne for byggeri i kystnærhedszonen. Der er i vurderingen lagt vægt på, at der er tale om udstykning af et gartneri, der har eksisteret i mere end 30 år. Det vurderes derfor, at der ikke vil ske en ændret påvirkning af de kystnære interesser samt naturen og landskabet som helhed.
- **Landsbyer – Neder Sønderby:** 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 Neder Sønderby, hvor flere forskellige bebyggelsesstrukturer og byggematerialer er almindeligt. Gartneriet har eksisteret i mere end 30 år, og det vurderes derfor ikke, at det ansøgte er i strid med udpegningen.
- **Kommuneplanrammer:** Arealet for gartneriet er beliggende inden for kommuneplanramme 1.L.04 – Neder Sønderby, der er udlagt til blandet bolig og erhverv. Af rammens særlige bestemmelser fremgår, at området i den vestlige del kun må anvendes til udvidelse af eksisterende gartneri.
 - Den ansøgte udstykning foretages inden for kommuneplanrammen og landsbyafgrænsningen af Neder Sønderby. Udstykningen medfører ikke strid med den særlige rammebestemmelser om udvidelse af gartneri, og det ansøgte vurderes ikke at være i strid med kommuneplanrammen.

Naturvurdering

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.

Natura 2000

Der er ca. 5,5 kilometer til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nummer 56 'Horsens Fjord, havet øst for Endelave', som rummer Habitatområde nummer 52, Fuglebeskyttelsesområde nummer 36 og Ramsarområde nummer 13.

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

Bilag IV-arter

Der er ifølge nedenstående kilder udbredelsesområde for flere bilag IV-arter¹. Det drejer sig om sydflagermus, stor vandsalamander, spidssnudet frø, strandtudse, markfirben, marsvin og odder.

- På grund af den hidtidige anvendelse af arealet, vurderes det at projektet ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

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](#)

Høring

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

Det vurderes, at sagen er af underordnet betydning for både myndigheder, klageberettigede organisationer og naboer på grund af afstanden til naboer og fordi det gartneriet har eksisteret i mere end 30 år. En udstykning af ejendommen vurderes umiddelbart ikke at medføre synlige forandringer for naboer og omboende. 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:

- Arealet, der ansøges udstykket, er i kommuneplanramme udlagt til blandet bolig og erhverv.
- Gartneriet der ønskes udstykket, har eksisteret i mere end 30 år.
- Hverken planlægnings-, naturmæssige, landskabelige eller rekreative hensyn taler afgørende imod en tilladelse.
- Det ansøgte er omgivet af bymæssig bebyggelse og vil ikke opleves i sammenhæng med kysten.

Lovgivning

Tilladelsen meddeles efter planlovens § 35, stk. 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.

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 jævnfør Museumslovens § 25.

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

Med venlig hilsen

Karsten Jørgensen
Landskabssagsbehandler

Afgørelsen er sendt til:

Ejer
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](#) 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.