



Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnummer 02.34.00-P19-
916663-25

25.03.2026

Landzonetilladelse til bofællesskab med tre boligenheder

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 27I - VRIGSTED BY, VRIGSTED
med adressen Lundevej 8, Vrigsted, 7140 Stouby

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til et bofællesskab på 511 kvadratmeter indrettet med tre boligenheder. Bygningen udformes med 293 kvadratmeter i stueplan og tagetage på 218 kvadratmeter.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **onsdag 25. marts 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 med blåt på luftfoto fra 2025

Ejendommen

Efter Geodatastyrelsens Matrikelinfo er ejendommens samlede grundareal 16.137 kvadratmeter fordelt på to jordstykker og efter Bygnings- og Boligregistret (BBR) er grunden bebygget med:

- to udhuse opført i 1928 på 264 og 345 kvadratmeter.

Ejendommen har desuden været bebygget med en bolig opført i 1827 på 200 kvadratmeter, som er meddelt nedrivningstilladelse i april 2025.



Den omtrentlige placering af det ansøgte vist med gul på luftfoto fra 2025

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre et bofællesskab på 511 kvadratmeter indrettet med tre boligenheder. Bygningen udformes med 293 kvadratmeter i stueplan og tagetage på 218 kvadratmeter. Bygningen indrettes med to boligenheder og fælles bryggers og hovedindgang i stueetagen, og en boligenhed på tagetagen.

Bygningen placeres tilsvarende tidligere stuehus, men forlænges mod nord og øst.

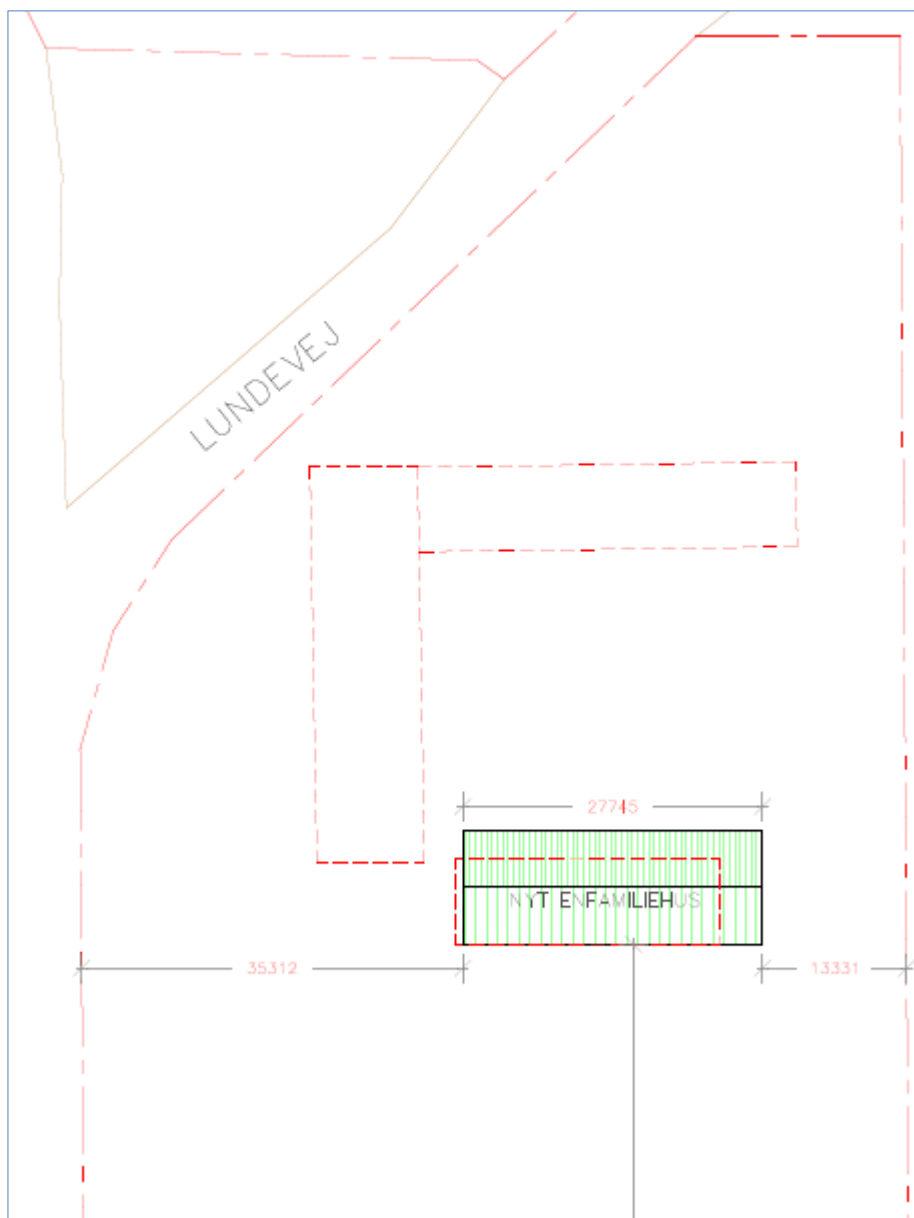
Bygningen udføres som et halvanden plans længehus med en bredde på 10,6 meter, en længde på cirka 28 meter og en højde på cirka 8,3 meter. Facaderne beklædes med murstensskaller i lignende farve som ejendommens øvrige bygninger, mens taget udføres som sadeltag og tækkes med stål, lignende taget på en af ejendommens øvrige bygninger.

Bygningen får således et udtryk, hvor det søges at bevare referencer til den kulturhistoriske udpegning, hvor ejendommens bygninger er udpeget som bevaringsværdige.

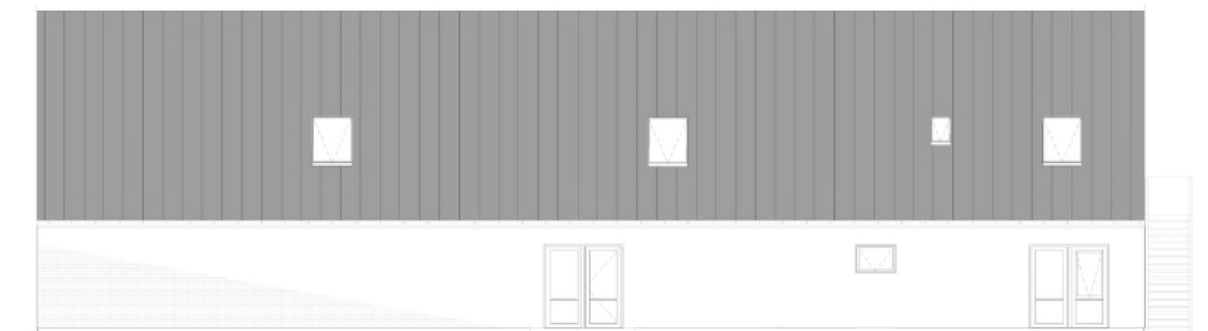
Det tilstræbes, at den nye bygning også fremadrettet vil kunne formidle elementer af historien om bebyggelse det pågældende sted. Der er særligt fokus på bebyggelsesstruktur og volumen samt materialemæssig rød tråd og deraf visuel sammenhæng mellem ejendommens bygninger, så de fortsat vil formidle den historiske fortælling om en samlet gård.

Projektet er tilpasset siden høringsperioden. Første projekt var et et-planshus på 407 kvadratmeter og en højde på 6,5 meter. I det nye projekt er bygningens fodaftryk 114 kvadratmeter mindre og bygningens højde forøget med 1,8 meter.

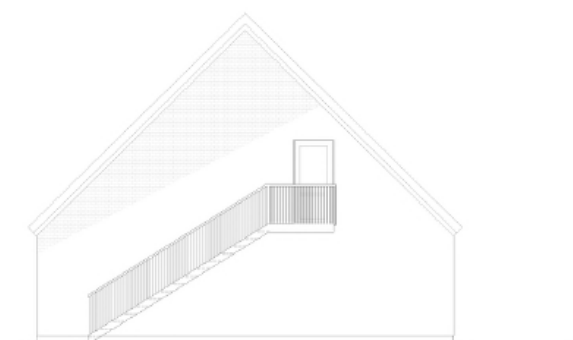
Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



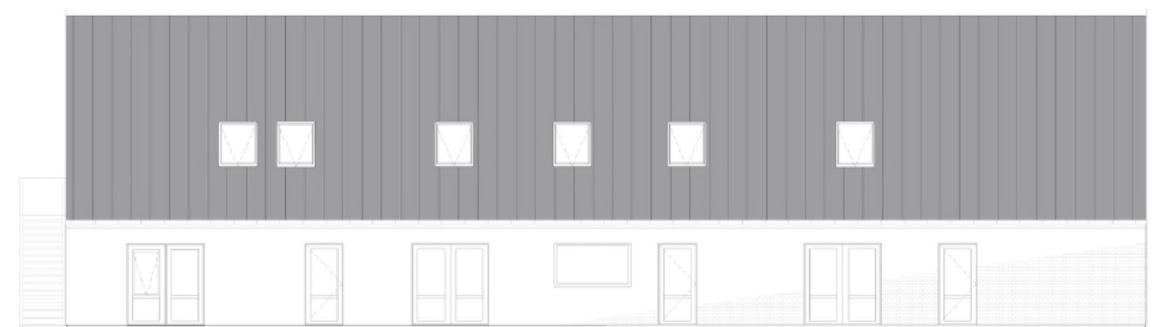
Ansøgers indsendte situationsplan



FACADE MOD NORD,



FACADE MOD VEST,



FACADE MOD SYD



FACADE MOD ØST,

Ansøgers indsendte facadetegninger

Landskabelige udpegninger og beskrivelse af området

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

- **Kulturhistoriske bevaringsværdier - Bevaringsværdig bygning:** Alle ejendommens tre bygninger er i Kommuneplan 2021-2033 udpeget som bevaringsværdige, oprindeligt af den forhenværende Juelsminde Kommune i 2005, som led i den overordnede udarbejdelse af et landsbykatalog for Neder Vrigsted.
 - Ejendommens stuehus blev af Udvalget for Teknik og Miljø den 2. april 2025 tilladt nedrevet med en bemærkning om, at der ved byggesagsbehandling fastholdes en taghældning svarende til den bevaringsværdige bygnings. Det vurderes på den baggrund, at det ansøgte ikke strider mod udpegningen.
- **Landsbyer - Neder Vrigsted:** 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 den sydlige del af landsbyen Neder Vrigsted. Det vurderes, at et bofællesskab vil understøtte visionen om attraktive bosætningsmuligheder i landsbyerne samtidig med, at der i udformningen af det ansøgte forsøges at bevare elementer fra den tidligere bevaringsværdige bygning, som understøtter områdets kulturhistoriske værdi.

Jævnfør Hedensted Kommuneplan er ejendommen omfattet af kommuneplanramme 3.L.05 Nedre Vrigsted og udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde.

Ejendommen ligger i Nedre Vrigsted, som er en landsby i den sydøstlige del af Hedensted Kommune. Landsbyen ligger på det let skrånende terræn ned mod Vejle Fjord og er kendetegnet ved at være en slynget vejby domineret af flere større gårde. Ifølge landsbykataloget for Nedre Vrigsted er landsbyen sandsynligvis meget gammel, da navnet har forled som et gammelt dansk navn, Virik, som kan føres tilbage til før kristendommens indførelse. Cirka 8 kilometer øst for Nedre Vrigsted ligger Juelsminde og cirka 9 kilometer mod nordvest ligger Hedensted.

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 cirka 3 kilometer til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nummer 78 'Skove langs nordsiden af Vejle Fjord', som rummer Habitatområde nummer 67 og Fuglebeskyttelsesområde nummer 45.

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

Bilag IV-arter

Der er ifølge nedenstående kilder udbredelsesområde for flere bilag IV-arter¹. Det drejer sig om dværg-, syd- og vandflagermus, markfirben, stor vandsalamander og spidssnudet frø.

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](#)

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

Skovbyggelinje

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

Formålet med bestemmelsen er at sikre skovens værdi som landskabselement, samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

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

- Det ansøgte vurderes ikke at have indflydelse på skovens værdi som landskabselement eller skovbrynets opretholdelse som værdifuldt levested for plante- og dyrelivet, da det ansøgte opføres på omtrent samme placering som ejendommens tidligere bolig.

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 ansøgte har været i 14 dages høring og der er modtaget bemærkning til sagen fra VejleMuseerne i høringsperioden. Bemærkningen er sendt til udtalelse hos ejer.

Uddrag af bemærkningen:

I forbindelse med nedrivningen af det gamle stuehus udførte VejleMuseerne i sommeren 2025 en arkæologisk forundersøgelse. Undersøgelsen påviste væsentlige fortidsminder, hvilket nødvendiggjorde en egentlig udgravning, før der kunne bygges på stedet.

Bygherre oplyste, at den nye bygning ville blive placeret identisk med den gamle, men 3 meter bredere mod nord. Museet undersøgte og afgrænsede derfor et byggefelt svarende til det oplyste projekt. Dette felt blev efterfølgende frigivet.

Det byggefelt, der fremgår af det aktuelle høringsbrev, er imidlertid større. Museets frigivelse fra 2025 omfatter alene det oprindeligt oplyste og undersøgte felt. Uden for dette område er der risiko for fortidsminder, da de bebyggelsesspor fra middelalder og renæssance, som blev konstateret i 2025, ikke er fuldt afgrænset.

Det anbefales derfor, at der gennemføres en arkæologisk forundersøgelse af det resterende areal.

Det i 2025 frigivne areal er markeret med rød streg nedenfor.



Ansøgers kommentarer til bemærkningen:

Hele ejendommen bliver kortere og går derfor ikke væsentligt ud over det område, som museumsfolkene allerede har udgravet. Vi har derfor valgt at udnytte førstesalen i stedet for.

Den bemærkning, der er modtaget i høringsperioden, er alene kort gengivet i afgørelsen, men er indgået i sagsbehandlingen i dens 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 i kommuneplanramme udlagt til boligområde.
- Ejendommen ligger indenfor en landsbyafgræsning.
- Det ansøgte har et udtryk, der bevarer referencer til den kulturhistoriske udpegning, hvor ejendommens bygninger er udpeget som bevaringsværdige.
- Det ansøgte vil med sin arkitektoniske udformning og placering kunne formidle elementer af historien om bebyggelse det pågældende sted. Der er særligt fokus på bebyggelsesstruktur og volumen samt materialemæssig rød tråd og deraf visuel sammenhæng mellem ejendommens bygninger, så de fortsat vil formidle den historiske fortælling om en samlet gård.
- Hverken planlægningsmæssige, naturmæssige, landskabelige eller rekreative hensyn taler afgørende imod en tilladelse.

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 (Lovbekendtgørelse 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.

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, styk 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.

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

Henrikka Oehlenschläger
Landskabssagsbehandler

Afgørelsen er sendt til:

Ejere/ansøger

Kopi af afgørelsen er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Dansk Ornitologisk Forening Hedensted
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](https://borger.dk) og [Virk.dk](https://virk.dk). Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På [Nævnenes Hus hjemmeside](https://naevnenes-hus-hjemmeside.dk) 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.