

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnummer 01.03.03-P19-
26-26

28.4.2026

Landzonetilladelse til udvidelse af opholdssted med 2 værelser og opførelse af pavillon

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 7b Lindved By, Rårup med adressen Bjerrevej 375, 8783 Hornsyld.

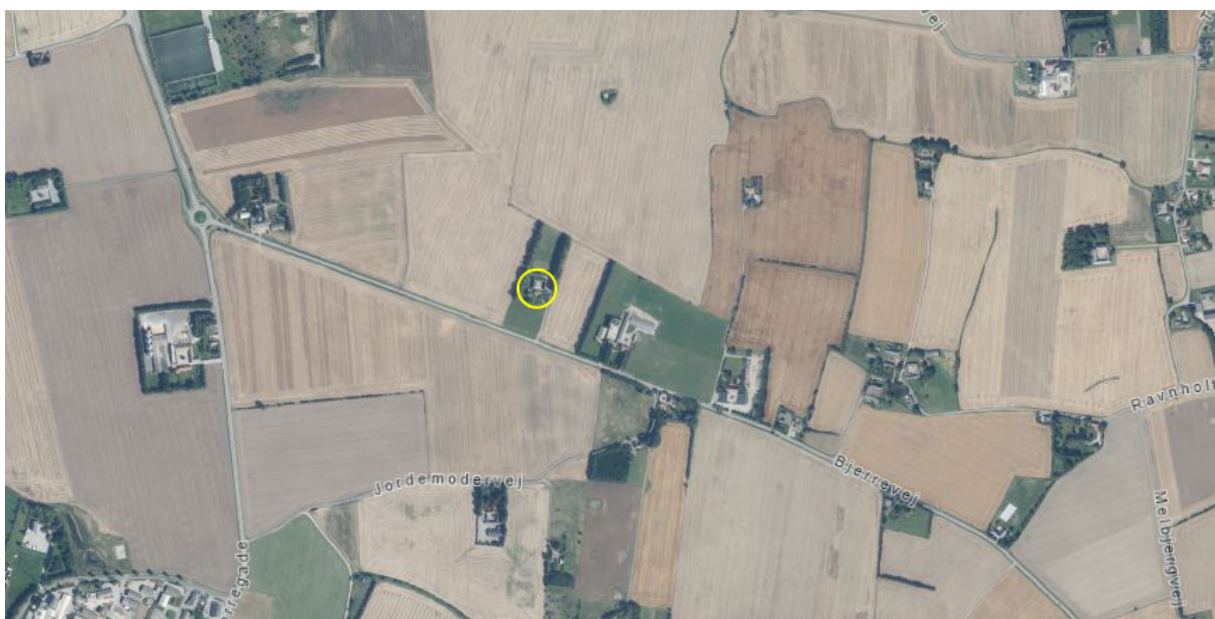
Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse ved at udvide eksisterende opholdssted med 2 værelser. Fremadrettet vil der være i alt 10 værelser på opholdsstedet. Desuden meddeles der landzonetilladelse til at opføre en pavillon på 60 m² til kontor- og mødefaciliteter.

Landzonetilladelsen er meddelt med hjemmel i planlovens § 35.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **28. april 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 ejendommens samlede grundareal 20.100 kvadratmeter og efter Bygnings- og Boligregistret (BBR) er grunden bebygget med:

- et stuehus til landbrugsejendom opført i 1917 og ombygget i 1997 på 218 kvadratmeter,
- Servicevirksomhed som frisør mv opført i 1800 og ombygget i 1993 på 167 kvadratmeter,
- en landbrugsbygning opført i 1800 på 100 kvadratmeter,
- en lagerbygning opført i 1800 på 30 kvadratmeter, samt
- en garage fra 1800 på 123 kvadratmeter

På ejendommen drives i dag det socialpædagogiske opholdssted Boller Skov.



Den omtrentlige placering af det ansøgte vist på luftfoto fra 2025

Ansøgningen

På ejendommen drives i dag det socialpædagogiske opholdssted Boller Skov. Boenhederne til opholdsstedet er dels indrettet i stuehuset (5 værelser) og i en del af en tidligere dyrelægeklinik i ejendommens østlige længe (3 værelser). Opholdsstedet har i dag tilladelse til 8 værelser.

I en del af ejendommens nordlige længe, er der indrettet kontor/fritidslokale. Der er ansøgt om tilladelse til at ombygge og ændre anvendelse af disse lokaler til yderligere 2 boenheder til bostedet, således at der fremadrettet vil være 10 boenheder til opholdsstedet.

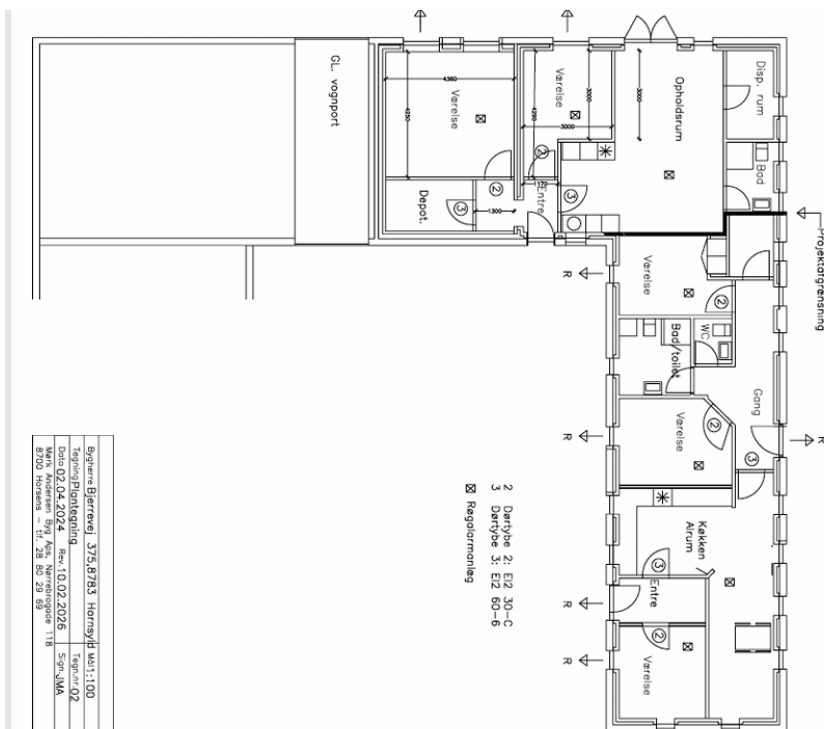
Idet der stadig er brug for kontorfaciliter mm. er der samtidigt ansøgt om tilladelse til at opføre en pavillon på 60 kvadratmeter vest for stuehuset. Pavillonen opføres med sort træbeklædning, og med ensidigt/fladt tag. Højden på pavillonen er ca. 3 meter. Pavillonen forudsætter nedrivning af den eksisterende lagerbygning på 30 kvadratmeter.

Opholdsstedet har ikke undervisning, og der vil altid være en døgnvagt på stedet. Opholdsstedet er ligeledes heller ikke en behandlingsinstitution, men et godkendt socialpædagogisk opholdssted.

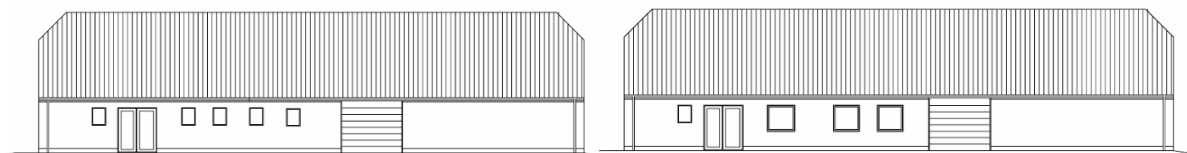
Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers oversigtstegning over bebyggelsen. De ansøgte boenheders placering er vist med rød ring. Den ansøgte pavillons placering er vist med blå ring.



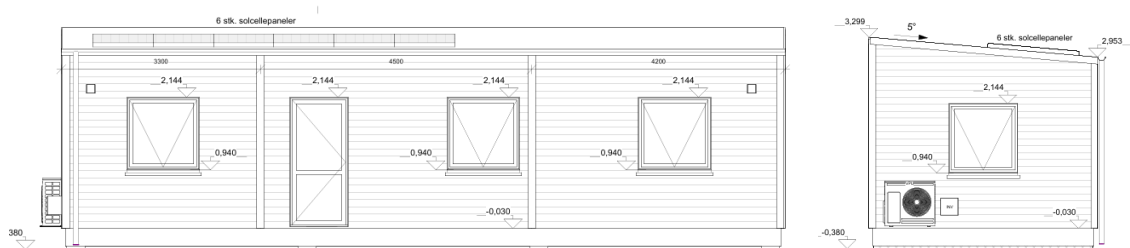
Plan over service- og erhvervsbygningen viser Ansøgningens 2 nye boenheder øverst



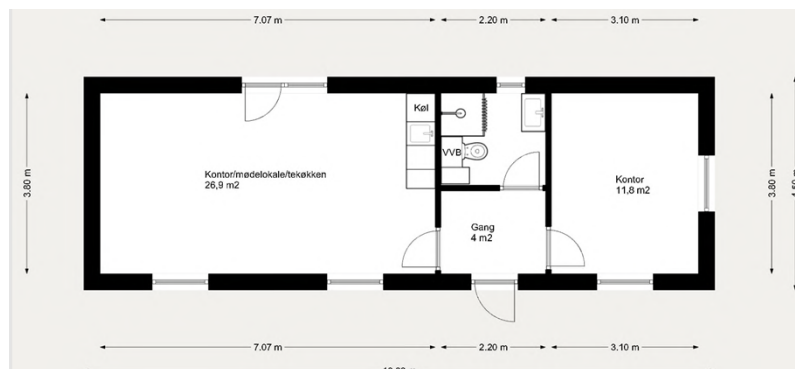
Bygherre: Bjerrevej 375, 8783 Hornslydt	Skals: 1:100
Tegningstype: Færdigt	Tegning: 02
Dato: 02.04.2024	Rev.: 24.09.2024
Arkitekt: MAA	Sign.: MAA
Bygherre: MAA	Bygherre: MAA

Bygherre: Bjerrevej 375, 8783 Hornslydt	Skals: 1:100
Tegningstype: Færdigt	Tegning: 02
Dato: 02.04.2024	Rev.: 24.09.2024
Arkitekt: MAA	Sign.: MAA
Bygherre: MAA	Bygherre: MAA

Ansøgningens før- eftertegninger af Nordfacade for de ansøgte boenheder



Ansøgers facadeskitse af den ansøgte pavillon



Ansøgers plantegning af den ansøgte pavillon

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 landzonereglene.

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:

- **Særligt værdifulde landbrugsområder:** I området 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 det ansøgte, ikke tilsidesætter høj prioritering af jordbrugets (land- og skovbrug) erhvervsmuligheder, da det ikke forhindrer udvikling af disse erhverv.
 - Da de ansøgte boligenheder opføres i eksisterende bebyggelse og da den ansøgte pavillon placeres uden for udpegningen af særligt værdifuldt landbrugsområde, vurderes det, at det ansøgte, ikke er i konflikt med jordbrugets erhvervsmuligheder.
- **Grundvandsinteresser, Indvindingsoplunde og område med særlige drikkevandsinteresser:** Områder med særlig drikkevandsinteresse (OSD), grundvandsinteresser og indvindingsoplunde for almene vandforsyninger skal i kommu-

neplanlægning friholdes for virksomhedstyper eller anlæg, der medfører en væsentlig fare for forurening.

- Det vurderes, at de ansøgte virksomhedstyper som kontor eller anvendelser som bolig ikke vil medføre væsentlig fare for forurening.

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. 7,4 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 områdernes udpegningsgrundlag.

Bilag IV-arter

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

- 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.

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 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:

- En udvidelse med 2 boenheder i eksisterende bebyggelse ikke vil være en væsentlig ændring af de eksisterende forhold, eller skabe yderligere trafik til og fra ejendommen i væsentlig grad.
- Hverken planlægnings-, 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, stk. 1 - Bekendtgørelse af lov om planlægning (LBK-nummer 572 af 29. maj 2024).

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](#)

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen er udløbet og bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden for 5 år.

Andre tilladelser

Pavillonen skal tilsluttes ejendommen renseanlæg. Der skal indsendes en som udført tegning med tilhørende færdigmelding fra aut. Kloakmester. Kloakmesteren skal tillige attestere at anlæggets kapacitet ikke bliver over skredet.

Dit byggeri kan derudover 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 til nedrivning, nyindretning og nyopførelse, 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 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.