



Hedensted
Kommune

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnummer 01.03.03-P19-
107-26

30. september 2026

Landzonetilladelse til udstykning

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 6aa m.fl. Tørring By, Tørring
med adressen Østergaardsvej 8, 7100 Tørring

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til **udstyknin og oprettelse af en bygningsløs landbrugsejendom.**

Afgørelsen er meddelt med hjemmel i planlovens § 35.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

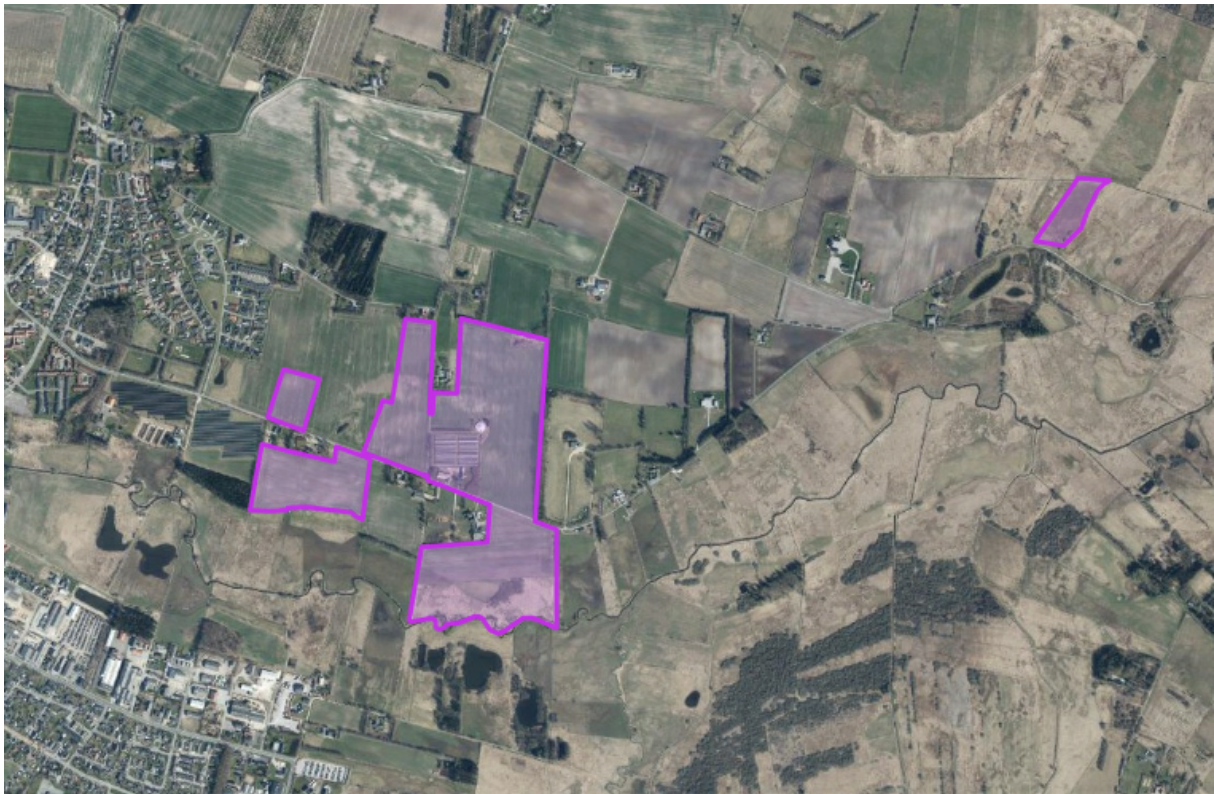
1. Ejendommen skal inden for 5 år afhændes til, eller sammenlægges med, en anden landbrugsejendom.

Vilkåret skal tinglyses på ejendommen og landzonetilladelsen er først gældende herefter.

Tinglysning skal foretages af ejer eller dennes repræsentant og omkostningerne ved tinglysningen påhviler ejeren, jævnfør planlovens § 55, 2. pkt.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **30. september 2026** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#). Herefter forløber en 4 ugers klageperiode. Først når klageperioden er udløbet, sagen ikke er påklaget, og ovenstående vilkår er tinglyst kan udstykningen gennemføres.



Ejendommens placering i landskabet vist på luftfoto fra 2025. (Matriklen.dk)

Ejendommen

Efter Geodatastyrelsens Matrikelinfo er ejendommens samlede grundareal på ca. 40 ha. Planen er at ca. 35 ha af ejendommen oprettes som en ny bygningsløs landbrugsejendom, og restejeendommen på ca. 5 ha forbliver som en landbrugsejendom med landbrugspligt.

Ansøgningen

Der er ansøgt om landzonetilladelse til udstykning og oprettelse af en ny bygningsløs landbrugsejendom på ca. 35 ha.

Ejendommen erhverves af Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV), og udstykningen er en nødvendig forudsætning for erhvervelsen af de erstatningsjordarealer, der skal anvendes til realiseringen af Ølholmbæk, som er en del af Den Grønne Trepark og lavbundsprojekt i Hedensted Kommune. Formålet med projektet er at udtage kulstofholdig lavbundsjord med henblik på genopretning af naturlig hydrologi.

Den erhvervede ejendom vil enten indgå som erstatningsjord i Ølholmbæk eller på et senere tidspunkt indgå i et andet projekt med lignende formål. Det er SGAVs hensigt at eje den bygningsløse ejendom i et begrænset tidsrum, hvorefter ejendommen vil blive sammenlagt med en anden landbrugsejendom.

Ansøger oplyser bl.a., at udstykningen er en ren administrativ nødvendighed for at muliggøre ejerskifte og erhvervelse af erstatningsjord til brug for projekter i Grøn Trepark. Formålet er ikke at skabe grundlag for ny fritomsættelig bygningsløs ejendom til privat rekreativ brug eller byudvikling, da dette ville være i strid med planlovens grundlæggende formål om at undgå byspredning i landzonen. Den bygningsløse landbrugsejendom, bevarer ligeledes sin landbrugspligt.

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

Ejendommen, som ønskes udstykket består af flere matrikelnumre, og er omfattet af en lang række udpegninger i gældende kommuneplan for Hedensted Kommune. Idet udstykningen kun vedrører matrikulære forhold og efterfølgende skift i ejerskab, sker der ved det ansøgte ikke ændringer i arealanvendelsen. Der vurderes derfor ikke at være forhold ved det ansøgte, der påvirker eksisterende udpegninger i kommuneplanen eller eksisterende beskyttede naturtyper.

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

Ejendommen består af mange matrikelnumre, hvoraf flere er helt eller delvist beliggende inden for Natura 2000 område nummer 77 'Uldum Kær, Tørring og Ølholm Kær', som rummer Habitatområde nummer 66 og Fuglebeskyttelsesområde nummer 44.

- På grund af projektets karakter, og der ikke sker nogen former for ændringer i arealanvendelsen i forbindelse med udstykningen vurderes det, at 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 strandtudse, stor vandsalamander og spidssnudet frø.*

- På grund af den hidtidige anvendelse af arealet, og der ikke med udstykningen sker ændringer heri, vurderes det at projektet ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af habitatdirektivets bilag IV, hverken de ovenfor nævnte arter eller øvrige arter.

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, at der ved udstykningen ikke sker ændringer i selve arealanvendelsen. Det ansøgte har derfor ikke været udsendt i høring.

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](#)

Vurdering

Hedensted Kommunes samlede vurdering er, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

I afgørelsen er der lagt særligt vægt på, at:

- Udstykningen er et led i realiseringen af projekter under den grønne trepart.
- Der ved udstykningen ikke oprettes en ny fritomsættelig bygningsløs ejendom til privat rekreativ brug eller byudvikling.
- Der ved udstykningen ikke sker ændringer i den eksisterende arealanvendelse.
- Der ved udstykningen ikke sker påvirkninger af beskyttet natur, internationale naturbeskyttelsesområder, beskyttede dyre- eller plantearter eller udpegninger i kommuneplanen.
- Der tinglyses vilkår om sammenlægning med landbrugsejendom inden for 5 år.
- Hverken planlægnings-, naturmæssige, landskabelige eller rekreative hensyn taler afgørende imod en tilladelse.

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

Du/I er velkommen til at kontakte nedenstående for eventuelle spørgsmål til sagen.

Med venlig hilsen

Henrikka Oehlenschläger
Landskabssagsbehandler

Karsten Jørgensen
Ekstern konsulent

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](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.