

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

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

Sagsnr. 02.34.00-P19-1671881-24

27.9.2024

Landzonetilladelse til udestue og balkon

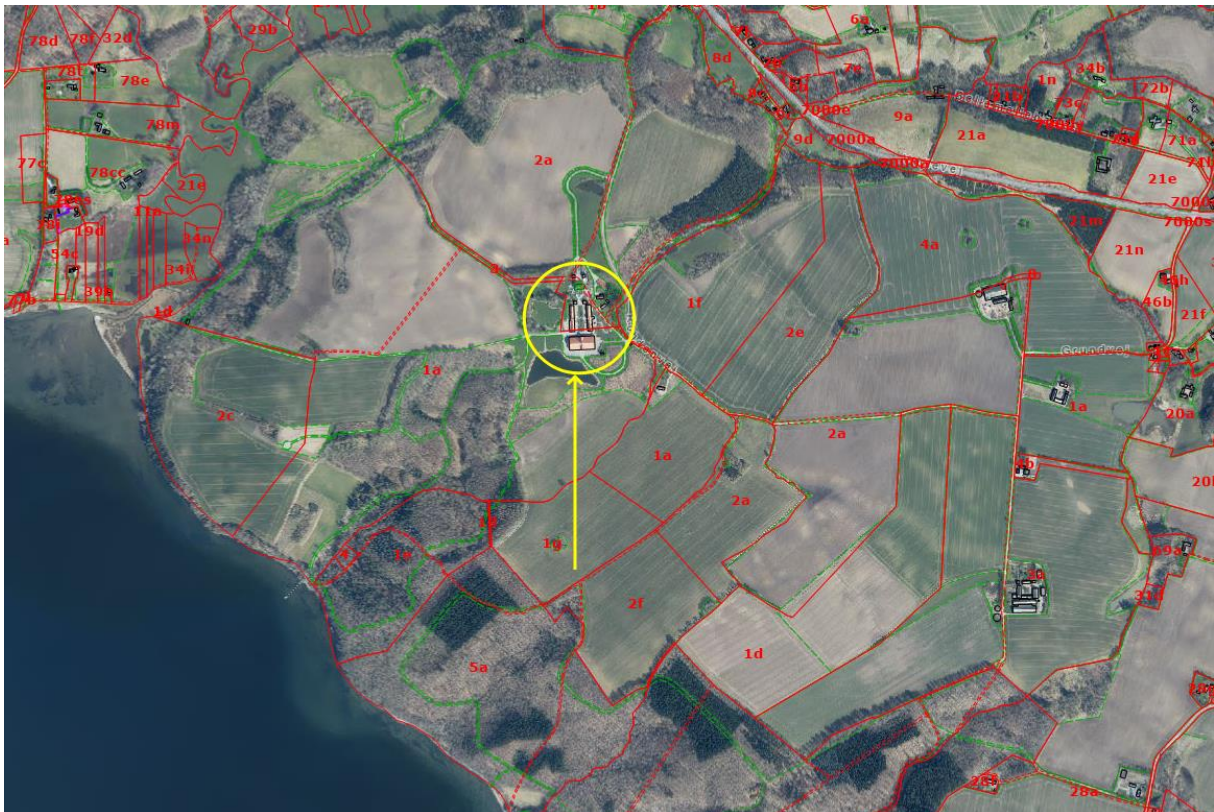
Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 2A ROHDEN, STOUBY med adressen Rohdenvej 1, Rohden, 7140 Stouby

Afgørelse

Der gives hermed landzonetilladelse til opførelse af udestue og altan på ovennævnte ejendom.

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **tirsdag den 1. oktober 2024** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#)

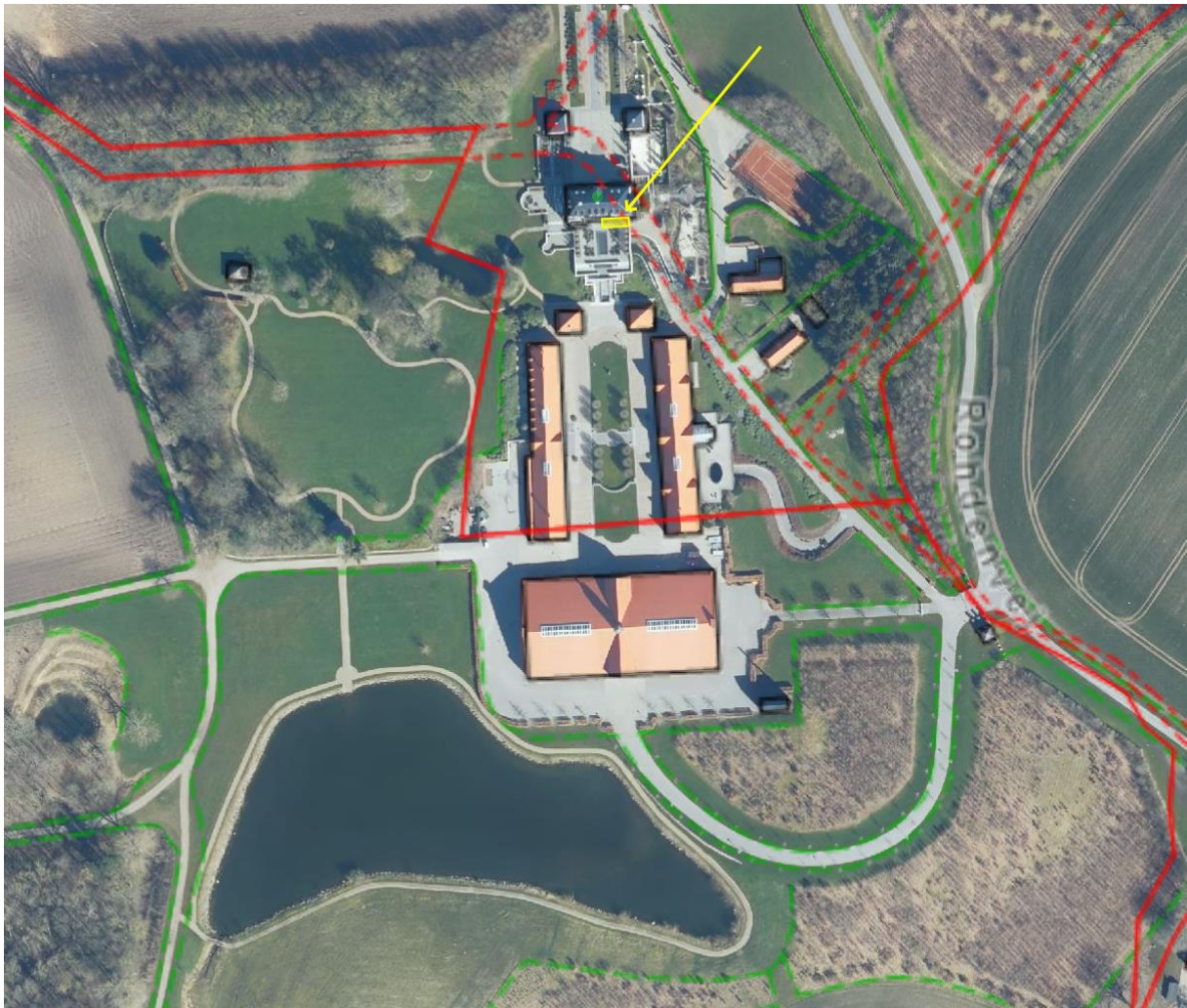


Ejendommens placering i landskabet vist på luftfoto fra 2023.

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 med gul markering på luftfoto fra 2024



Den bebyggede del af ejendommen vist på skråfoto.

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at opføre en tilbygning til Rohden Gods i form af udestue/vinterhave med balkon på taget. Tilbygningen er 10 meter lang og 3,1 meter dyb, altså med et areal på 31 kvadratmeter.

Ansøgers beskrivelse af det ansøgte:

I forbindelse med eksisterende køkken i stueetage, ønsker bygherre at etablere et nyt udeområde der fremadrettet vil give mulighed for indtagelse af måltider ude.

Af hensyn til hovedbygningens markante arkitektur udformes udeområdet som en balkon på base af ny, underliggende vinterstue i parterre. Vinterstue opføres som uopvarmet udestue men med facader og materialer som den eksisterende hovedbygning, så der opnås en samlet helhed, der respekterer ejendommens arkitektur og lader ny balkon med tilhørende vinterstue falde naturligt ind.

Ny balkon og underliggende vinterstue vil have et bygningsaftryk på 31 kvadratmeter.

Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind herunder:



Ansøgers indsendte situationsplan, som viser del af ejendommens bebyggelse, herunder hovedbygningen, som tilbygges.



RAVN
ARCHITECTS

SNIT & OPSTALT 1:50

Ansøgers indsendte facade- og snittegning af det ansøgte, set fra henholdsvis syd og øst



RAVN
ARKITECTUR

VISUALISERING AF BALKON SET FRA SYD

Ansøgers indsendte visualisering af det ansøgte set fra syd

Landskabelige udpegninger

Ejendommen ligger i landzone. Der må generelt ikke foretages udstyknin, 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 udstyknin, 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 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 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 placeringen af det ansøgte omkring 1 kilometer fra kysten og at det er afskærmet mod alle verdenshjørner af den eksisterende bygningsmasse. Endvidere er det ansøgte generelt tilpasset i forhold til de eksisterende bygninger og anlæg, så det indgår som et harmonisk element i helheden. Det ansøgte ses ikke fra kysten og 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 det ændrer ikke 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 inden for eksisterende have-/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 primært 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 Danmarks Miljøundersøgelser, jf. Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV, faglig rapport nr. 635, fra 2007 fra DMU, udbredelsesområde for flere bilag IV-arter.

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 med mindre 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 udestue og balkon, da der i det ansøgte projekt er taget særligt hensyn både til arkitektur og landskabelige værdier.

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.

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

Lovgivning

Tilladelsen meddeles efter planlovens § 35, stk. 1 - Bekendtgørelse af lov om planlægning (LBK nr 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 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 jf. Museumslovens § 25.

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

Med venlig hilsen

Camilla Lenbroch Hansen
Landskabssagsbehandler

Afgørelse er sendt til ejer og ansøger, RAVN Arkitektur

Kopi af afgørelsen er sendt til:

Organisationer:

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 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 e-boks.

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.