



LandSyd
Ådalen 13A, st. th.
6600 Vejen

TEKNIK & MILJØ
Byg & Ejendomsdata

Dato: 16-12-2025
Sagsnr.: 25/11417

Kontaktperson:
Ib Jørgensen

Dir. tlf.: 79966167

E-mail: ij@vejen.dk

Tilladelse efter lov om planlægning, landzonetilladelse.

Vejen Kommune giver herved tilladelse efter § 35 stk. 1 i lov om planlægning til at overføre et areal på ca. 4200 m² fra matr.nr. 691, Hygum Sdr. Hygum til matr.nr. 170 smst., beliggende Ribevej 32, Hygum, 6630 Rødding, samt tilladelse til at hæve terrænet på arealet, og anvende det til opbevaring af motorcykler.

Denne tilladelse omfatter ikke den skitserede bebyggelse (eller anden bebyggelse) på arealet. Når og hvis der ønskes opført en bygning på arealet, vil det kræve særskilt landzonetilladelse fra Vejen Kommune efter planlovens §35, samt tilladelse fra Vejen Kommune efter jordforureningslovens §8. Der er ikke herved taget stilling til, om der vil kunne opnås de nødvendige tilladelser til bebyggelse af arealet.

Tilladelsen gives på følgende betingelser

- Der må i forbindelse med terrænreguleringen ikke foretages afgravning indenfor det V1-kortlagte areal.
- Terrænregulering skal mod naboskel og internt på grunden mod det lavere terræn udføres med skråningsanlæg 1:2 (max. 0,5 m stigning pr. m), så det hævede areal opfattes som en blød bakke. Mod naboskel skal det oprindelige terræn fastholdes i en bræmme af mindst 0,5 m fra naboskel. Det skal i forbindelse med terrænreguleringen sikres, at der ikke ledes overfladevand til de tilstødende arealer udover den eventuelle naturlige afstrømning fra det nuværende terræn.
- Overfladevand skal ledes til et internt afløbssystem for regnvand. Hvis det terrænregulerede areal ønskes befæstet, skal det udføres med fald bort fra skel til det interne afløbssystem.
- For at sikre afskærmning mod det åbne land og en harmonisk bykant skal der etableres en afskærmende beplantning mod nord i tæt forbindelse med den eksisterende beplantning på de tilstødende arealer, så den opvoksede beplantning og den eksisterende bevoksning opleves som en helhed, set fra det åbne land. Beplantningen skal bestå af et mindst 5-rækket hegn af hjemmehørende arter af både træer og buske. Efter 5 år skal beplantningen være mindst 3 m høj. Beplantningen skal etableres senest 1 år efter arealoverførslen. Beplantningen skal løbende vedligeholdes og give en effektiv og vedvarende afskærmning.

Vilkårene vil på Vejen Kommunes foranledning blive tinglyst på ejendommen, jf. planlovens §55. Udgiften hertil skal afholdes af ejendommens ejer. Der vil senere blive sendt en regning.

Øvrige nødvendige tilladelser

Håndtering af overfladevand fra befæstede arealer skal ske på egen grund. Anlæg til håndtering af overfladevand skal ansøges og tillades af Vejen Kommunes spildevandsmyndighed. Arealet er ikke tilsluttet offentligt kloaksystem og ikke medtaget i kommunens spildevandsplan.

Arealet er delvist V1-kortlagt efter jordforureningsloven og ligger inden for indvindingsopland til Sdr. Hygum Vandværk. Vejen Kommune vurderer, at arealoverførslen og terrænreguleringen ikke vil kræve tilladelse efter jordforureningslovens §8.

Vi gør dog samtidig opmærksom på, at eventuel senere bebyggelse af arealet vil kræve tilladelse efter jordforureningslovens §8, og at der ikke hermed er taget stilling til om tilladelse vil kunne gives, og i givet fald vilkårene for en eventuel tilladelse.

Baggrund for tilladelsen

Tilladelsen er givet efter § 35, stk. 1 i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024), på baggrund af ansøgning af 19. august 2025.

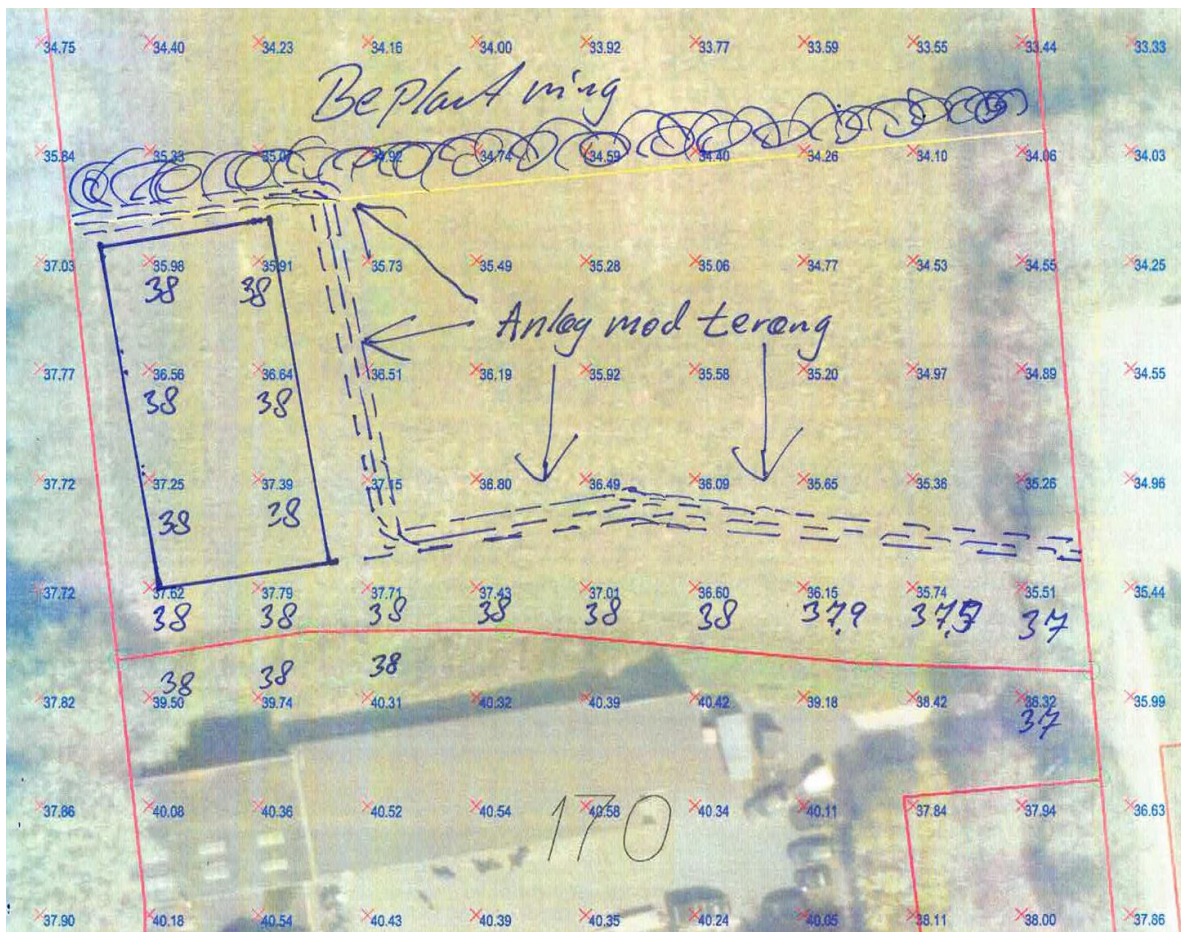
Arealet der overføres til ejendommen, fremstår som et indhak mellem 2 kommunale arealer, henholdsvis ejendommen Ribevej 24B mod øst og boldbanerne mod vest, som vist nedenfor.



Bygningen på Ribevej 24B har i en længere årrække været udlejet til en motorcykelklub, Ribe Old Riders MC.

Arealsuppleringen ønskes, for at skabe bedre plads til aflæsning af motorcykler, samt midlertidigt oplag af MC'er før de skal i salgslokalerne.

Arealet ligger lavere i terrænet end MC-Syds nuværende arealer. Der udføres derfor terrænregulering på en del af arealet, som vist på skitsen nedenfor, så arealet kan anvendes i tilknytning til MC-Syds nuværende arealer.



Ribevej 32 er beliggende i landzone og er i kommuneplan 2025 omfattet af kommuneplanramme 16.C.01, Sønder Hygum centerområde. Området er udlagt til centerformål, såsom boligformål, mindre håndværkspræget erhverv og service, samt butikker til områdets daglige forsyning. Ejendommen anvendes som motorcykelforretning med tilhørende værkstedsfaciliteter.

Arealet som overføres til ejendommen, ligger op til kommuneplanens afgrænsning af Sdr. Hygum. Arealet er i Kommuneplan 2025 omfattet af retningslinjerne for:

- Særligt værdifulde landbrugsområder.
- Værdifulde kulturmiljøer
- Kirkeomgivelser
- Større sammenhængende landskaber
- Område hvor skovrejsning er uønsket

Ribevej 32 ligger ligeledes indenfor kulturmiljø og kirkeomgivelser. Kirken ligger ca. 400 m sydvest for ejendommen og der er bymæssig bebyggelse mellem kirken og Ribevej 32.

Arealoverførslen og den ændrede anvendelse af arealet vil med de stillede vilkår ikke få indflydelse på de hensyn der skal varetages med kommuneplanens retningslinjer.

Vejen Kommune har foretaget naboorientering jf. planlovens § 35, stk. 5. En nabo har telefonisk tilkendegivet, at han ikke har indvendinger mod projektet. De øvrige naboer har ikke reageret på høringsen

Vurdering i forhold til Natura 2000 samt Bilag IV- og rødlistearter

Ifølge bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der forud for meddelelse af landzonetilladelse foretages en vurdering af om det ansøgte kan:

- påvirke et Natura 2000-område væsentligt,
- beskadige yngle- eller rasteområder for dyrearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV, eller
- ødelægge plantearter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV.

Natura 2000

Området ligger cirka 7 km fra nærmeste Natura 2000-område nr. 91 Kongeå (Habitatområde H80).

Ud fra afstanden samt karakteren og omfanget af projektet, vurderer Vejen Kommune, at det ansøgte ikke vil få negativ effekt på de arter eller naturtyper, der ligger til grund for udpegningen.

Bilag IV-arter

En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk opholdssted indenfor det ansøgte areal. På baggrund af rapport fra Danmarks Miljøundersøgelser, samt Vejen Kommunes øvrige kendskab, kan der i dette område være spidssnudet frø, stor vandsalamander, markfirben, grøn køllegræs, odde, sydflagermus og snæbel.

Flagermus holder til ved skove, særligt ældre træer, og de søger føde ved læhegn, småskove, haver og bygninger, græsarealer, vandflader og vandløb.

Hvis der er flagermus i bygninger eller træer, som kan blive berørt af projektet, skal du tage kontakt til Naturstyrelsens lokale vildtkonsulent.

Vejen Kommune har ikke konkret kendskab til Bilag IV-arter, eller andre registreringer af planter og dyr, som er omfattet af artsfredninger eller optaget på nationale eller regionale rødlistor på eller i det ansøgte projektområde.

Det berørte område anvendes i dag som mark i omdrift). Vejen Kommune vurderer derfor, at projektet, i henhold til Habitatbekendtgørelsen, ikke vil medføre en negativ påvirkning af de nævnte bilag IV- og rødlistearter eller deres levesteder.

Tilladelsens gyldighed

Hvis der ikke bliver klaget, må tilladelsen benyttes når klagefristen er udløbet, og øvrige nødvendige tilladelser som angivet ovenfor er givet.

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, skal sagen afgøres endeligt af Planklagenævnet. Tilladelsen må i så fald først benyttes, når Planklagenævnet har truffet afgørelse (medmindre Planklagenævnet forinden bestemmer andet), og kun hvis Planklagenævnet fastholder tilladelsen.

Tilladelsen bortfalder, hvis byggeriet ikke er påbegyndt inden 5 år fra dags dato.

Klagevejledning

Klagefristen er 4 uger fra den 18. december 2025, hvor tilladelsen bliver annonceret på Vejen Kommunes hjemmeside og udløber dermed **torsdag den 15. januar 2026**.

Klage skal ske til Planklagenævnet via Klageportalen, som du kan finde på kpo.naevneneshus.dk. Hvis andre klageberettigede klager over afgørelsen vil du få besked via klageportalen, når Vejen Kommune har tilknyttet dig som part i sagen i klageportalen.

Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900 (virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder kr. 1.800), som du betaler med betalingskort i Klageportalen.

Gebyret bliver tilbagebetalt, hvis klagen bliver afvist fordi klagefristen er overskredet, klager ikke er klageberettiget eller Planklagenævnet ikke har kompetence til at behandle klagen. Gebyret tilbagebetales også, hvis den, der klager, får helt eller delvis medhold i klagen. Du kan læse mere på naevneneshus.dk.

Hvis spørgsmål om afgørelsens lovlighed ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra datoen for denne meddelelse.

Venlig hilsen

Ib Jørgensen

En kopi af dette brev er sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforening, Masnedøgade 20, 2100 København Ø, (dnvejen-sager@dn.dk)
- Danmarks Sportfiskerforbund, Skyttevej 5, 7182 Bredsten, (post@sportsfiskerforbundet.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, Lokalgruppe Vejen, (vejen@dof.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V, (natur@dof.dk)
- Museet på Sønderkov, Sønderkovgårdvej 2, 6650 Brørup, (post@sonderskov.dk)