



Ejer af ejendommen
Vedde Byvej 49
4295 Stenlille

Du har fået landzonetilladelse til at opføre fire japanske tehuse

Vi giver dig tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til at opføre fire japanske tehuse i forbindelse med Zen-Garden på ejendommen:

Adresse.: Vedde Byvej 49, 4295 Stenlille
Matr. nr.: 2æ, Vedde By, Munke Bjergby

Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet, og du har modtaget en byggetilladelse.

Tilladelsen gælder kun, hvis du opfylder disse vilkår:

- At byggeriet skal opføres i overensstemmelse med projekttegningerne.
- At taget ikke bliver beklædt med reflekterende tagmaterialer over glans 30.

Vilkårene er begrundet i de hensyn, der skal varetages efter planloven, og de er stillet for at sikre bevarelsen af landskabelige værdier og af hensyn til naboerne.

Du må først udnytte tilladelsen efter klagefristen

Du må ikke udnytte tilladelsen, før klagefristen er udløbet¹, og du har modtaget en byggetilladelse.

Klagefristen er på 4 uger² og regnes fra den 19. oktober 2026, hvor tilladelsen bliver annonceret på [Planlovsafgørelser | Sorø Kommune \(soroe.dk\)](#). Du kan læse klagevejledningen nederst i tilladelsen.

Den 19. oktober 2026

Sagsnr. 02.34.02-P19-243-26

Teknik, Miljø og Drift

Rådhusvej 8

4180 Sorø

T 57876323

soroe.kom@soroe.dk

www.soroe.dk

Emilia B. G. Ottesen

ebgao@soroe.dk

¹ Jf. Planlovens § 60a

² Jf. Planlovens § 60, stk. 1 og 2

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, må du først udnytte den, når Planklagenævnet har taget stilling til klagen³, og du har modtaget en byggetilladelse fra kommunen.

Klagefristen udløber den 16. november 2026. Umiddelbart efter klagefristen vil landzonetilladelsen blive uploadet til www.plandata.dk, hvorfra den vil være offentlig tilgængelig.

Tilladelsen er gyldig i 5 år

Det vil sige, at du skal søge på ny, hvis du ikke har udnyttet tilladelsen inden 5 år regnet fra datoen på dette brev. Hvis tilladelsen bliver påklaget til Planklagenævnet, regnes gyldigheden fra datoen for nævnets afgørelse under forudsætning af, at nævnet stadfæster tilladelsen.

Tilladelsen vedrører kun landzonebestemmelserne i planlovens kapitel 7⁴.

Du skal også være opmærksom på

Fund af arkæologisk materiale

Du skal standse jordarbejdet, hvis du under arbejdet finder spor af fortidsminder. Derefter skal du straks kontakte Museum Vestsjælland, Arkæologi, Forten 10, 4300 Holbæk, tlf. 59 43 23 53⁵. Vi har sendt en kopi af landzonetilladelsen til museet. Inden du begynder jordarbejdet, kan du bede Museum Vestsjælland oplyse, om der er risiko for at ødelægge af fortidsminder⁶.

Jordforurening

Hvis du under bygge- eller jordarbejder konstaterer en forurening af jorden eller der sker en forurening af jorden, skal du give besked til Sorø Kommune⁷, som er jordforurenings myndighed, på tlf. 57 87 60 00.

Servitutter

Du skal være opmærksom på, at der på din ejendom kan være tinglyst private retlige servitutter som Sorø Kommune ikke påser. Du skal overholde eventuelle tinglyste servitutter, som du kan finde på www.tinglysning.dk.

³ Jf. Planlovens § 60a, stk. 2

⁴ Jf. planlovens kapitel 7

⁵ Jf. museumslovens § 27

⁶ Jf. museumslovens § 25

⁷ Jf. jordforureningslovens § 71

Din ansøgnings indhold

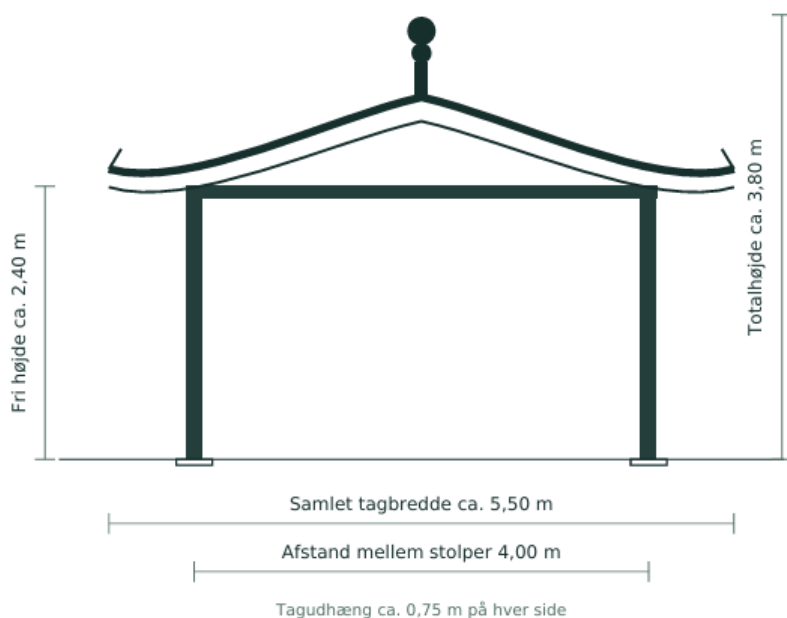
Du har søgt om at opføre fire japanske tehus i forbindelse med den eksisterende Zen-Garden på din ejendom.

Du oplyser i ansøgningen at tehusene skal anvendes til ophold for de besøgende i Zen-Garden.

Du oplyser også at tehusene bliver opført som åbne konstruktioner og placeres på eksisterende terrasser i Zen-Garden.

Hvert tehus opbygges af 4 stolper med et grundmål på 4x4 meter. Taget bliver med udhæng og vil måle 5,5x5,5 meter. Tehusene får en totalhøjde på 3,8 meter.

Du oplyser at taget på tehusene bliver udført i sort klikfals i galvaniseret, pulverlakeret stål.



Facadetegning af tehus fra ansøgningen

Du skal opføre byggeriet overens med de tegninger, som vi har modtaget i ansøgningen. Dvs. hvis du eksempelvis vil ændre på placeringen eller den udvendige udformning af byggeriet, så skal du kontakte kommunen, der skal godkende ændringerne.

Ejendommen ligger i landzone, hvor tehuse kræver landzonetilladelse⁸ fra kommunen.

Den omtrentlige placering af det ansøgte er vist med signatur på kortet:



Kortbilag fra ansøgningen

Naboorientering

Vi har ikke foretaget naboorientering, da vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne⁹.

⁸ Jf. planlovens § 35, stk. 1

⁹ Jf. planlovens § 35, stk. 5

Vurderingen er foretaget på baggrund af at tehusene opføres i forbindelse med den allerede eksisterende Zen-Garden på ejendommen.

Vi vurderer at det ansøgte ikke vil påvirke et Natura-2000-område eller bilag IV-arter

Kommunen skal ifølge planhabitatbekendtgørelsen¹⁰ vurdere om det, der gives landzonetilladelse til, kan påvirke de internationale beskyttelsesområder væsentligt. I den konkrete sag har vi vurderet, at det ansøgte ikke kan påvirke et Natura-2000-område væsentligt, da det nærmeste område ligger ca. 3,5 km væk. Kommunen skal også ifølge planhabitat-bekendtgørelsen¹¹ vurdere, om det ansøgte vil beskadige eller ødelægge yngle-, rasteområder eller plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV. Vi vurderer, at det ansøgte ikke vil få negative konsekvenser for arter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV.

Områdetyper fra kommuneplanen på din ejendom

I Sorø Kommuneplan 2023-2034 er der udpeget flere forskellige områdetyper for at beskytte eksempelvis landskabet, kulturhistorien og oplevelsen af kirkerne. Derudover er flere af kommunens landsbyer blevet afgrænset, hvor der indenfor afgrænsningen gælder særlige regler, når du skal opføre nyt byggeri.

Følgende udpegninger på din ejendom er indgået i vores vurdering af din ansøgning.

Ejendommen ligger i et område, der i Sorø Kommuneplan 2023-2034 er udpeget som **større sammenhængende landskab**, der rummer egnskarakteristiske og oplevelsesrige landskaber af betydelig kvalitet, der eksempelvis knytter sig til skove, søer og åer. Det er områder, hvor en bestemt geologi eller arealanvendelse skaber et større sammenhængende område, der skiller sig ud fra det omgivende landskab.

Vores begrundelse for tilladelsen

Sorø kommune har ved behandling af sagen lagt vægt på:

¹⁰ Jf. Planhabitatbekendtgørelsen § 4, stk. 1 og § 5, stk. 1, pkt. 2.

¹¹ Jf. Planhabitatbekendtgørelsen § 7, stk. 1, pkt. 1 og 2.

- At tehusene ikke tilsidesætter de hensyn som kommunen skal varetage indenfor større sammenhængende landskab.
- At tehusene overholder kommuneplanrammebestemmelserne.
- At tehusene opføres i tilknytning til den eksisterende Zen-Garden.
- At tehusene i sit farve- og materialevalg ikke vil virke skæmmende i landskabet.
- At tehusene har en beskeden størrelse i forhold til ejendommens bebyggelse, og derfor ikke vurderes at påvirke landskabet.
- At ejendommen ligger indenfor landsbyafgrænsningen af Vedde, hvor der kan tillades ny bebyggelse.

Vi vurderer således ikke, at det ansøgte vil tilsætte de landskabelige og planmæssige forhold, som kommunen skal varetage med planloven.

Klagevejledning

Du kan klage over tilladelsen og de vilkår den er givet med¹² til Planklagenævnet.

Derudover kan følgende klage over afgørelsen:

- Adressaten for afgørelsen
- Ejeren af den ejendom, som tilladelsen vedrører
- Enhver med retlig interesse i sagens udfald
- Lokale foreninger og organisationer, som har en retlig eller væsentlig interesse i afgørelsen
- Landsdækkende foreninger, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, der dokumenterer dens formål, og repræsenterer mindst 100 medlemmer
- En berørt nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- Erhvervs- og vækstministeren

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal klagen indsendes digitalt til Sorø Kommune via Planklagenævnets Klageportal hos Nævnenes Hus. Klageportalen findes på www.naevneneshus.dk. Du logger på med MitID. En

¹² Jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Planklagenævnet opkræver et gebyr for at klage. Gebyrets størrelse kan ses på www.naevneneshus.dk. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Sorø Kommune, der herefter videresender din anmodning til Planklagenævnet. Nævnet træffer afgørelse om, hvorvidt de vil imødekomme din anmodning.

Klagefristen udløber den 16. november 2026. Klagefristen regnes i hele døgn. Det vil sige, at klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb. En klage skal således være tilgængelig for Sorø Kommune i Klageportalen (det vil sige, at du har godkendt og betalt gebyr/bestilt en faktura i Klageportalen) senest kl. 23.59 på den dag, hvor klagefristen udløber.

Hvis du ønsker at indbringe denne afgørelse for en domstol, skal retssagen være anlagt inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen¹³.

Du er velkommen til at kontakte kommunen, når klagefristen er udløbet. Du vil kun få besked fra os, hvis der bliver klaget over afgørelsen.

Hvis der bliver klaget til Planklagenævnet over tilladelsen, skal nævnet tage stilling i sagen, før du kan udnytte tilladelsen¹⁴.

Venlig hilsen

Emilia B. G. Ottesen
Jordbrugsteknolog

¹³ Jf. planlovens § 62, stk. 1.

¹⁴ Jf. planlovens §60a, stk. 2.

Kopi af denne tilladelse er sendt til:

- DN-Lokalkomite Sorø: E-mail: dnsoroe-sager@dn.dk
- Museum Vestsjælland: E-mail: plan@vestmuseum.dk
- Dansk Ornitologisk Forening: E-mail: natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening Lokalforening: E-mail: soroe@dof.dk
- Friluftsrådet Sorø: E-mail: soroe@friluftsradet.dk
- Friluftsrådet, Sekretariatet: E-mail: lokalraad@friluftsradet.dk
- ByggeInformation A/S v/ Mette Fogh: E-mail: Mette.Fogh@byggeinformation.dk