



Flemming Due Laursen  
Dørupvej 7  
8362 Hørning

## Tidsbegrænset efterfølgende tilladelse til virksomhed, butik og oplag

Kære Flemming Due Laursen,

Du får hermed en tidsbegrænset efterfølgende landzonetilladelse til en etableret virksomhed, butik og oplag på adressen Dørupvej 7, 8362 Hørning. Ejendommen har matr.nr. 3U Bjertrup By, Hørning.

Tilladelsen er tidsbegrænset og er gældende indtil den 1. april 2028.



Ejendommen er markeret med en rød prik.  
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere.

### Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Du mangler fortsat en byggetilladelse fra os. Du skal sende en ansøgning til os via ansøgningsportalen Byg & Miljø. Du finder den på hjemmesiden [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk). Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet mandag den 3. april 2023.

#### Dato

2. marts 2023

Sagsnr.: 01.03.03-P19-18-22

#### Din reference

Louise Friis Hansen

Tlf.: 87947731

#### Telefontider

Man – ons: 10.00 – 13.00

Tor: 10.00 – 17.00

Fre: 10.00 – 13.00

#### Åbningstider

Man – ons: 10.00 – 13.00

Tor: 10.00 – 17.00

Fre: 10.00 – 13.00

Plan, Teknik og Miljø

Byggesag

Skanderborg Fæled 1

8660 Skanderborg

[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)

Modtager vi en klage, får du besked med det samme. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

### Det ansøgte projekt

Du har søgt om efterfølgende tilladelse til, et etableret anlægsgartnerfirma (CL Fliser og anlæg) med et udendørsoplag samt indretning af bygning til butik til "Foreningen Mor Hjælper" som afholder loppemarkeder.

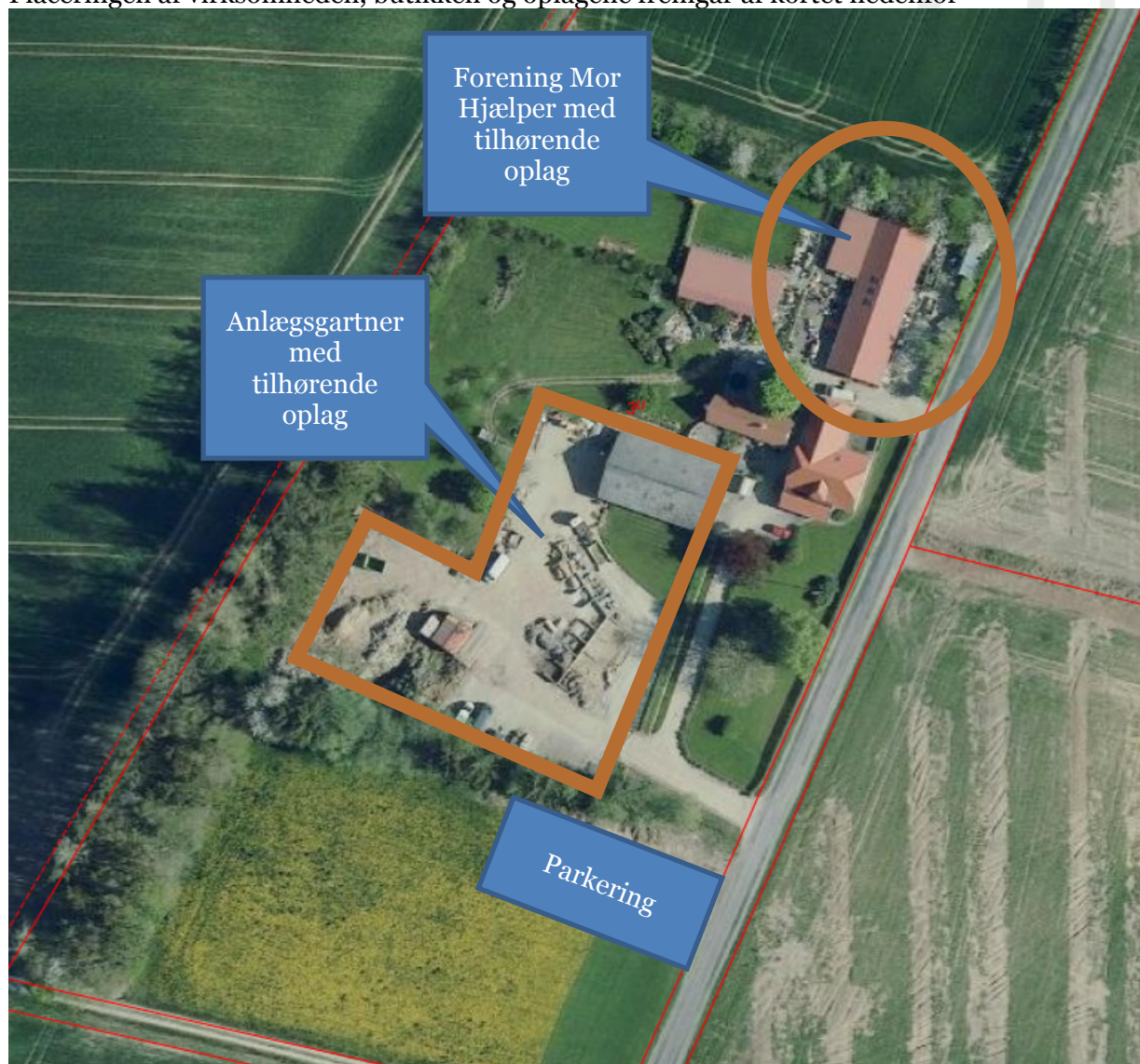
#### Anlægsgartnerfirma – CL Fliser og anlæg

Firmaet er et anlægsgartnerfirma som også laver brolægning. Der er 9 ansatte, men de fleste medarbejdere kører ud hjemmefra. Virksomheden benytter BBR-bygning nr. 5. Der er et udendørsoplag på ca. 2800 m<sup>2</sup> til opbevaring af sand, sten og fliser.

#### Foreningen Mor Hjælper

Butik i BBR-Bygning nr. 2 på ca. 273 m<sup>2</sup> der afholder loppemarkeder ca. én gang ugentligt. Forventede antal gæster er 60 – 65 pr. åbningsdag. Der er et udendørs oplag på ca. 350 m<sup>2</sup> til havemøbler, cykler og legetøj som sælges i butikken. Parkering sker syd for ejendommen bebyggelse på en græsmark.

Placeringen af virksomheden, butikken og oplagene fremgår af kortet nedenfor



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kartejer.

## **Baggrund for vores afgørelse**

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 11. juli 2022, og det uddybende materiale modtaget den 15. juli 2022. Det er derfor et krav, at du udfører projektet, som du har beskrevet det i ansøgningen. Laver du ændringer i projektet, skal du henvende dig til os og høre, om det har betydning for tilladelsen.

Ejendommen ligger i landzone og er en landbrugsejendom. Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er udpeget som område af landskabelig interesse. Ejendommen ligger inden for kommuneplanramme og kommuneplantillæg 40.E.12 (Erhvervsområde - Ørstedvej Øst). Inden for kommuneplanrammen og tillægget må der kun placeres virksomheder inden for grundvandsklasse A og B, og området skal indrettes så risikoen for grundvandsforurening minimeres. Endvidere er mindst tilladte miljøklasse 2 og maksimalt tilladte miljøklasse er 4 inden for kommuneplanrammen.

## **Dit projekt i forhold til reglerne i landzone**

Hovedformålet med inddelingen af landet i zoner og landzonereglerne er at forhindre at byerne spreder sig ud i det åbne land. Samtidig skal det sikres, at der planlægges for, hvor byerne skal udvikles.

Vi skal i landzone tage hensyn til de landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling.

Det åbne land skal som udgangspunkt holdes fri for anden bebyggelse m.v., end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Derfor bør tilladelser kun gives, når et ansøgt byggeri ikke med rimelighed kan henvises til et planlagt område.

## **Vores vurdering af din ansøgning**

Din ejendom ligger i landzone. Der må ikke udstykkes, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden tilladelse. Vi skal derfor vurdere, om du kan få en tilladelse.

Inden vi har foretaget den endelige vurdering, har vi hørt dine nærmeste naboer, om de har bemærkninger til dit projekt. Vi har derfor haft sendt din ansøgning i høring. Der er kommet bemærkninger fra en nabo vedr. lokalplan 1131, og at virksomheden bør overholde de bestemmelser der er i denne lokalplan vedr. afskærmning af oplag, beplantning, parkering og skiltning. Til de indkomne bemærkninger skal kommunen bemærke, at Dørupvej 7 ikke er omfattet af lokalplan 1131, og at der derfor ikke sættes de samme vilkår for ejendommen, som hvis den var omfattet af lokalplanen. Der vil endvidere ikke blive sat vilkår vedr. beplantning mv., da der er tale om en tidsbegrænset tilladelse, og at beplantningen ikke ville kunne være fuldt skjærmende inden for de 5 år.

I din sag er der tale om en etableret anlægsgartnervirksomhed med udendørs oplag og en indrettet butik til loppemarkeder med udendørs oplag. Anlægsgartnervirksomheden er en mindre virksomhed med et større udendørs oplag og er en entreprenørlignende virksomhed som kræver landzonetilladelse. Butikken afholder loppemarkeder én gang om ugen. Ejendommen er beliggende inden for et område der i Kommuneplan'21 er udlagt til erhvervsområde. Begge virksomheder vurderes at kunne indeholdes i grundvandsklasse A og B. Anlægsgartnervirksomhed har miljøklasse 3 og butikken har miljøklasse 1-3.

Der er i dag en del beplantning på ejendommen som skærmer for oplagene, så de kun i mindre omfang er synlige i området omkring Dørupvej.

Tilladelsen er tidsbegrænset til 5 år, da der på sigt skal laves en lokalplan for den del af området omfattet af kommuneplanramme 40.E.12 der endnu ikke er lokalplanlagt, i lighed med den lokalplan nr. 1131 som gælder for erhvervsområdet øst for ejendommen. Tidsbegrænsningen er dermed med til at sikre, at tilladelsen ikke begrænser den fremtidige anvendelse i området.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at der er tale om en tidsbegrænset tilladelse, og at ejendommen er beliggende inden for et område til erhvervsformål, og at virksomheden og butikken er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme for ejendommen og at oplagene kun i mindre omfang er synlige fra Dørupvej.

### **Vurdering af dit projekt i forhold til Danmarks internationale beskyttede natur (Natura 2000 mm.)**

Myndighederne må ikke gennemføre planer eller projekter, der kan skade de arter og naturtyper, som de internationale Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte. Derfor er vi forpligtet til at vurdere konsekvenserne af projekter, der kan påvirke et Natura 2000-område.

Vi må som myndighed ikke give tilladelse til planer eller projekter, som kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter, der er udpeget som bilag IV-arter. Vi må heller ikke give lov til aktiviteter som kan forstyrre arten, så bestanden påvirkes. Ligeledes må plantearter på bilag IV ikke ødelægges.

Der findes ikke områder registreret med nationalt beskyttet natur, Natura 2000-områder eller bilag IV-arter i nærheden af ejendommen.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at virksomheden, butikken og oplagene ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter.

### **Husk inden du går i gang**

#### ***Terrænregulering***

Inden du går i gang med at terrænregulere jorden på din grund, skal du være opmærksom på, at der er regler for, om du må regulere den og hvor meget du evt. må regulere den. Hvis det ikke fremgår af din ansøgning, at du ønsker at terrænregulere, skal du kontakte os, for at høre om dine muligheder.

### **Hvor lang tid gælder din landzonetilladelse?**

Hvis du ikke udnytter tilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Du har udnyttet tilladelsen, når bygge-/anlægsarbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuerligt, til det er færdigt.

### **Eventuel ny landzonetilladelse**

Hvis der ikke er vedtaget en lokalplan eller et udkast til en lokalplan for ejendommen i januar 2028, så skal der på ny søges om en tidsbegrænset landzonetilladelse til det ansøgte.

### **Offentliggørelse**

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på [Skanderborg Kommunes hjemmeside](#) mandag den 6. marts 2023, samt efterfølgende i Uge-Bladet Skanderborg.

### **Lovgivning**

Landzonetilladelsen er givet efter:

Planloven, [Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020](#), § 35, stk. 1.

### **Vejledning i at klage over afgørelsen**

Du kan klage over vores afgørelse til Planklagenævnet, som så vil vurdere afgørelsen. Du skal sende klagen gennem Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på [Borgerportalen](#) eller [Myndighedsnettets Virk](#). Vi modtager herefter en orientering om klagen.

På hjemmesiden [Nævnenes Hus](#), er der en vejledning til, hvordan du klager. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. som privatperson og 1.800 kr. som virksomhed eller forening. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

### **Klagefrist**

Klagen skal være modtaget, inden der er gået 4 uger, fra vi har truffet afgørelsen. Hvis afgørelsen annonceres på vores hjemmeside [www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk), regnes klagefristen fra den dag.

### **Klageregler**

Borgere, virksomheder og organisationer kan klage over afgørelser truffet i henhold til [planlovens § 35, stk. 1](#) efter kapitel 14.

### **Fritagelse for at bruge Klageportalen**

Hvis ikke du kan bruge Klageportalen, kan du søge om at blive fri for at bruge den. Det gør du ved at sende en begrundet anmodning til os, senest samtidig med klagen. Vi videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som beslutter, om din anmodning kan lade sig gøre.

### **Domstolsafgørelse**

Hvis du vil have afgørelsen behandlet af en domstol, skal du igangsætte dette, inden der er gået 6 måneder, fra afgørelsen er meddelt.

Med venlig hilsen

Louise Friis Hansen  
Landinspektør

### **Orientering om tilladelse sendt til:**

- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, [dnskanderborg-sager@dn.dk](mailto:dnskanderborg-sager@dn.dk)
- Museum Skanderborg, [info@museumskanderborg.dk](mailto:info@museumskanderborg.dk)
- Nabo der er kommet med bemærkninger til naboorienteringen

Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger her:

<https://www.skanderborg.dk/databeskyttelse>

Her kan du også læse om dine rettigheder som registreret hos os, og hvordan du kontakter vores databeskyttelsesrådgiver.

