



## Landzonetilladelse til opførelse af ny 240 m<sup>2</sup> hal til gartnerivirksomhed samt midlertidig teltløsning indtil ny hal er opført

Der meddeles hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk.1 til opførelse af ny 240 m<sup>2</sup> stålhal med befæstelse samt midlertidig teltløsning indtil ny hal er opført på ejendommen med adressen Solbjerg Søvej 15, 8362 Hørning, matr.nr. 19h Blegind By, Blegind.

Ejendommens beliggenhed fremgår af nedenstående luftfoto.



**Matriklen hvorpå hallen opføres er markeret med en rød pil.  
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kort ejer.**

### **Vilkår for tilladelsen**

Det er en betingelse for denne landzonetilladelse, jf. planlovens § 55,

1. At eksisterende beplantning fastholdes og vedligeholdes.  
Der skal på din foranledning tinglyses en deklaration på

Dato

**13. maj 2026**

Sagsnr.: 01.03.03-P19-120-25

Din reference

Ann-Jeanett Tolbøl

Tlf.: 87947766

Telefontider

Man – ons: 09.00 – 13.00

Tor: 13.00 – 17.00

Fre: 09.00 – 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 Fælled 1

8660 Skanderborg

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

ejendommen vedrørende dette vilkår, hvori det sikres, at ovenstående vilkår overholdes. Påtaleret skal være Skanderborg Kommune. Udarbejdelse af deklaration og betaling for deklaration pålægges ejeren.

Kopi af tinglyst deklaration skal fremsendes til Skanderborg Kommune.

2. At eventuelle krav vedr. ny adgang, dateret 27. januar 2025, skal overholdes.
3. At der ikke må opbevares eller anvendes sprøjtemidler i forbindelse med aktiviteter vedr. det ansøgte.
4. At den midlertidige teltløsning fjernes når den permanente hal er opført.
5. At det sikres, at vandet kan komme omkring fra øst mod vest. Dette kan sikres ved at lave en lille rende omkring, hvor vandet kan løbe.

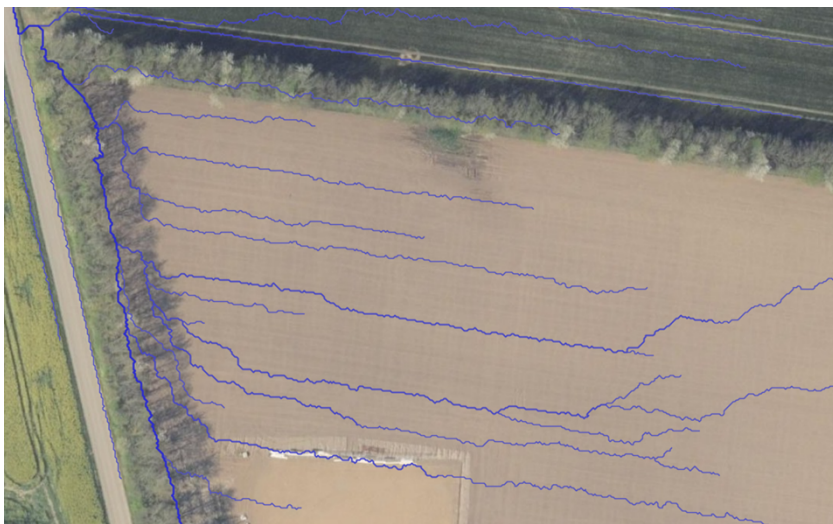
### **Bemærkning vedr. håndtering af regn- og overfladevand**

Ifølge Skanderborg Kommunes praksis for håndtering af regnvand fra ståltage indenfor følsomme indvindingsområder og indvindingsopland og grundvandsdannende opland skal tagvandet og overfladevand håndteres gennem regnbed, evt. etableret med filtermuld eller indbygning af overjorden i regnbedet. Tagvandet og overfladevandet må ikke nedsives gennem faskine.

Til sagen er oplyst, at tagvand fra den nye hal samles i pumpebrønd, som leder vandet til interne vandtanke, hvorefter det bruges til vanding i produktionen. Ved at genanvende vandet i produktionen vil regnvandet blive nedsivet gennem produktionsmuld, som vurderes at have tilsvarende rensende effekt som et regnbed med muld. I forbindelse med overløb fra bufferbassinet, skal det sikres, at vandet løber ud på overfladejord bestående af muld.

Hoveddræn er beskyttede af vandløbsloven og skal derfor respekteres og bibeholdes eller håndteres ved omlægning, hvilket vil kræve en tilladelse til vandløbsregulering. Det anbefales, at der indhentes drænoplysninger/drænplaner, inden gravearbejdet begyndes. Ofte ved lodsejerne selv meget om drænforholdene, men ellers kan nyere drænkort ofte købes ved WSP. Hvis udvikler støder på/beskadiger hoveddræn under anlægsarbejdet skal vi kontaktes herom på [overfladevand@skanderborg.dk](mailto:overfladevand@skanderborg.dk). Hoveddræn kan desuden være beskyttede af et servitutbælte på fx 2 meter på hver side for netop at undgå, at de beskadiges og i så fald skal denne afstand respekteres.

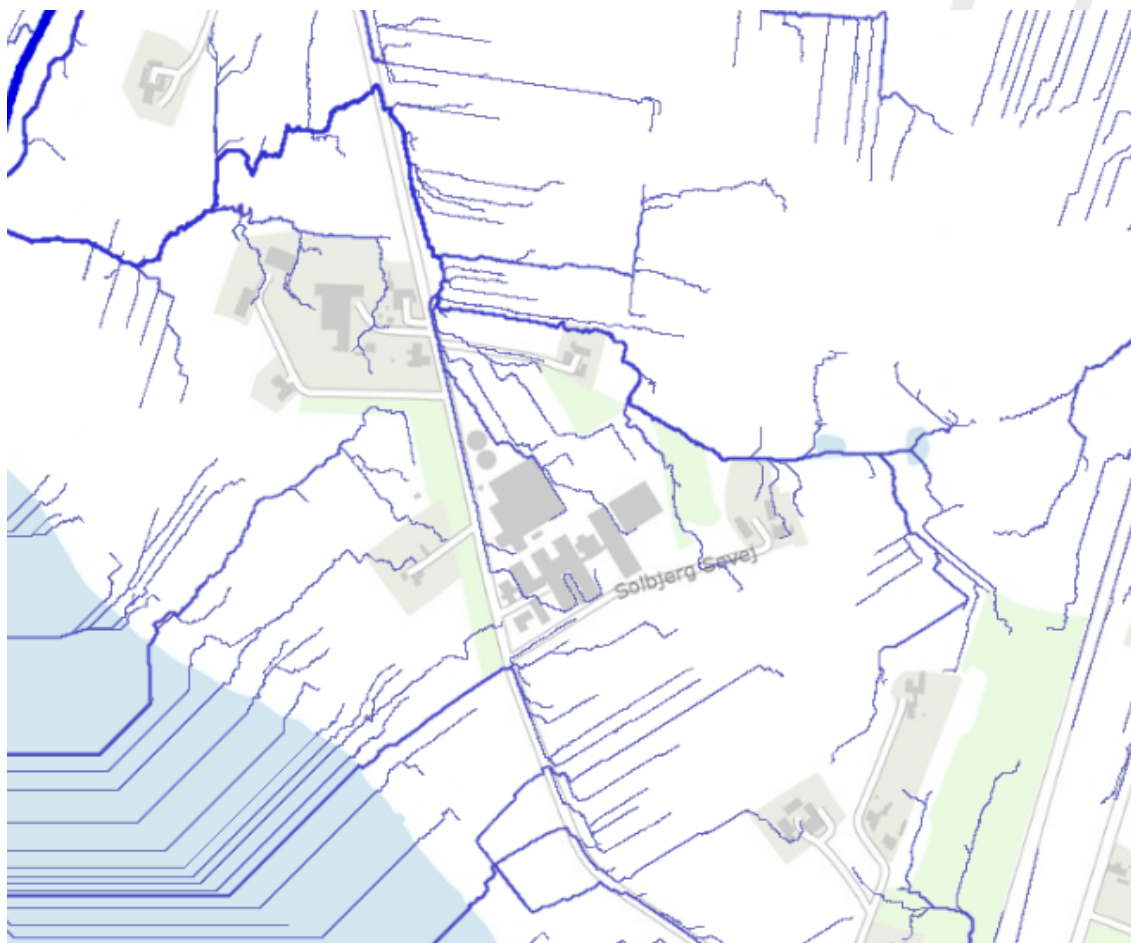
Der er ingen bluespots/lavninger på marken, men den planlagte hal opføres, hvor der løber flere mindre strømningsveje fra øst mod vest:



**Kort med strømningsveje**

Det skal ikke opfattes sådan at der løber vand i strømningsvejene i tide og utide, men blot at der måske ved meget ekstreme nedbørssituationer kan løbe lidt vand. Det er ikke sikkert det nogensinde kommer til at give problemer.

Bygningerne kan sikres ved at grave en rende rundt om dem hen til det sted, hvor vandet løber videre, og som ser ud til at være en strømningsvej der fortsætter langs med Solbjerg Søvej i nordlig retning. Hvis der ændres på strømningsvejene inde på matriklen skal vandet forsat ledes til denne strømningsvej efterfølgende.



**Strømningsveje**

Hvis strømningsvejene afbrydes ved opførelsen af den nye hal, skal vand i tilfælde af ekstremregn kunne ledes sikkert rundt om hallen, og fortsætte i samme retning, som den naturlige afstrømning er nu. Dette for at sikre, at der ikke opstår risiko for opstuvning af vand ved hallen, der vil kunne skade fundamentet eller bygningen.

Med hensyn til tagvandet skal der indsendes en ansøgning om nedsivningstilladelse hvis tag- og overfladevand fra befæstede arealer skal nedsives i vandbed eller lignende. Hvis vandet skal udledes til vandløb eller sø skal der også ansøges om en udledningstilladelse.

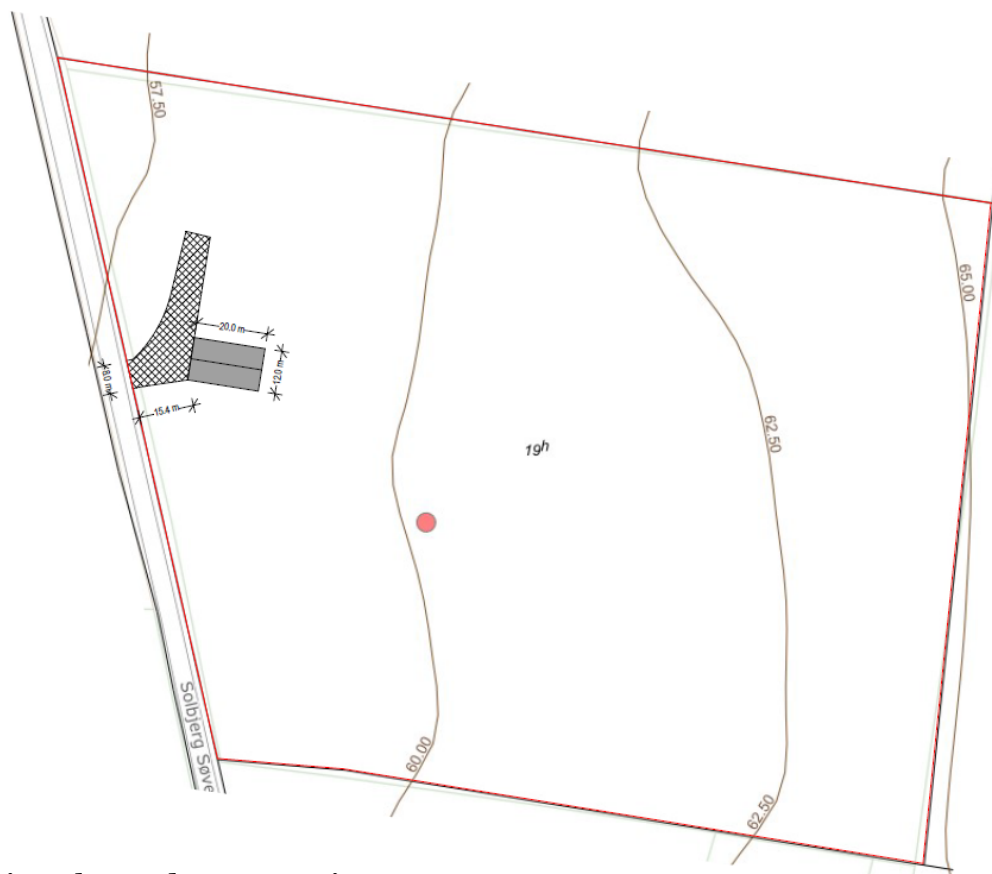
### **Du må ikke bruge tilladelsen endnu**

Landzonetilladelsen er først gældende, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den **10. juni 2026**, hvis afgørelsen ikke påklages. Modtager vi en klage, får du besked med det samme.

### **Det ansøgte projekt**

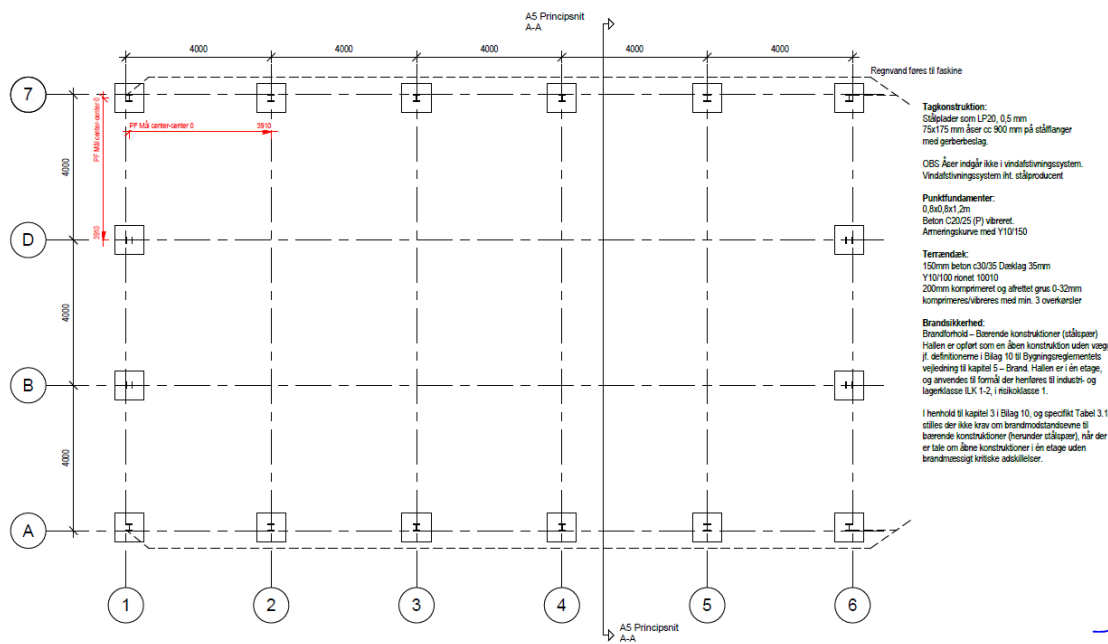
Du har søgt om tilladelse til at opføre 240 m<sup>2</sup> stål hal til gartnerivirksomheden samt 300 m<sup>2</sup> befæstet areal.

På kortet nedenfor er vist hallens og befæstelsens placering.



### ***Situationsplan modtaget 27. maj 2025***

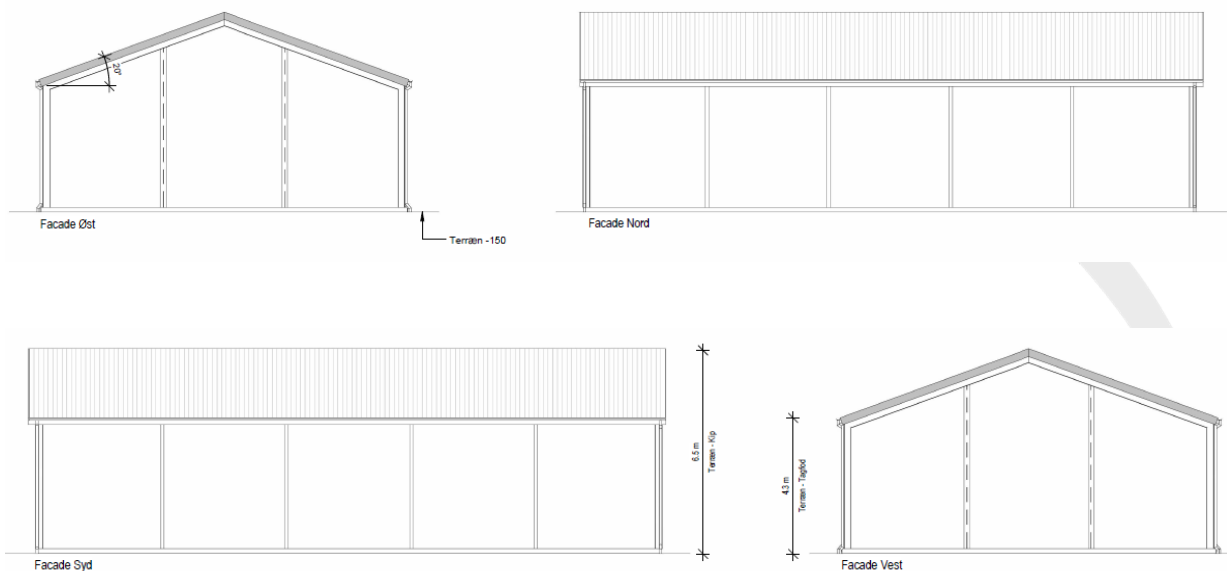
Hallen er en åben konstruktion uden vægge og udføres med stålspær og ståltag. Hallen skal anvendes til potning af planter samt pakning og levering af færdige produkter.



### Plantegning modtaget 27. maj 2025

Bebyggelsen udføres som en åben stål hal uden vægge og med ståltag. Hallens højde er oplyst til 6,5 meter.

Nedenfor ses tegningsmaterialet af bebyggelsens facader:



### Facadetegninger modtaget 27. maj 2025

Indtil hallen er opført, har virksomheden brug for en midlertidig løsning. I det nye byggeri indgår et potteanlæg, som betyder, at de kan producere mere effektivt. Indtil den nye hal er opført, har de brug for en midlertidig løsning til at opstille potteanlægget i. Virksomheden har valgt en midlertidig teltløsning på ca. 150 m<sup>2</sup>.

Den midlertidige teltløsning placeres samme sted, hvor hallen senere opføres. Virksomheden oplyser, at den midlertidige løsning skal kunne anvendes i perioden fra 1. juni til 1. september 2026. Fremadrettet ønskes det benyttet fra 1. marts til 1. september. Den midlertidige teltløsning skal dog kun anvendes til den ny hal er opført.

Fra 1. september til 1. marts 2027 kan telt og materiel fjernes, så det kun er befæstelsen der består.

Nedenstående er udelukkende et referencefoto, som viser hvordan teltløsningen kan se ud.



**Referencefoto**

Det befæstede areal udgør 15 x 20 meter, dvs. 300 m<sup>2</sup>. Befæstelsen udføres i beton, så den kan anvendes i forbindelse med byggeriet.

### **Bemærkning vedr. adresse**

Der er tale om en selvstændig matrikel og ejendommens adresse er Solbjerg Søvej 11, 8362 Hørning.

### **Andre tilladelser**

Der gøres opmærksom på at, det ansøgte kun ved denne tilladelse er behandlet efter Planlovens §34-38. Det er ansøgers/ejers ansvar at indhente alle nødvendige tilladelser og dispensationer til projektet.

### **Baggrund for vores afgørelse**

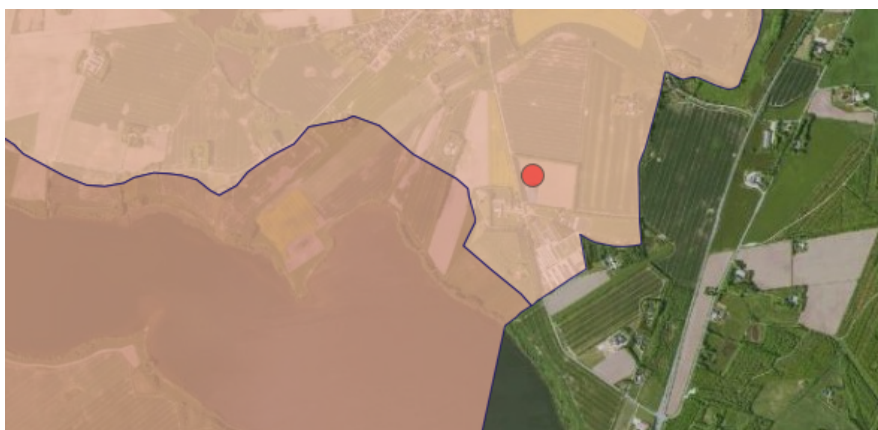
Skanderborg Kommune giver hermed landzonetilladelsen ud fra oplysningerne i ansøgningen modtaget den 27. maj 2025 samt supplerende oplysninger modtaget den 11. august 2025, 19. januar 2026, 28. januar 2026, 9. april 2026, telefonisk oplysning den 23. april 2026 og supplerende mail modtaget 24. april 2026.

Det er derfor et krav, at de stillede betingelser overholdes, og 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.

## **Plangrundlag**

Ejendommen er noteret som en landbrugsejendom beliggende i landzone uden for kommuneplanens rammer, i det åbne land. Jf. Kommuneplanen er ejendommen beliggende inden for et område, der er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, med særlige drikkevandsinteresser, generel landskabeligt interesseområde og som et oplevelseslandskab.

Det ansøgte byggeri opføres indenfor landskabskarakterplanens karakterområde nr. 14. "Sølandskabet Stilling – Solbjerg Sø". Det ansøgte byggeri søges opført i en del af karakterområdet, der er beskrevet i landskabsplanen, som et karakteristisk landskab i middel tilstand. Det strategiske mål for området er, at de karaktergivende landskabselementer skal vedligeholdes, og at tiltag skal vurderes i samspil med landskabskarakteren.



***Landskabelige interesseområder, som fremgår af Skanderborg Kommuneplan 2025.***



***Landskabskarakterområder, som fremgår af Skanderborg Kommuneplan 2025.***

Særligt karaktergivende for området er den store åbne vandflade afgrænset af bakket og jævnt til stedvist stejlt faldende terræn. Bakkerne mod søen domineres af intensivt dyrkede marker stort set uden bevoksning. Det er endvidere karakteristisk, at bebyggelsen ligger samlet dels i små enklaver, dels langs vejene. Områder uden bebyggelse danner pauser i dette mønster.

De karaktergivende elementer skaber et enkelt og åbent landskab med lange kig på tværs af vandfladerne til modstående bakkesider.

Områdets østlige ende omkring Solbjerg præges dels af en samling på tre vindmøller, som står i nabokarakterområder, og dels af skorstenene beliggende i tilknytning til erhverv i Solbjerg.

Det grønne beplantningsbælte der danner visuel grænse mellem Solbjerg og søen bør fastholdes i området.

Ny bebyggelse bør placeres lavt i terræn og have en karakter, der ikke virker dominerende i landskabet. Nyt landbrugsbyggeri bør desuden placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse og sikre det samlede anlæg et ensartet udtryk.

### **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 sikre, 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.

I sagen er der tale om udvidelse af gartnerivirksomheden. Ifølge Vejledning om landzoneadministration gælder, at gartneriejendomme og frugtplantager oftest er noteret med landbrugspligt, og der gælder derfor for disse ejendomme de samme regler i forhold til planloven som for landbrugsejendomme i almindelighed. Ejendommen matr.nr. 19h Blegind By, Blegind lyder på 4,57 ha og er ifølge tingbogen noteret som landbrugsejendom uden beboelse.

Drivhuse må som udgangspunkt anses for nødvendige for en landbrugsejendoms drift som gartneri, og drivhuse på gartneriejendomme kan opføres uden landzonetilladelse. Der forudsættes dog landzonetilladelse, hvis der i forbindelse med gartneridriften etableres aktiviteter i form af f.eks. detailsalg, emballerings-, forarbejdnings- eller anden virksomhed af et ikke uvæsentligt omfang.

I denne sag er der tale om en åben hal til potning og pakning af færdige produkter. Dels på grund af aktiviteten, men også på grund af placeringen af den ansøgte hal kræver det ansøgte tilladelse jf. planlovens § 36 stk.2.

Det befæstede areal betragtes som ændret anvendelse og kræver derfor også en landzonetilladelse.

### **Vores vurdering af din ansøgning**

Ejendommen 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.

Forud for landzonetilladelsen har Skanderborg Kommune foretaget naboorientering hos nærmeste naboer i perioden fra den 21. august 2025 til og med 04. september 2025. jf. planlovens § 35 stk.4. Naboorienteringen omhandlede den permanente bebyggelse. Der er ikke modtaget bemærkninger fra omkringliggende naboer.

Ejer af ejendommen ejer de tre matrikler 19h, 28c og 27i Blegind By, Blegind. Matriklerne har adresserne Solbjerg Søvej 11, 13 og 15.



Hovedparten af gartneriets produktionsbygninger ligger på matrikel 27i Blegind By, Blegind, Solbjerg Søvej 15.

Det er ikke muligt at udvide yderligere på hverken denne matrikel eller matrikel 28c Blegind By, Blegind.

Praksis er, at der normalt meddeles landzonetilladelse til udvidelse af eksisterende erhvervsvirksomhed. Forudsætningen herfor er, at virksomheden har investeret væsentligt i anlæg og bygninger og at udvidelsen er landskabelig og planlægningsmæssigt uproblematisk.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at det ansøgte ikke vurderes at medføre gene for eller medføre væsentlige ændringer på de omkringliggende ejendomme. Det vurderes ligeledes, at der ikke er landskabelige, kulturelle og miljømæssige forhold, der kunne tale imod det ansøgte.

Den nye hal placeres på matrikel 19h Blegind By, Blegind, og fordi der er tale om en placering mere end 20 meter fra eksisterende produktionsbygninger kræver hallen en placeringstilladelse. På matriklen er et frilandsareal, som er belagt med en ukrudtsdug. Hallen vil derfor blive opført tæt ved de arealer som dyrkes.

Nedenstående fotos er indsendt fra virksomhedsejer og viser frilandsarealet belagt med ukrudtsdug.





**Fotos af frilandsarealet**

Selvom hallen placeres det ansøgte sted, er det Skanderborg Kommunes vurdering, at hallen stadig visuelt opfattes som en del af gartneriet.



**Gartneriets nuværende omfang**

Med i vurderingen er også:

- at hallen placeres i tilknytning til vejen og i tilknytning til frilandsarealet.
- at der er tale om en let og åben konstruktion som ikke fremstår som en massiv bygning.
- at der stilles krav om fastholdelse af eksisterende beplantning
- at der er tale om en bygning i forbindelse med driften af gartneriet

## **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 det kommende byggeri. Nærmeste Natura 2000-område er habitat område H233, Brabrand Sø med omgivelser, som ligger ca. 8,3 km fra projektområdet. Nærmeste bilag IV-art er stor vandsalamander der er observeret ca. 1,8 km nordvest for projektområdet.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at etableringen af det nye byggeri 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.

### ***Flagermus***

Gamle (landbrugs)bygninger og haver med store træer er potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Men da de har et stort spredningspotentiale og lever i såkaldte metapopulationer, vil nedlæggelsen af en enkelt landbrugsbygning/fældning af enkelte træer ikke have betydning for områdets økologiske funktionalitet eller bestanden.

Hvis du på forhånd er klar over, at der er flagermus på loftet, eller i træer som fældes, eller hvis der under arbejdet opdages flagermus, skal disse fjernes ved en udslusning, inden arbejdet påbegyndes/fortsættes. Naturstyrelsen Søhøjlandet vil kunne rådgive om udslusning.

## **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.

## **Offentliggørelse**

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside [www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)

den **10. juni 2026**.

### **Lovgivning**

Landzonetilladelsen er givet efter:

Planloven, [LBK 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 [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Vi modtager herefter en orientering om klagen.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, [www.naevneneshus.dk](http://www.naevneneshus.dk) 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

Ann-Jeanett Tolbøl  
Ingeniør og planlægger  
Åben Land gruppen

### **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)

## **Behandling af personoplysninger**

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.

