



Duebjerg ApS  
Nyrupvej 70  
4180 Sorø

CVR. 33768184

## Du har fået landzonetilladelse til oplagsareal

Vi giver dig tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til oplagsareal på 400 m<sup>2</sup> i forlængelse af den tilladte hal på ejendommen:

Adresse: Nyrupvej 43, 4180 Sorø.  
Matr.nr.: 7c, Vielsted By, Kirke Flinterup

Du må først udnytte tilladelsen, når/hvis Planklagenævnet stadfæster klagen over hallen.

### Tilladelsen gælder kun, hvis du opfylder disse vilkår:

- At tilladelse til oplagsarealet er betinget af, at den påklagede tilladelse til hallen bliver stadfæstet af Planklagenævnet.
- At oplagsarealet først må etableres i forbindelse med opførelse af hallen.

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.

Klagefristen er på 4 uger<sup>1</sup> og regnes fra den 05-12-2022, hvor tilladelsen bliver annonceret på Sorø Kommunes hjemmeside <http://soroe.dk/landzonetilladelser>. Du kan læse klagevejledningen nederst i tilladelsen.

Hvis der bliver klaget over tilladelsen, må du først udnytte den, når Planklagenævnet har taget stilling til klagen.

Den 05-12-2022

J.nr. 01.03.03-P00-157-21

Ejendom: 10107

### Plan og Byg

Rådhusvej 8

4180 Sorø

Se åbningstider

på hjemmesiden

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

Hans Henning Jensen - hhje

57876342

hhje@soroe.dk

---

<sup>1</sup> Jf. Bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love § 2, pkt. 1.

Umiddelbart efter klagefristen vil landzonetilladelsen blive uploadet til [www.plandata.dk](http://www.plandata.dk), hvorfra at 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 7<sup>2</sup>.

### **Du skal også være opmærksom på**

#### **Fund af arkæologisk materiale**

Jordarbejder skal standses, hvis der under arbejdet findes spor af fortidsminder. Fundene skal straks anmeldes til Museum Vestsjælland, Arkæologi, Forten 10, 4300 Holbæk, tlf. 25 52 83 83<sup>3</sup>. Vi har sendt en kopi af tilladelsen til museet. Inden arbejdet påbegyndes, kan den der udfører jordarbejdet, bede Museum Vestsjælland oplyse, om arbejdet indebærer risiko for ødelæggelse af fortidsminder<sup>4</sup>.

#### **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 Kommune<sup>5</sup>, som er jordforurenings myndighed, på tlf. 57 87 60 00.

#### **Servitutter**

Du skal være opmærksom på, at der på din ejendom kan være tinglyst privatretlige servitutter som Sorø Kommune ikke påser. Du skal overholde eventuelle tinglyste servitutter, som du kan finde på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

### **Din ansøgnings indhold**

---

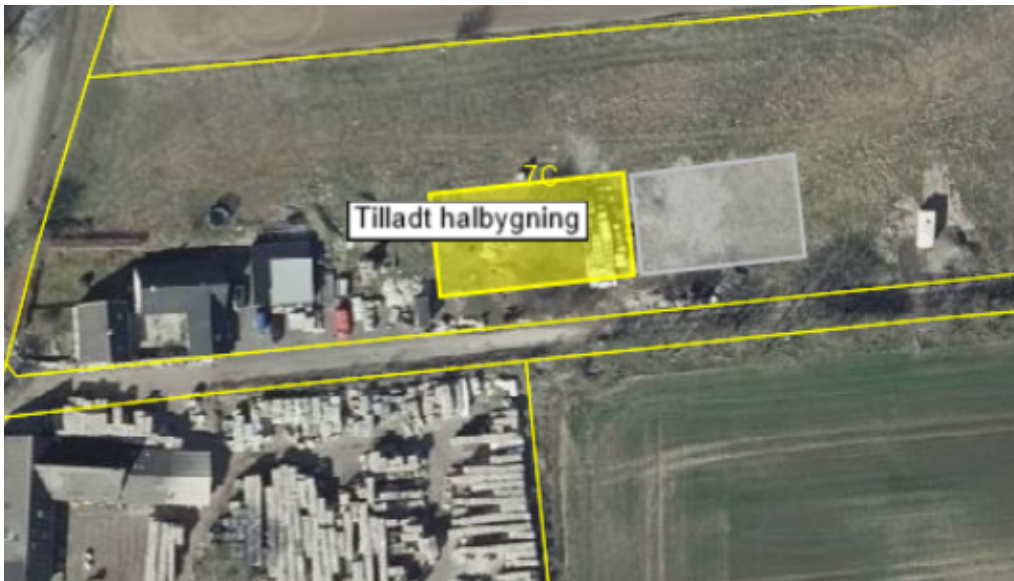
<sup>2</sup> Jf. planlovens kapitel 7

<sup>3</sup> Jf. museumslovens § 27

<sup>4</sup> Jf. museumslovens § 25

<sup>5</sup> Jf. miljøbeskyttelseslovens § 21

Du har søgt om etablering af et udendørsoplagsareal på 400 m<sup>2</sup> i forlængelse af den ansøgte halbygning på 450 m<sup>2</sup>. Den omtrentlige placering af oplagsarealet er vist med grå signatur på nedenstående kort.



Oplagsarealet skal placeres på den østlig side af bygningen overens med de tegninger, som vi har modtaget den 30-11-2021. Dvs. hvis du eksempelvis vil ændre på placeringen af oplagsarealet, skal du kontakte kommunen, der skal godkende ændringen.

Natur, Teknik og Planudvalget har på deres møde den 4. maj 2022 besluttet at give tilladelse til oplagsarealet.

Landzonetilladelsen til halbygningen er påklaget til Planklagenævnet. Derfor er det stillet som vilkår, at tilladelsen til oplaget kun er gældende, hvis tilladelsen til hallen stadfæstes, for at oplaget ikke bliver fritliggende. Endelig vil hallen medvirke at afskærme for indblik til oplaget.

Ejendommen ligger i landzone, hvor ændret anvendelse arealer kræver landzonetilladelse<sup>6</sup> fra kommunen.

## Naboorientering

---

<sup>6</sup> Jf. planlovens § 35, stk. 1

Naboerne til din ejendom er skriftligt orienteret om ansøgningen ved brev af 12-10-2022. Vi har ikke modtaget bemærkninger fra naboerne.

### **Det ansøgte vil ikke påvirke et Natura-2000-område eller bilag IV-arter**

Kommunen skal ifølge <sup>7</sup>planhabitatbekendtgørelsen 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. 7 km væk. Kommunen skal også ifølge <sup>8</sup>planhabitatbekendtgørelsen 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 have negative konsekvenser for arter omfattet af EF-habitatdirektivets bilag IV.

### **Områdetyper fra kommuneplanen på din ejendom**

I Sorø Kommuneplan 2019-2030 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 udpegningerne på din ejendom er indgået i vores vurdering af din ansøgning.

Ejendommen ligger i et område, der i Sorø Kommuneplan 2019-2030 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.

Derudover ligger ejendommen i et område, der i Sorø Kommuneplan 2019-2030 er udpeget som **værdifuldt landskabsområde**, som udgør en del af de større sammenhængende landskaber. Det er egnskarakteristiske og oplevelsesrige landskaber af høj kvalitet eksempelvis særligt oplevelsesrige landskaber knyttet til eksem-

---

<sup>7</sup>Jf. Planhabitatbekendtgørelsen § 4, stk. 1 og § 5, stk. 1, pkt. 2.

<sup>8</sup> Jf. Planhabitatbekendtgørelsen § 7, stk. 1, pkt. 1 og 2.

pelvis kuperet terræn med skove og søer. Endelig kan det være landskaber, hvor der er et godt samspil med særligt bevaringsværdige kulturhistoriske elementer.

### **Vores begrundelse for tilladelsen**

Sorø kommune har ved behandling af sagen lagt vægt på:

- At oplagsarealet skal placeres i tilknytning til den ansøgte halbygning.
- At det tilladte oplagsareal har en beskeden størrelse ift. virksomheden eksisterende oplagsareal syd for den ansøgte hal.
- At det ansøgte oplagsareal ikke tilsidesætter de hensyn som kommunen skal varetage indenfor større sammenhængende landskab og værdifuldt landskabsområde.

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

Der er i behandlingen af sagen i øvrigt lagt vægt på, at det ansøgte er i overensstemmelse med retningslinjerne i administrationsgrundlaget for landzonebestemmelserne i Sorø Kommune.

<http://soroe.dk/media/182477/administrationsgrundlag-for-landzonebestemmelserne.pdf>

### **Klagevejledning**

Du kan klage over tilladelsen og de vilkår den er givet med<sup>9</sup> 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

---

<sup>9</sup> Jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

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](http://www.naevneneshus.dk). Du logger på med NEM-ID. En 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](http://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 02-01-2023. 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 afgørelsen<sup>10</sup>.

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 tilladelsen<sup>11</sup>.

Venlig hilsen

Hans Henning Jensen

---

<sup>10</sup> Jf. planlovens § 62, stk. 1.

<sup>11</sup> Jf. Bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love § 5, pkt. 1.

## Landskabsforvalter

### Kopi af denne tilladelse er sendt til:

- DN-Lokalkomite v/ Niels Hilker, Smedevej 66, 4180 Sorø. E-mail: dnsoroe-sager@dn.dk
- Museum Vestsjælland, Forten 10, 4300 Holbæk. E-mail: plan@vestmuseum.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Vesterbrogade 140, 1620 København V, E-mail: natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, Lokalforening, E-mail: soroe@dof.dk
- Friluftsrådet, Orionvej 4, 4200 Slagelse, Att. Hans Vallentin Stoltz, E-mail: sydvest@friluftsradet.dk

### Lovgrundlag

- Bekendtgørelse af lov om planlægning, LBK nr. 1157 af 01/07/2020.
- Bekendtgørelse af lov om miljøbeskyttelse, LBK nr 100 af 19/01/2022.
- Bekendtgørelse af museumsloven, LBK nr 358 af 08/04/2014.
- Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse, LBK nr. 1986 af 27/10/2021.
- Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, BEK nr. 1383 af 26/11/2016.
- Bekendtgørelse om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, indsendelse af klage til Planklagenævnet og opsættende virkning af klage for visse afgørelser truffet efter lov om planlægning og visse andre love, BEK nr 130 af 28/01/2017

### Dine rettigheder

Efter databeskyttelsesforordningen har du en række rettigheder i forhold til Sorø Kommunes behandling af dine oplysninger. Du kan til enhver tid benytte dig af rettighederne, hvilket sker ved at kontakte kommunen. Læs mere om dine rettigheder her: <http://soroe.dk/databeskyttelse>