

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

Klima, Miljø og Byg
T: +4579755605
Mail: Landskab@Hedensted.dk

Sagsnummer 02.34.00-P19-262-25

19.08.2025

Midlertidig landzonetilladelse til ubemandet butikspavillon

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 10AG - RÅRUP BY, RÅRUP med adressen Kirkedalsvej 53, Rårup, 7130 Juelsminde

Afgørelse

Der gives hermed midlertidig landzonetilladelse til ubemandet butikspavillon på 69 kvadratmeter.

Landzonetilladelsen meddeles på følgende vilkår:

1. Tilladelsen er tidsbegrænset og gælder i 3 år fra dato for klageperiodens ophør.
2. Hvis der ikke kan opnås endelig tilladelse til butikspavillonen, når de 3 år er forløbet, skal butikspavillonen fjernes senest 3 måneder efter periodens ophør og for ejers regning.
3. Kommunen kan kontakte ansøger/ejer med henblik på en evaluering af butikken i forhold til omsætning, kundegrundlag med mere som forarbejde til detailhandelsplanlægningen.

Vilkår vil blive skrevet ind i BBR (Bygnings- og Boligregisteret) i notatfelt for ejendommen.

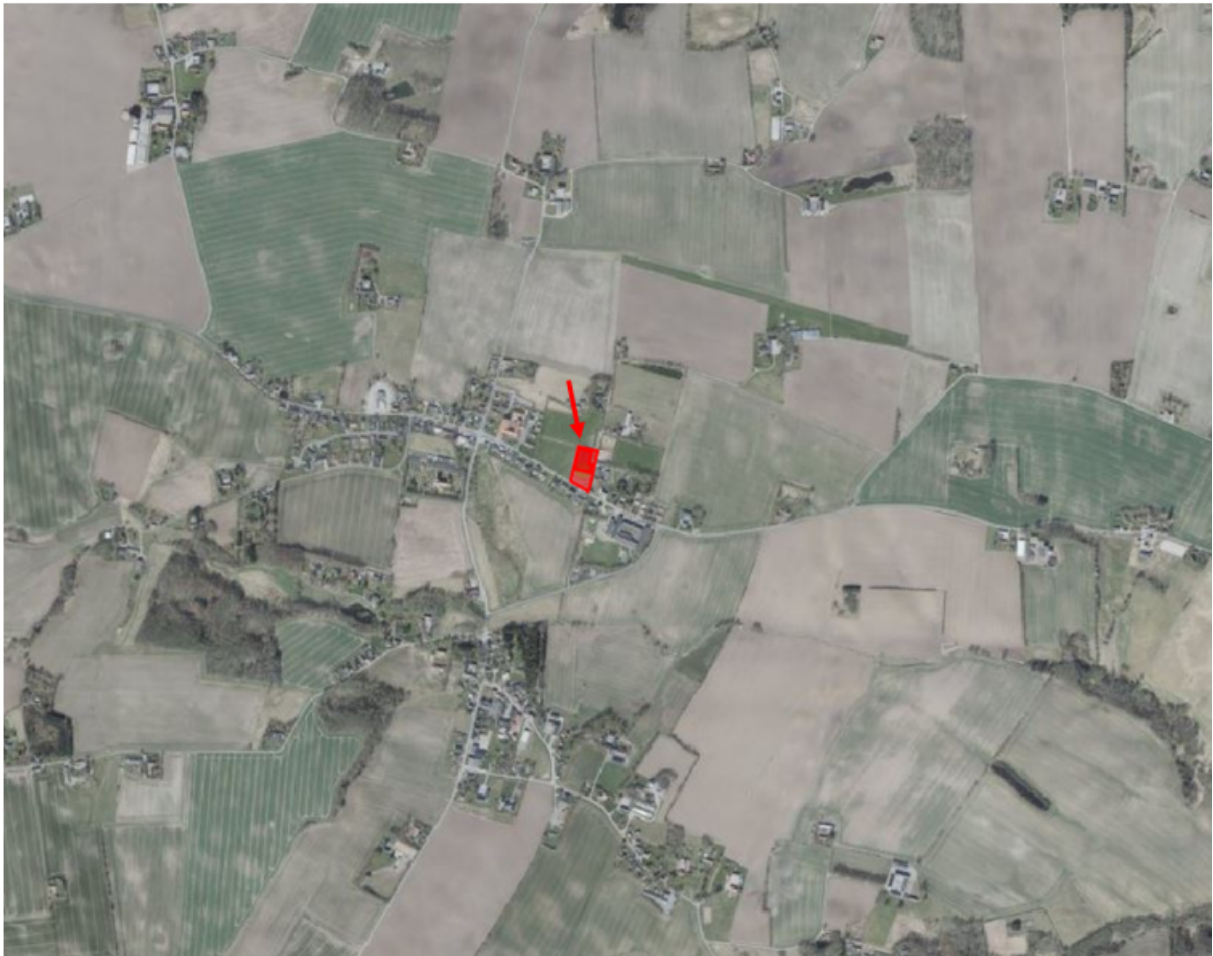
Tekst til BBR:

"Ejendommen er omfattet af bindende vilkår for de til enhver tid værende ejer af ejendommen jævnfør landzonetilladelse af 19. august 2025. Der henvises til Kommunens landzoneafdeling"

Offentliggørelse

Afgørelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **tirsdag den 19. august 2025** ved annoncering på [Hedensted Kommunes hjemmeside](#). Herefter forløber en 4 ugers klageperiode. Først når klageperioden er udløbet og sagen ikke er påklaget, kan der meddeles en eventuel byggetilladelse.





Ejendommens placering i landskabet vist med rødt på luftfoto fra 2025

Ejendommen

Efter Geodatastyrelsens Matrikelinfo er ejendommens samlede grundareal 4.902 kvadratmeter og efter Bygnings- og Boligregistret (BBR) er grunden bebygget med:

- en idrætshal fra 1975 på 1637 kvadratmeter.
- et udhus fra 2014 på 72 kvadratmeter.



Den omtrentlige placering af det ansøgte vist med gul oval på luftfoto fra 2025

Ansøgningen

Der er ansøgt om tilladelse til at opsætte en ubemandet butikspavillon på 69 kvadratmeter. Den er en del af et større projekt om at skabe et fælles samlingssted ved hallen i Rårup. Udover den ansøgte pavillon, ønskes etableret en multibane og en udvidelse af den nuværende parkeringsplads, hvor de to sidstnævnte behandles i separate sager. Butikspavillonen kommer til at indeholde dagligvarer. Da butikken er ubemandet og handlen foregår ved selvbetjening, var den i første omgang ansøgt til at være åben hele døgnet alle ugens 7 dage hele året. Men på baggrund af indkomne bemærkninger i forbindelse med høring, ændres butikkens åbningstid, så den er åben fra klokken 6.00 til 23.00. Dette vil modvirke eventuel støj og lys i nattetimerne.

Pavillonen er en præfabrikeret bygning med facader i laminat og fladt tag tækket med tagpap. Pavillonen har en bredde på cirka 5 meter, en længde på cirka 14 meter og en

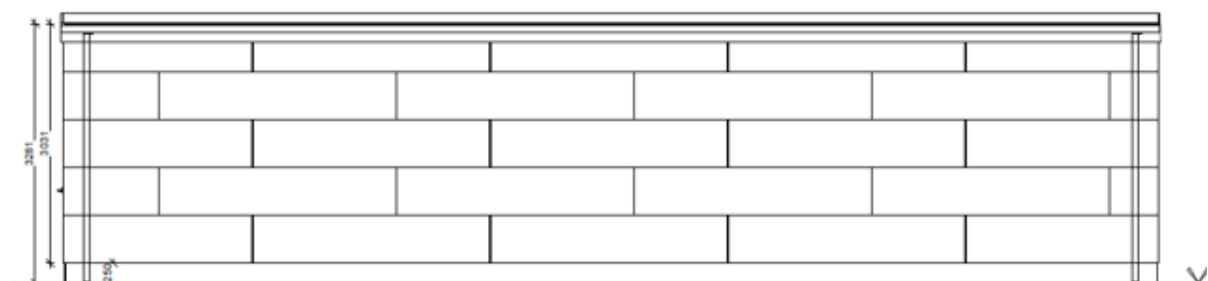
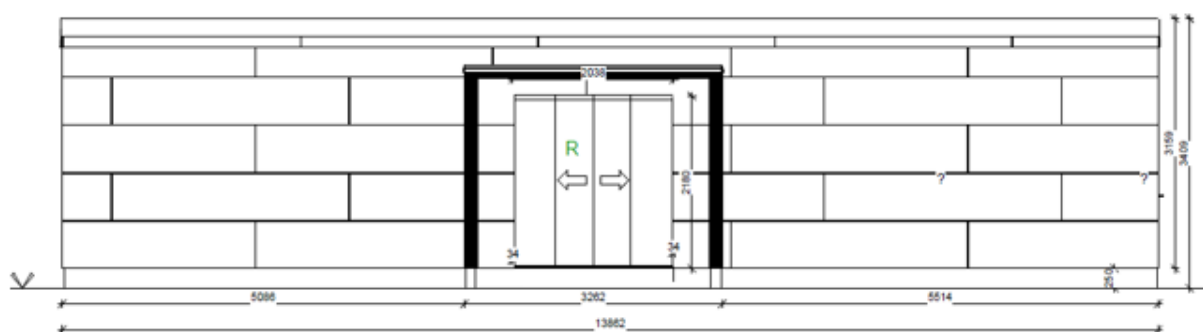
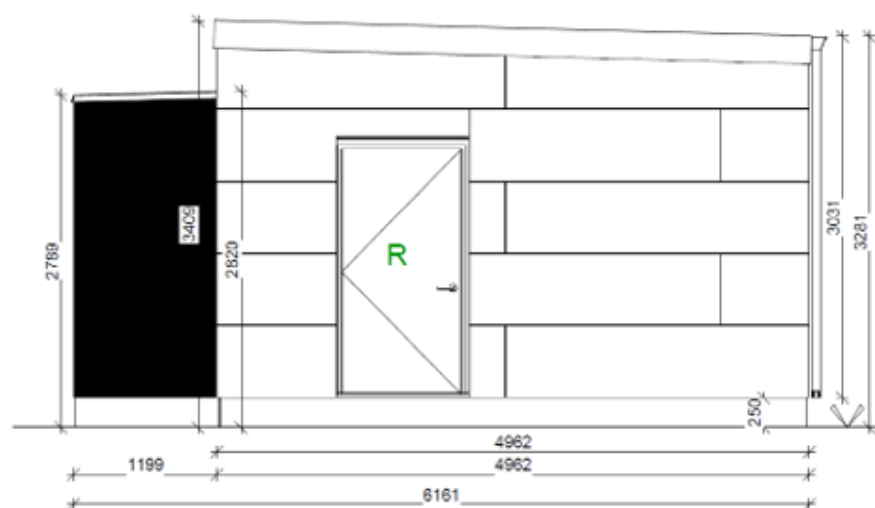
højde på cirka 3,4 meter. Den placeres cirka 20 meter syd for hallen, med en afstand til nærmeste naboskel, som er mod syd, på cirka 6 meter og mod øst på cirka 8 meter.

På baggrund af bemærkninger i forbindelse med høring oplyser ansøger, at butikken vil blive sløret af ny beplantning langs Kirkedalsvej og Flyvervænget.

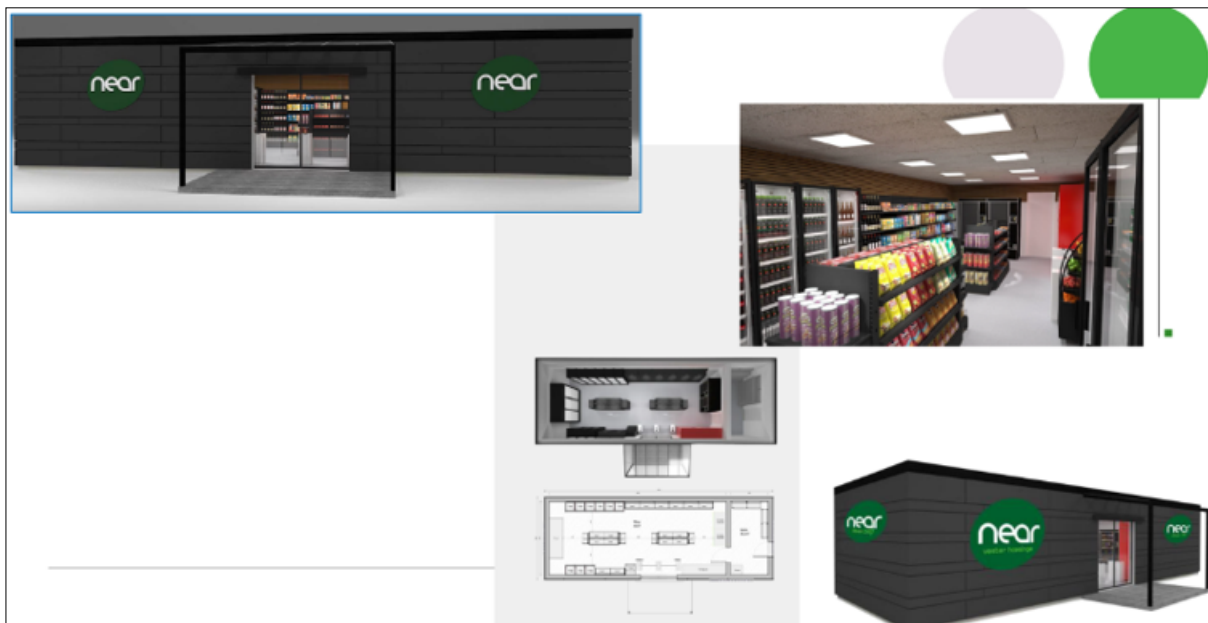
Relevante tegninger fra ansøgning er sat ind på de følgende sider:



Ansøgers indsendte situationsplan



Ansøgers indsendte facadetegninger af det ansøgte projekt



Ansøgers indsendte illustration af det ansøgte

Landskabelige udpegninger

Ejendommen ligger i landzone.

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jævnfør planlovens § 35, styk 1.

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jævnfør planlovens § 5 u og §§ 36-38. Hvis forholdet ikke kræver landzonetilladelse, vil det være umiddelbart tilladt efter landzonereglerne.

Ingen af undtagelserne finder anvendelse i den konkrete sag, hvorfor det ansøgte kræver landzonetilladelse.

Udpegninger i gældende kommuneplan og beskrivelse af området

Den del af ejendommen, som bebygges, er omfattet af følgende udpegninger i gældende kommuneplan for Hedensted Kommune:

- **Klimatilpasningsområde:** Klimatilpasningsområder er arealer, som risikerer at blive udsat for periodevise oversvømmelser som følge af klimaforandringerne frem til år 2100. Her med risiko for oversvømmelse fra kloaknettet. Hensigtsmæssig håndtering af overfladevand skal fremtidssikre landzonebebyggelser mod ødelæggelser og værditab på en måde, som ikke væsentligt påvirker lavbunds- og vådområders biologiske værdi, og muligheden for at genoprette lavbundsarealer til vådområder.
 - Det vurderes, at der i fremtiden kan forekomme lejlighedsvis oversvømmelser i området, hvor ejendommen er beliggende. Hedensted Kommune er IKKE erstatningsansvarlig i tilfælde af skader som følge af oversvømmelse.
- **Kulturhistoriske bevaringsværdier – Rårup Kirkes næromgivelser:** Kirkernes nærmiljø skal tilpasses samspillet med kirken og de kirkelige anlæg. Kirkernes ofte markante synlighed i omgivelserne skal bevares. Inden for beskyttelseszonerne omkring kirkerne kan der kun opføres bebyggelse, hvis det kan ske uden, at hensynet til kirkernes landskabelige beliggenhed eller samspil med bymæssigt miljø herved tilsidesættes.

- Der er cirka 340 meter mellem kirken og det ansøgte, hvor der findes eksisterende bebyggelse. Det vurderes derfor, at det ansøgte ikke strider mod udpegningen.
- **Strategisk planlægning for landsbyer:** Hedensted Kommune vil skabe stærke og sunde landsbyer i hele kommunen. Ved et tæt samarbejde mellem lokalsamfund og kommune, hvor energi og ressourcer investeres sammen, er målet at skabe gode attraktive bosteder og levedygtige landsbyer alle steder. Med strategisk planlægning for landsbyer sættes retningen for, hvordan lokalsamfundene og byrådet i 15 landsbyer sammen udvikler og skaber de bedste landsbyer.
Rårup er en af Hedensted kommunes 15 udpegede såkaldte "Attraktive landsbyer". De konkrete handlinger i hver enkel landsby, det vil sige konkret landsbyudvikling, skal understøtte landsbyens overordnede mål og de valgte strategiske virkemidler.
 - Det vurderes, at det ansøgte understøtter Rårup som en attraktiv landsby, da der tilføjes en indkøbsmulighed til byen, hvilket er en af de beskrevne udfordringer for landsbyen.

Rårup ligger i den østlige del af Hedensted Kommune, cirka 7 kilometer nordvest for Juelsminde og cirka 13 kilometer øst for Hedensted. Byen indeholder blandt andet skole, plejehjem, idrætshal og kirke og forskellige boligtyper. Området har et kuperet terræn og er præget af dyrkede landbrugsarealer og mindre skove.

Fravigelse fra kommuneplanen

Jævnfør Hedensted Kommuneplan er ejendommen omfattet af kommuneplanramme 2.O.03 Kirkedal.

Denne kommuneplanramme udlægger et større område til offentlige formål omkring blandt andet skolen og idrætsanlæggene i Rårup. Inden for rammen kan der bygges med en maksimal bebyggelsesprocent på 50, maksimal bygningshøjde på 10,5 meter og et maksimalt etageantal på 3.

Kommunen skal virke for kommuneplanens realisering jævnfør planlovens §12 styk 1. Begrebet "Virke for" indebærer ikke en ubetinget pligt til at følge kommuneplanen, men forpligter kommunen til at vurdere konkrete tilladelser i forhold til kommuneplanens bestemmelser.

I dette tilfælde vurderes der at være særlige hensyn til at fravige kommuneplanen. Der er tale om en mindre ubemandet og midlertidig butikspavillon, hvis formål er at afprøve muligheden for, at borgerne i Rårup kan handle dagligvarer lokalt. Formålet er at afprøve konceptet og på sigt tilpasse kommuneplanens rammebestemmelser og retningslinjer om detailhandel ud fra erfaringerne. Det vil give en indsigt i, hvordan små ubemandede satellitbutikker fungerer i det lokale miljø og marked, inden der laves en fuld planlægning for dem. Tilladelsen er derfor også tidsbegrænset til 3 år.

Området er i forvejen benyttet til en større parkeringsplads til idrætsfaciliteternes brugere, og det vurderes at indretningen af arealerne kan håndtere trafikken til og fra den midlertidige butik.

Etableringen af den mindre ubemandede og midlertidige butikspavillon vurderes ikke at være lokalplanpligtig, idet der i forhold til anvendelsen af arealet til offentlige idrætsfaciliteter, institutioner og parkeringsanlæg ikke vurderes at være tale om en væsentlig ændring i det bestående miljø. Butikspavillon er af et begrænset omfang, og der vurderes ikke at være en væsentlig ændring i trafikken omkring butikken.

Naturvurdering

Der skal ifølge Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, bekendtgørelse nummer 1098 af 21. august 2023 (Habitatbekendtgørelsen), foretages en vurdering af om projektet kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV arter i området væsentligt.

Natura 2000

Der er cirka 7,5 kilometer til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde: Natura 2000 område nummer 78 'Skove langs nordsiden af Vejle Fjord', som rummer Habitatområde nummer 67 og Fuglebeskyttelsesområde nummer 45.

- På grund af afstanden og projektets karakter vurderes det ansøgte ikke at have indflydelse på Natura 2000 områders udpegningsgrundlag.

Bilag IV-arter

Der er ifølge Danmarks Miljøundersøgelser, jævnfør Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV, faglig rapport nummer 635, fra 2007 fra DMU, udbredelsesområde for flere bilag IV-arter.

- På grund af den hidtidige anvendelse af arealet, vurderes det at projektet ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og planterarter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Høring

Det ansøgte har været i høring og der er modtaget fem høringssvar til sagen fra naboer i høringsperioden. Bemærkningerne er sendt til udtalelse hos ejer/dennes repræsentant.

Uddrag af bemærkninger:

1. Bekymring for **støj i ydertimerne** i forbindelse med den ansøgte **åbningstid**.
2. Bekymring for øget **trafik** og farlige forhold for bløde trafikanter.
3. **Placeringen** er for tæt på naboer.
4. **Alternativ placering:** at butikspavillonen i stedet placeres tættere ved Rårup hallen, for eksempel på marken mellem ny parkering og multibanen eller andet sted i byen.
5. Butikspavillonen forstyrrer **udsigten** for naboerne.
6. **Opbakning** til opsætning af en ubemandet købmandsbutik ved hallen i Rårup, som ses at kunne fungere som et naturligt mødested og understøtte sociale aktiviteter i området og bidrage til at styrke det lokale fællesskab, samt forbedre tilgængeligheden til dagligvarer i området, især for ældre, unge uden transportmuligheder og travle familier.

Ansøgers kommentarer til bemærkningerne:

På baggrund af høringssvarene, ønsker ansøger at justere følgende i forhold til det først ansøgte:

- 1) Der plantes hæk langs Kirkedalsvej og Flyvervænget for at sløre indblikket til den ansøgte butik. Der har tidligere været hæk, som det fremgår af nedenstående Google gadefoto fra 2010.



- 2) Butikkens åbningstid ændres, så den er åben fra klokken 6.00 til 23.00. Dette vil modvirke eventuel støj og lys i nattetimerne.

Ansøger bemærker desuden, at den ansøgte placering ønskes fastholdt. Den alternative placering på den modsatte side af den eksisterende parkeringsplads – op mod boldbanen – vurderes uhensigtsmæssig, da den vil komme i konflikt med indkørslen til den kommende nye parkeringsplads.

Et alternativ kunne være at placere butikken på selve boldbanearealet, men dette anses for problematisk, særligt med henblik på tilgængeligheden for kunder, herunder ældre og gangbesværede. Adgang til dette areal kræver enten brug af trapper eller opkørsel, hvilket vil besværliggøre adgangen betydeligt.

De bemærkninger, der er modtaget i høringsperioden, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

Vurdering

Hedensted Kommunes samlede vurdering er, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

I afgørelsen er der lagt særligt vægt på, at:

- Det ansøgte er af begrænset omfang og midlertidig karakter.
- Formålet med det ansøgte er at afprøve muligheden for, at borgere i Rårup kan handle dagligvarer lokalt.
- Områdets eksisterende anvendelse er som parkeringsplads for idrætsfaciliteternes brugere, og ændres derfor ikke væsentligt.
- Tilladelsen er afgrænset til at gælde i 3 år.

Hedensted Kommune har på den baggrund vurderet, at det ansøgte er i overensstemmelse med de hensyn som planlovens landzonebestemmelser skal varetage.

Lovgivning

Tilladelsen meddeles efter planlovens § 35, styk 1 - Bekendtgørelse af lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nummer 572 af 29. maj 2024).

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen er udløbet og bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden for 5 år.

Andre tilladelser

Dit byggeri kan kræve andre tilladelser og godkendelser, som skal søges særskilt. Det er ejers ansvar at søge de nødvendige tilladelser/godkendelser.

Du kan tidligst få en byggetilladelse, når klagefristen på denne tilladelse er udløbet, eller når eventuelle klager over denne afgørelse er behandlet i Nævnenes Hus.

Hvis du ønsker bekræftet, at din landzonetilladelse ikke er blevet påklaget, er du velkommen til at ringe herind, når klagefristen er udløbet.

I øvrigt

Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, hvis det berører fortidsmindet ifølge museumslovens § 27 styk 2. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum – i dette tilfælde Vejle Museum.

Bygherre har mulighed for at bede det lokale kulturhistoriske museum om en udtalelse forud for anlægsarbejdets opstart jævnfør Museumslovens § 25.

Du er velkommen til at kontakte mig for eventuelle spørgsmål til sagen.

Med venlig hilsen

Henrikka Oehlenschläger
Landskabssagsbehandler

Afgørelsen er sendt til:

Ansøger
Ejer

Kopi af afgørelsen er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Dansk Ornitologisk Forening Hedensted
Friluftsrådet
Glud Museum
VejleMuseerne

Naboer som har indsendt bemærkninger i høringsperioden:

Kirkedalsvej 54, 55, 57, 59 og 60, 7130 Juelsminde
Flyvervænget 2, 7130 Juelsminde

Klagevejledning

Klageregler

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til planloven efter planlovens § 58.

Hvis du vil klage

Klage over en afgørelse, truffet af Hedensted Kommune, skal indgives via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på Borger.dk og Virk.dk. Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På [Nævnenes Hus hjemmeside](http://NævnenesHus.dk) er der en vejledning til, hvordan du klager. Når du klager, skal du betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klage skal ske inden 4 uger fra annoncering på kommunens hjemmeside. Hvis afgørelsen ikke er offentlig bekendtgjort på hjemmesiden, gælder klagefristen fra modtagelsen i digital postkasse.

Opsættende virkning

En klage over denne afgørelse har opsættende virkning efter lovgivningen. Planklagenævnet kan træffe afgørelse om at fravige lovgivningens udgangspunkt i særlige tilfælde.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen, senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.