

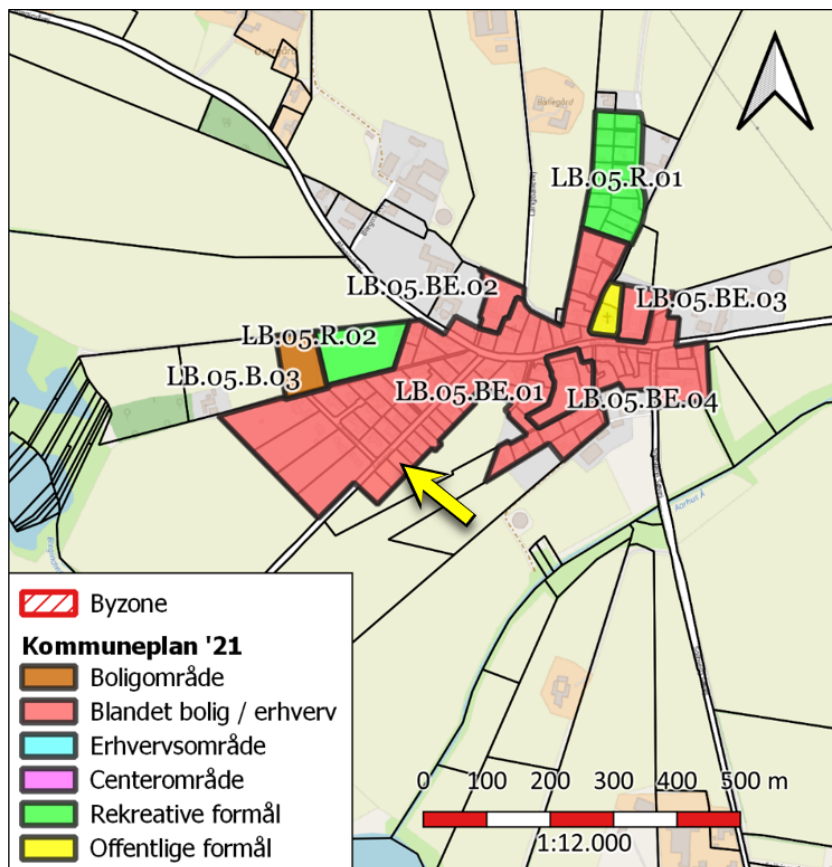


HusCompagniet A/S  
Agerøvej 31 A  
8381 Tilst  
Att. Nicolai Bech-Outzen, [nla@huscompagniet.dk](mailto:nla@huscompagniet.dk)  
og Christopher Jørgensen, [chj@huscompagniet.dk](mailto:chj@huscompagniet.dk)

## Landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus og en garage på Søvejen 17A i Blegind

Kære HusCompagniet A/S.

I får hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35 til at opføre et 208 m<sup>2</sup> stort enfamiliehus med 16 m<sup>2</sup> overdækket terrasse og en 55 m<sup>2</sup> stor garage på adressen Søvejen 17A, Blegind, 8362 Hørning. Ejendommen har matr.nr. 13 az Blegind By, Blegind.



Oversigtskort, der viser beliggenheden af Søvejen 17A, inden for de planlagte boligområder i landsbyen Blegind. Jf. den gule pil.

### I må ikke bruge landzonetilladelsen endnu

I mangler fortsat en byggetilladelse fra os.

Vi har modtaget jeres byggeansøgning gennem Byg & Miljø.

#### Dato

2. maj 2024

Sagsnr.: 01.03.03-P19-4-24

#### Din reference

Thomas Djernæs

Tlf.: 87947775

#### 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)

Vi kan dog først behandle ansøgningen om byggetilladelse, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet **mandag den 3. juni 2024**, hvis afgørelsen ikke påklages.

Modtager vi en klage over landzonetilladelsen, får I besked med det samme.

Hører I ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

## Det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til at opføre et 208 m<sup>2</sup> stort enfamiliehus med saddeltag og med 16 m<sup>2</sup> overdækning og en 55 m<sup>2</sup> stor garage.

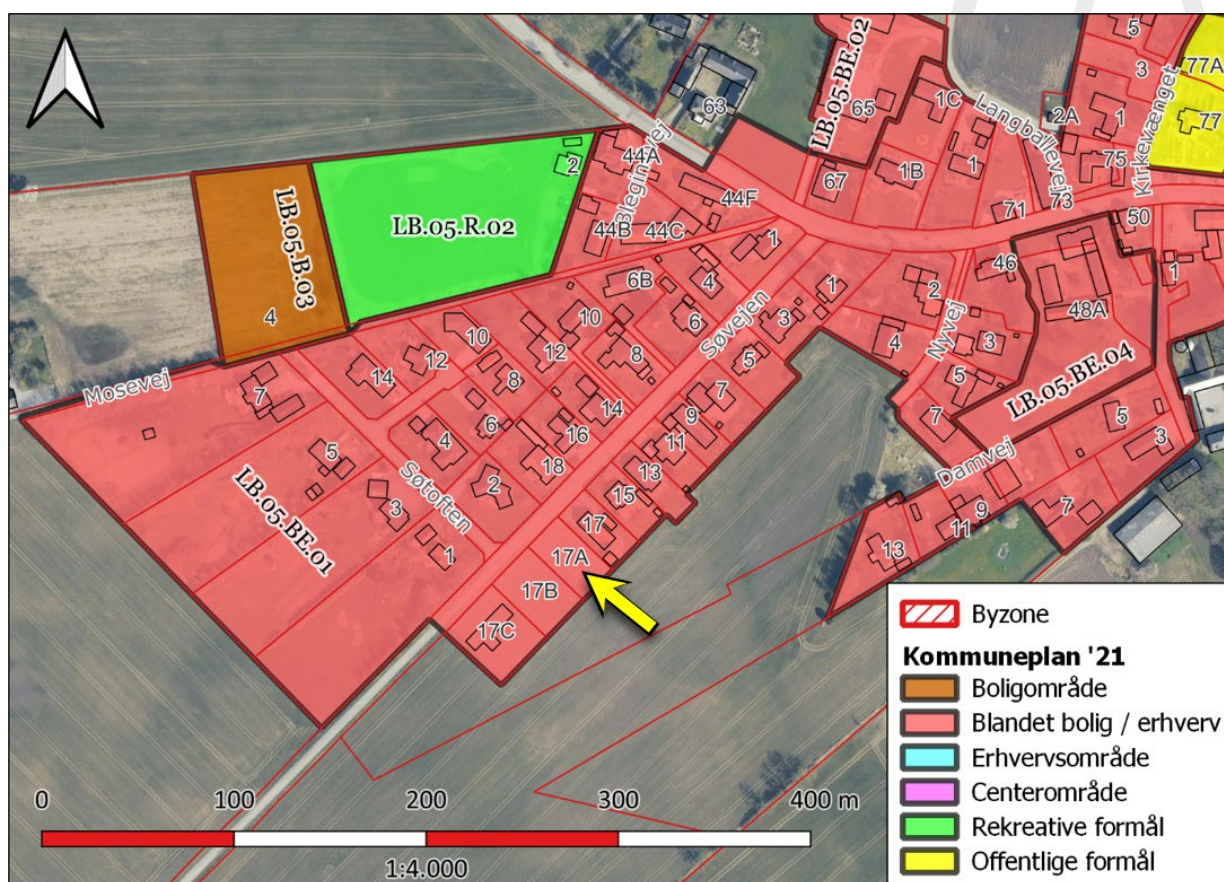
Enfamiliehuset opføres i et plan, i en maks. højde på op til 5,5 m.

Facader udføres i tegl.

Taget udføres i sorte teglsten i glans 5.

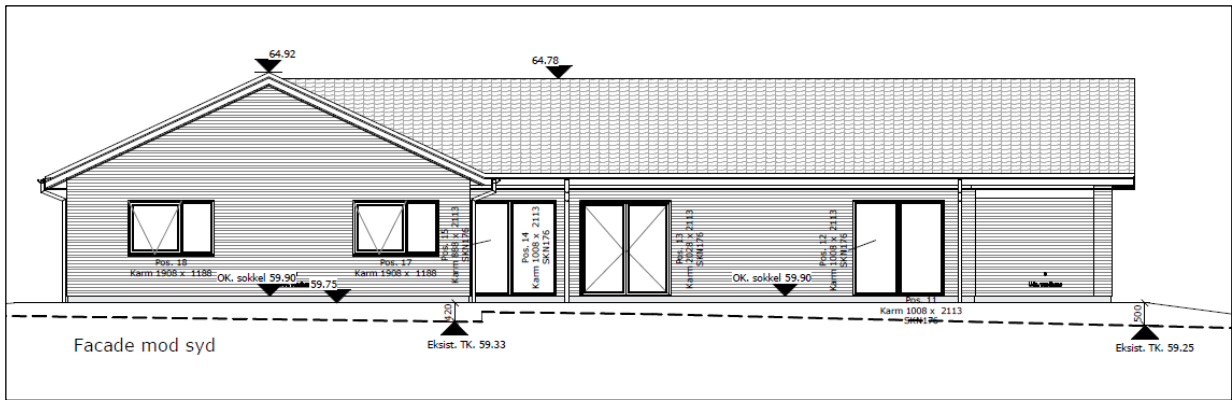
Terrænreguleringer holdes på maks. +/- 0,5 m.

Sokkelkoten holdes i kote ca. 59,90 m, mens terrænet omkring huset kommer til at ligge i kote ca. 59,75 m. Tagryggen på byggeriet kommer til at ligge i hhv. kote ca. 64,92 m og kote ca. 64,78 m.

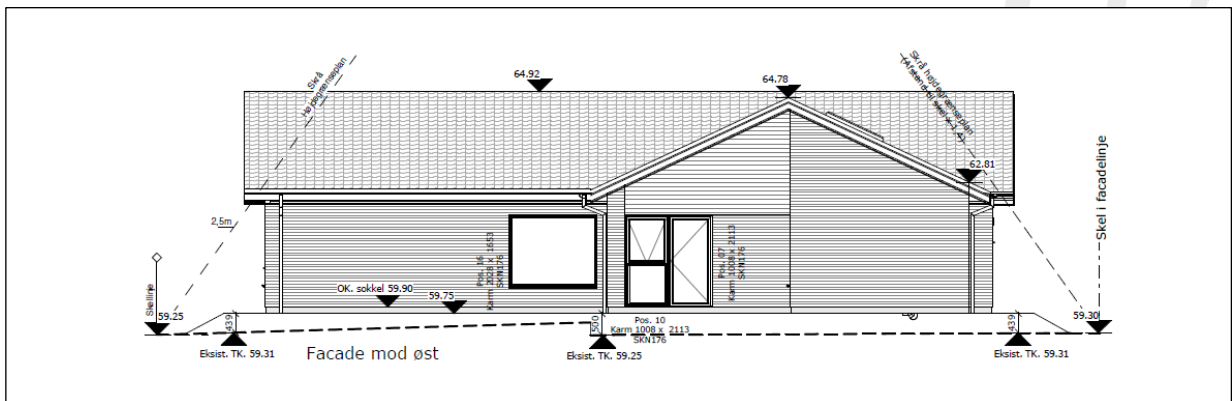


Oversigtskort, der viser beliggenheden af Søvejen 17A, inden for de planlagte boligområder i Blegind. Jf. den gule pil. Hele området, inkl. landsbyen Blegind, ligger i landzone. Blegind er kun delvist lokalplanlagt. Den pågældende byggegrund på Søvejen 17A er ikke omfattet af lokalplanlægning.

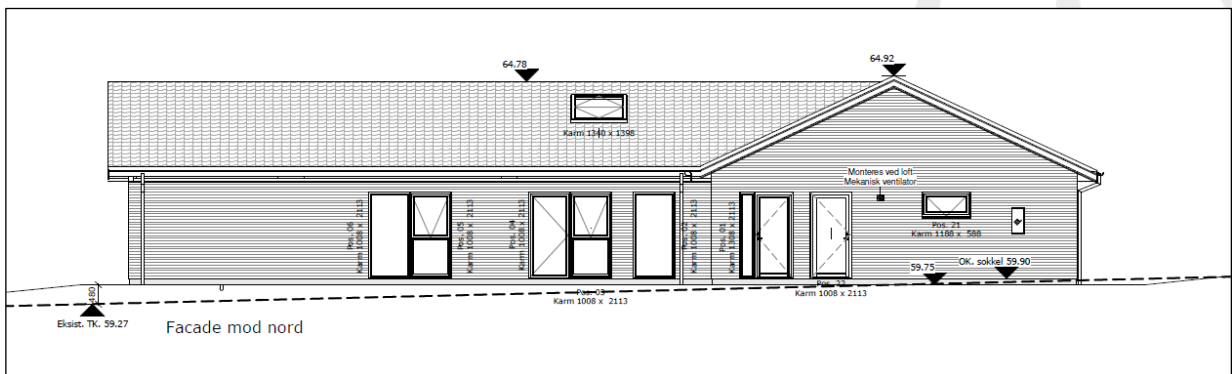




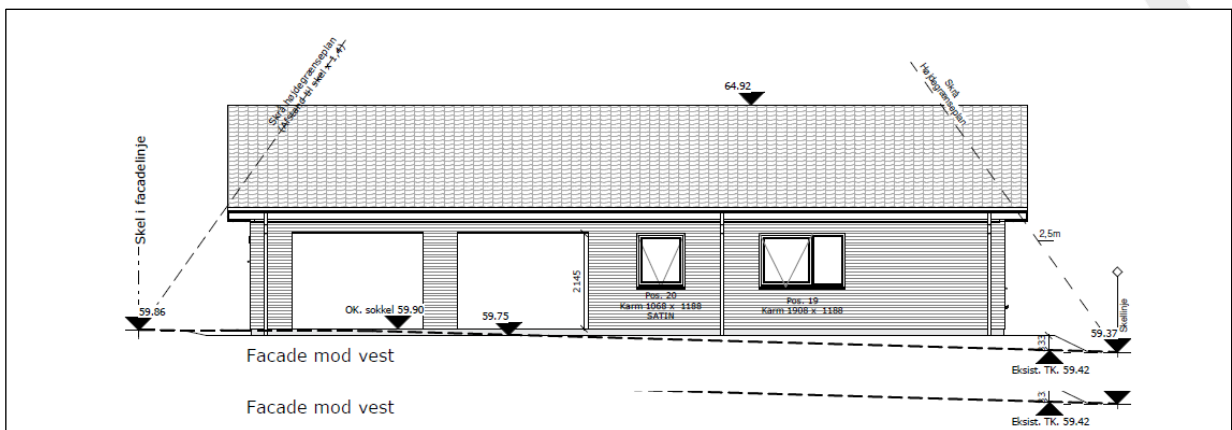
Kopi fra ansøgningen, af facadeplan af 9. januar 2024, modtaget af kommunen samme dag.



Kopi fra ansøgningen, af facadeplan af 9. januar 2024, modtaget af kommunen samme dag.



Kopi fra ansøgningen, af facadeplan af 9. januar 2024, modtaget af kommunen samme dag.



Kopi fra ansøgningen, af facadeplan af 9. januar 2024, modtaget af kommunen samme dag.

## **Baggrund for vores afgørelse**

Vi giver jer landzonetilladelsen ud fra oplysningerne i jeres ansøgning, som vi har modtaget den 3. januar 2024, og det uddybende materiale modtaget den 9. januar 2024.

Det er derfor et krav, at I udfører projektet, som I har beskrevet det i ansøgningen. Foretager I ændringer i projektet, skal I henvende jer til os og høre, om det har betydning for landzonetilladelsen.

Den pågældende byggegrund, Søvejen 17A, er ikke omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt, men er omfattet af kommuneplanens rammer nr. LB.05.BE.01 i den gældende Kommuneplan 21. Den pågældende byggegrund er udlagt i en ramme, der udlægger området til blandet bolig- og erhvervsformål, og overholder kommuneplanens rammebestemmelser. Jf. <https://www.skanderborg.dk/kommuneplan21>.

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

Hovedformålet med inddelingen af landet i zoner og landzonereglerne er at forhindre tilfældig byspredning ud i det åbne land. Samtidig skal det sikre, at der planlægges for, hvor byerne skal udvikles, og at borgerne inddrages i denne planlægning.

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 friholdes for anden bebyggelse m.v., end den der er nødvendig for driften af landbrug og skovbrug. Derfor bør landzonetilladelser kun gives, når et ansøgt byggeri ikke med rimelighed kan henvises til et planlagt område.

I den konkrete sag søges der om landzonetilladelse til opførelse af en bolig inden for et område, der i en gældende kommuneplanramme i Kommuneplan 21 er planlagt til boligbebyggelse. Efter planlovens § 12, skal kommunen virke for kommuneplanens gennemførelse. I de landzoneområder, som i kommuneplanen er udlagt til helårsbeboelse, er det derfor kommunens praksis, at give landzonetilladelse efter planlovens § 35, til opførelse af helårsboliger.

## **Vores vurdering af jeres ansøgning**

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

## **Nabo-orientering**

Inden kommunen kan give en landzonetilladelse, har naboer ret til at få sagen til orientering i mindst 14 dage. Vi har derfor hørt de nærmeste naboer i området, fra den 10. april 2024 til den 26. april 2024, om de evt. har bemærkninger til jeres projekt.

I forbindelse med nabo-orienteringen har kommunen den 14. april og den 21. april 2024 modtaget to indsigelser fra naboerne på Søvejen 17.

## **Indsigelser fra naboer**

Naboerne skriver i deres indsigelser, at de mener, at den ansøgte bebyggelse er for høj, at der er tale om et usædvanligt højt byggeri for området, at det skrå højdegrænseplan ikke overholdes, og at bebyggelsesprocenten ikke overholdes.

### ***Jeres bemærkninger til naboens indsigelser***

Naboernes indsigelser har været i to ugers høring hos jer fra den 29. april til den 13. maj 2024.

I har allerede den 1. maj 2024 svaret med følgende bemærkninger til naboernes indsigelser:

Der bliver nævnt at det skråhøjdegrænseplan ikke overholdes, hvilket ikke er rigtig. Skæring ml. tag og facade er alle steder overholdt. Jfr. §177, så må gavltrekanter af sædvanligt omfang gerne overskride, hvilket vi mener er tilfældet på vores projekt. AT det er til gene for deres udsigt/lysindfald er ærgerligt, men reglerne overholdes.

Næsten halvdelen af gavlen er ud fra naboen indkørsel, hvilket ikke burde betragtes som gene.

Ud fra billeder er den anden halvdel ud fra et værelse og burde heller ikke betragtes som gene og taget i betragtning at naboens hus er 5 m fra vores skel, dvs. der er 7,5 m mellem de 2 huse.

Derudover mener vi heller ikke at vi bygger unaturlig højt ift. at der tillades 1,5 plan i området.

Vores bebygget areal er 279 m<sup>2</sup>, når vi fratrækker de 35 m<sup>2</sup> man må, så ender vi på et bruttoetageareal på 244 m<sup>2</sup>.  $244/885 = 27,6\%$ .

### ***Kommunens bemærkninger til naboens indsigelser***

Skanderborg Kommune har følgende bemærkninger til indsigelserne af 14. april og den 21. april 2024 fra naboerne om byggehøjde, det skrå højdegrænseplan og bebyggelsesprocent.

#### Byggehøjde

Ifølge den gældende kommuneplanramme for området, må boligbebyggelse opføres i højst 1,5 etager, med en maks. byggehøjde på 7,5 m.

Det ansøgte byggeri opføres kun i ét plan (uden tagetage), hvilket er mindre end de 1,5 etager, som er tilladt i området.

Det ansøgte byggeri søges desuden opført i en maks. byggehøjde på ca. 5,5 m, hvilket ligger ca. 2 m under den byggehøjde, som er tilladt i området.

Skanderborg Kommune vurderer derfor, at det ansøgte byggeri overholder kommuneplanens grænser for etageantal og byggehøjde.

I forhold til spørgsmålet om hvorvidt der er tale om usædvanligt højt byggeri, har kommunen følgende bemærkninger:

Det er Skanderborg Kommunes vurdering, at det ansøgte byggeri har en normal højde, i forhold meget af det byggeri, der søges om tilladelse til hos kommunen.

Det er også kommunens vurdering, at der findes anden bebyggelse i nærområdet i landsbyen Blegind, som er højere, og som er opført i 1,5 etage (dvs. med udnyttet tagetage).

Desuden kan kommunen oplyse, at der ikke er nogen lokalplan for ejendommen, og at kommunen derfor ikke kan stille krav til tagkonstruktion, hvis byggeriet overholder den gældende krav til byggeret. (Kap. 8 i BR18).

#### Det skrå højdegrænseplan

Ifølge bygningsreglementet skal følgende bygningsdele ikke overholde det skrå højdegrænseplan:

Fra BR18, § 456, stk. 4:

*Stk. 4. Antenner, hvis øverste punkt ikke er mere end 5,50 m over tagfladen, tagkviste, skorstenspiber, ventilationshætter, gavltrekanter og tagudhæng, medregnes ikke ved beregningen af en bygningshøjde, såfremt de er af sædvanligt omfang. Ved fastlæggelse af bebyggelsens højde kan kommunalbestyrelsen endvidere beslutte at se bort fra trappehuse, elevatorskakter, ventilationsanlæg, varmepumper, solcelleanlæg, solfangere, skilte og lysreklamer.*

Fra Vejledningen til BR18:

*Ved beregningen af det skrå højdegrænseplan er der en række forhold (visse antenner, tagkviste, skorstenspiber, ventilationshætter, gavltrekanter og tagudhæng), der ikke indgår i beregningen af bygningens højde. Disse forhold fremgår af beregningsreglerne i § 456, stk. 4.*

Det vil sige, at gavltrekanter og udhæng af almindeligt omfang er undtaget fra det skrå højdegrænseplan.

Skanderborg Kommune vurderer derfor, at det ansøgte byggeri overholder det skrå højdegrænseplan, og at det ansøgte byggeri derfor ikke kræver dispensation eller helhedsvurdering.

#### Bebyggelsesprocent

Ifølge den gældende kommuneplanramme for området, må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom højst være på 30 %, når der er tale om åbent lavt boligbyggeri.

Samlet ansøgt bebyggelse:  $(208 \text{ m}^2 + 55 \text{ m}^2 + 16 \text{ m}^2) = 279 \text{ m}^2$ .

Grundstørrelse af matr.nr. 13 az:  $885 \text{ m}^2$ .

Fradrag for sekundær bebyggelse:  $50 \text{ m}^2$ .

Bebyggelsesprocent:  $(279 \text{ m}^2 - 50 \text{ m}^2) / 885 \text{ m}^2 * 100\% \approx 26\%$ .

Det ansøgte byggeri medfører en bebyggelsesprocent på Søvejen 17A på knap 26 %, hvilket er mindre end kommuneplanens maks. grænse på 30%, og det ansøgte byggeri overholder derfor den gældende bebyggelsesprocent for området.

#### **Kommunens samlede vurdering**

I landzonetilladelsen har vi lagt afgørende vægt på,

- at der er tale om opførelse af en helårsbolig inden for en gældende kommuneplanramme, der udlægger området til bl.a. helårsbeboelse,
- at det ansøgte byggeri overholder kommuneplanens rammebestemmelser for så vidt angår maks. etageantal, maks. byggehøjde og maks. bebyggelsesprocent, og
- at det ansøgte byggeri også overholder bygningsreglementets bestemmelser om det skrå højdegrænseplan.

Da det ansøgte byggeri ikke er i strid med hverken kommuneplanens rammer, rammebestemmelser, eller i strid med bygningsreglementets bestemmelser, giver Skanderborg Kommune derfor landzonetilladelse som ansøgt.

## Vurdering af projektet i f.h.t. beskyttet 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 ansøgte byggeri.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskedne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at etableringen af det ansøgte byggeri ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter.

### Hvor lang tid gælder jeres landzonetilladelse?

Hvis I ikke udnytter landzonetilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig.

I har udnyttet landzonetilladelsen, når bygge-/anlægsarbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuerligt, til det er færdigt.

### Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på [Skanderborg Kommunes hjemmeside](#) mandag den 6. maj 2024, 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 [Myndighedsnettet 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](#), 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

Thomas Djernæs  
Landinspektør og planlægger  
Åben Land gruppen

### **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

### **Orientering om denne landzonetilladelse sendt til:**

- Heidi Louise Svensson og Mikkel Hauge Broholt, [mikkel.broholt@hotmail.com](mailto:mikkel.broholt@hotmail.com)
- Maria og Daniel Vestergaard, [daniel@d-v.dk](mailto:daniel@d-v.dk)
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, [dnskanderborg-sager@dn.dk](mailto:dnskanderborg-sager@dn.dk)
- Museum Skanderborg, [info@museumskanderborg.dk](mailto:info@museumskanderborg.dk)