

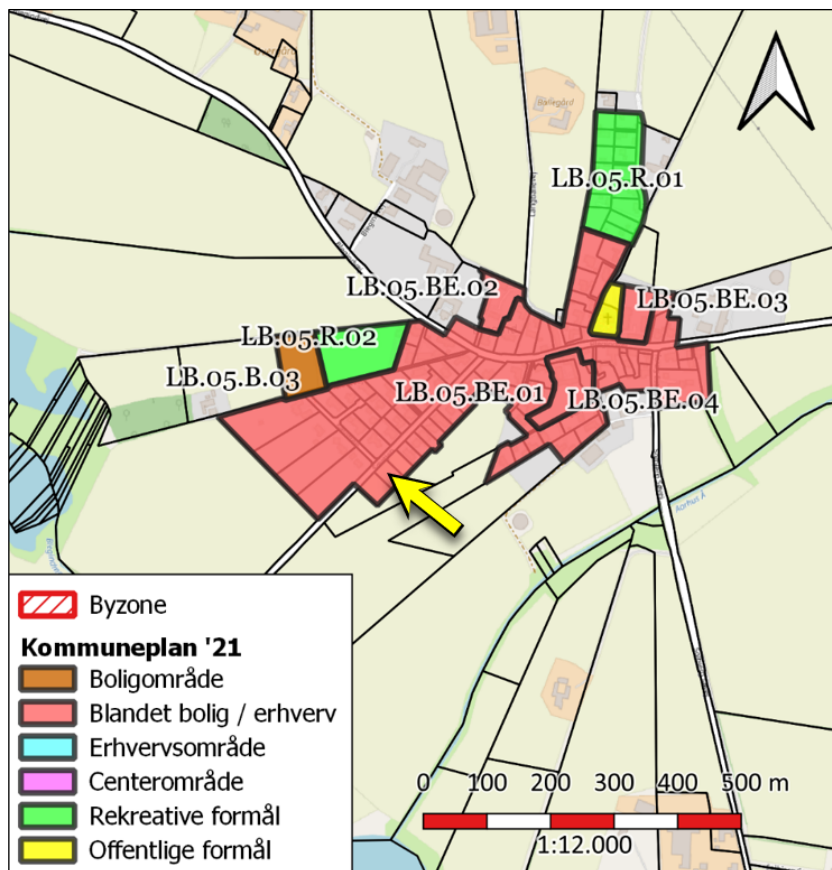


Frifeldt ApS
J. Chr. Niensens Vej 1
7480 Vildbjerg
Att. Bjarne Nielsen, bjarne@frifeldt.dk
og Henrik Ørts, henrik@frifeldt.dk

Landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus på Søvejen 17B i Blegind

Kære Frifeldt ApS.

I får hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35 til at opføre et 175,3 m² stort enfamiliehus på adressen Søvejen 17B, Blegind, 8362 Hørning. Ejendommen har matr.nr. 13 ay Blegind By, Blegind.



Oversigtskort, der viser beliggenheden af Søvejen 17B, 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-P19-5-24

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

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

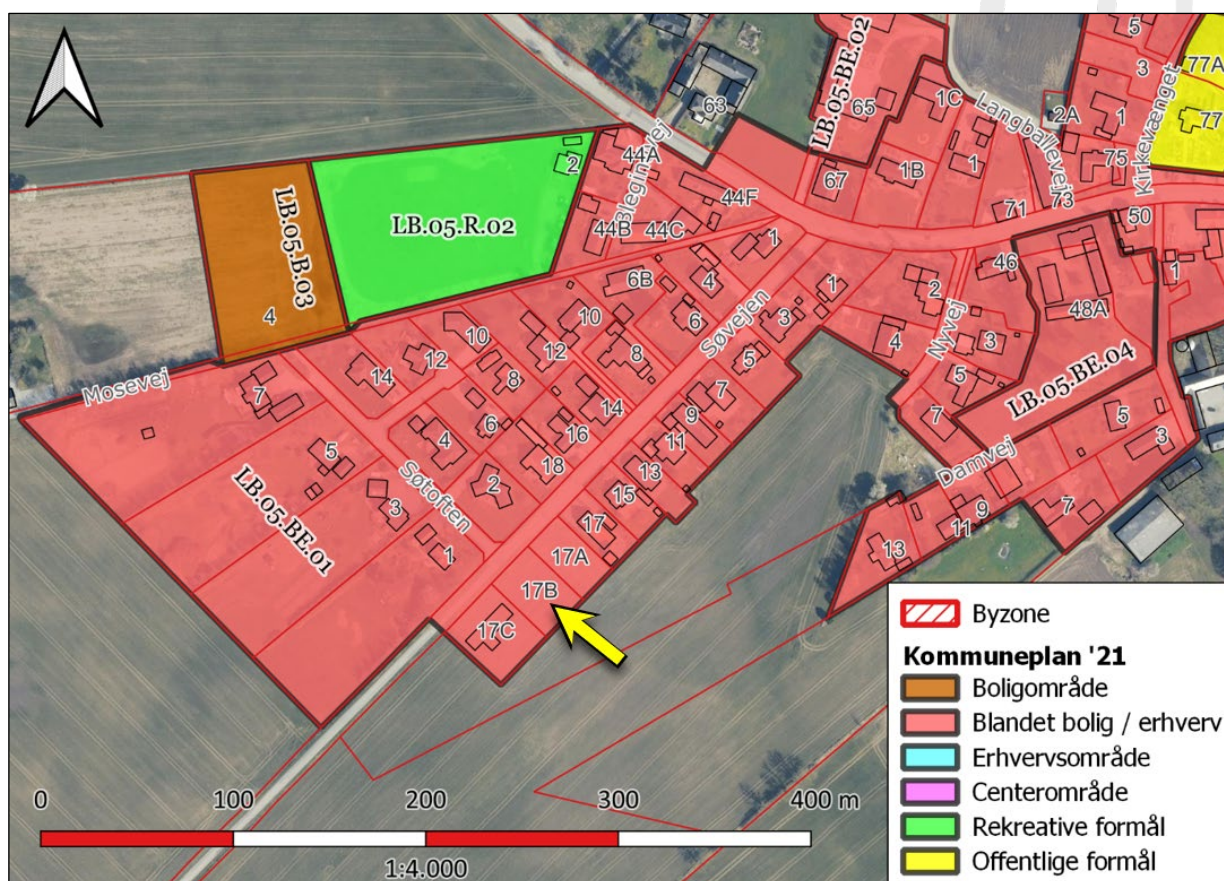
I har søgt om landzonetilladelse til at opføre et 175,3 m² stort enfamiliehus med saddeltag, og et 24,3 m² stort skur.

Enfamiliehuset opføres i et plan, i en maks. højde på op til 4,8 m.

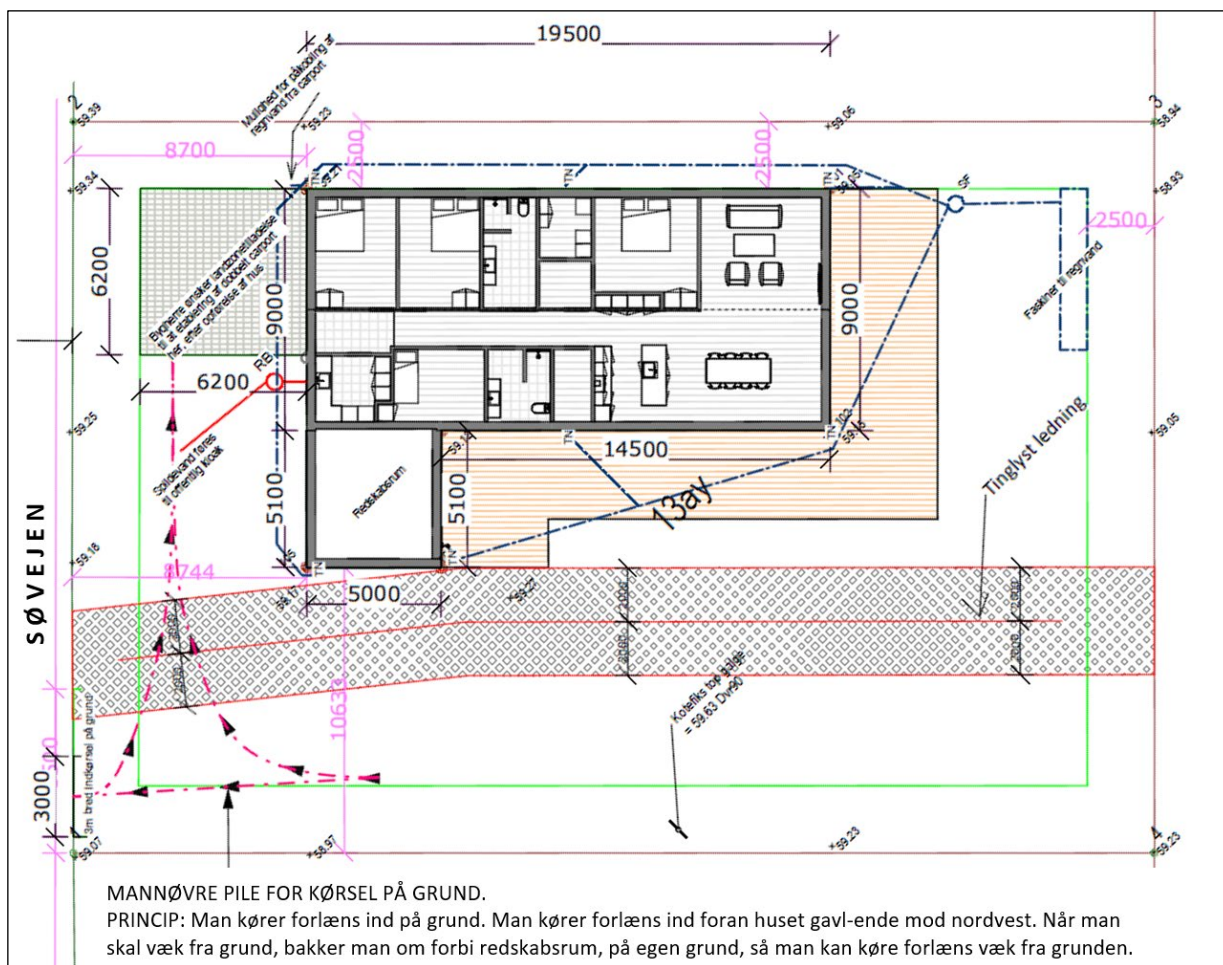
Facader udføres i træ med lodret monteret Thermo fyr.

Taget udføres i tagpap med lister.

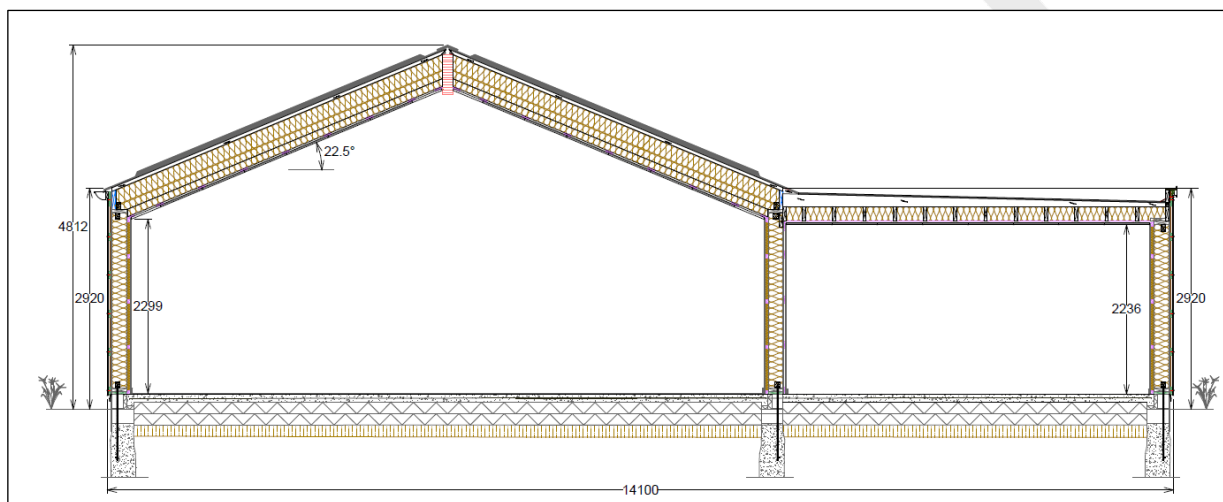
Terrænreguleringer holdes på maks. +/- 0,5 m.



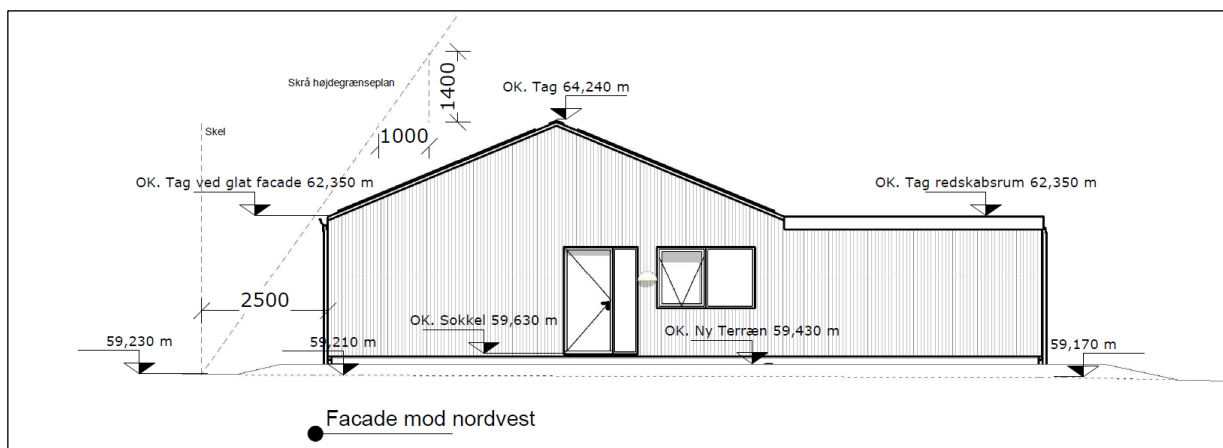
Oversigtskort, der viser beliggenheden af Søvejen 17B, inden for de planlagte boligområder i Blegind. Jf. den gule pil. Hele området, inkl. landsbyen Blegind, ligger i landzone. Blegind er kun delvist lokalplanlagt. Den pågældende byggegrund på Søvejen 17B er ikke omfattet af lokalplanlægning.



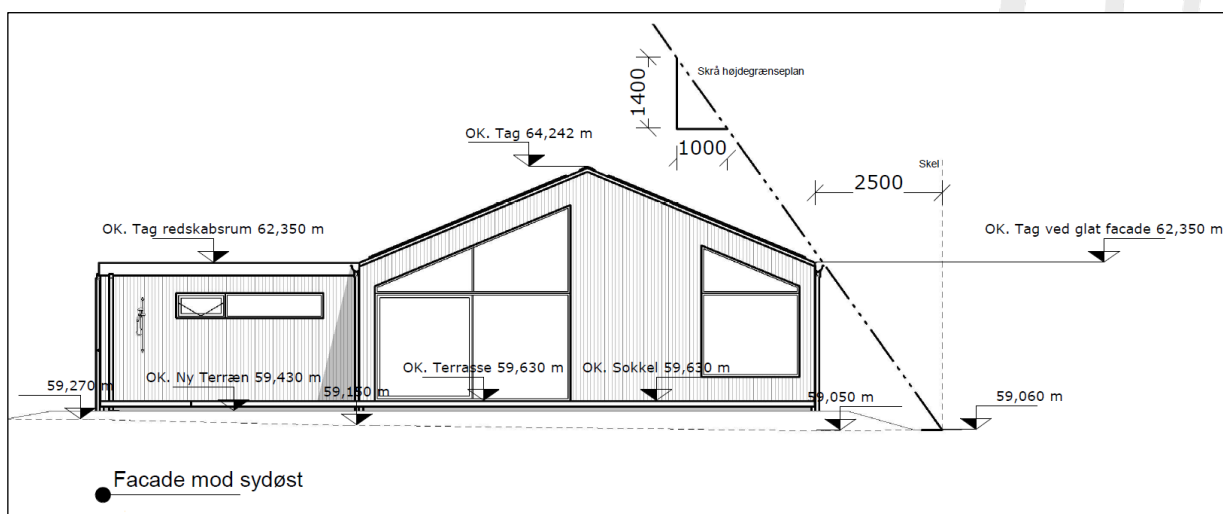
Kopi fra ansøgningen, af den reviderede situationsplan af 12. april 2024, modtaget af kommunen den 15. april 2024. På situationsplanen er der bl.a. gjort rede for, at overkørslen til Søvejen kun bliver maks. 3 m bred, og at manøvre-arealet på ejendommen er sådan, at der ikke kommer bakkende udkørsel ud på Søvejen, fra Søvejen 17B. Situationsplanen viser desuden, at et 4 m bredt bælte over en tinglyst spildevandsledning ikke bebygges.



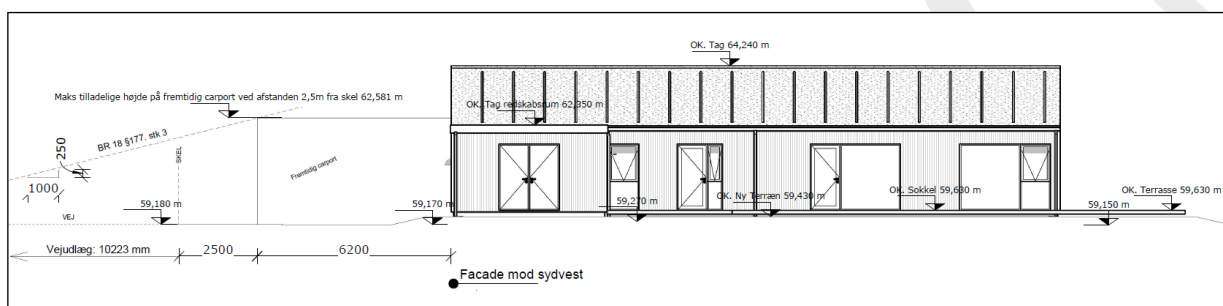
Kopi fra jeres ansøgning, af bygningstegninger af 19. december 2023, modtaget af kommunen den 3. januar 2024. Bygningshøjder på ca. 4,8 m og 2,9 m ligger inden for kommuneplanens rammer om maks. byggehøjde på 7,5 m.



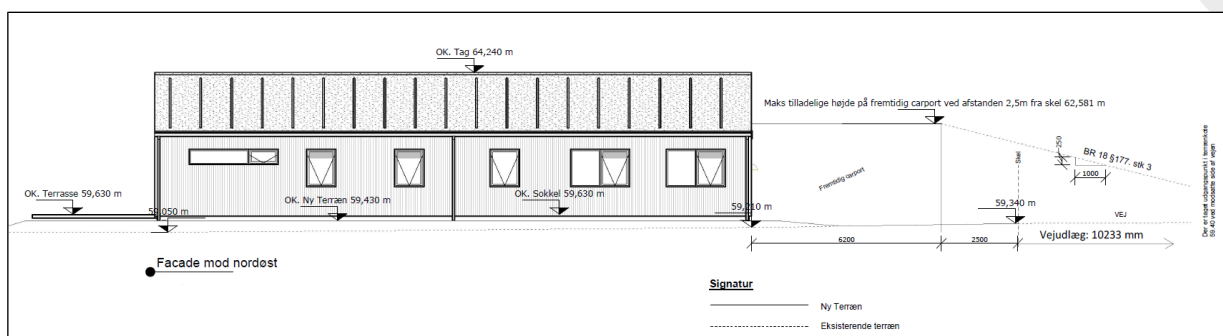
Kopi fra ansøgningen, af facadeplan af 19. december 2023, modtaget den 3. januar 2024.



Kopi fra ansøgningen, af facadeplan af 19. december 2023, modtaget den 3. januar 2024.



Kopi fra ansøgningen, af facadeplan af 19. december 2023, modtaget den 3. januar 2024.



Kopi fra ansøgningen, af facadeplan af 19. december 2023, modtaget den 3. januar 2024.

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 15. april 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 17B, 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. Jf. <https://www.skanderborg.dk/kommuneplan21>.

Efter den gældende rammebestemmelse er bebyggelsesprocenten for åben-lav boligbebyggelse på 30 %. Den maksimale byggehøjde er sat til 7,5 m. Det maksimale antal etager er sat til 1,5.

Det ansøgte helårshus medfører en bebyggelsesprocent på knap 16 %, hvilket ligger under kommuneplanens maksimum på 30 %.

Det ansøgte helårshus opføres i ca. 4,8 meters højde, hvilket ligger under kommuneplanens maksimum på 7,5 m.

Det ansøgte helårshus opføres i ét plan, hvilket ligger under kommuneplanens maksimum på 1,5 etager.

Det ansøgte byggeri ligger derfor inden for de gældende kommuneplanrammer for området.

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 din ansøgning

Ejendommen ligger i landzone. Der må ikke udstykkedes, 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.

Det er dog kun enfamiliehuset, der kræver landzonetilladelse. Udhusbyggeri, som er mindre end 50 m² stort, kræver ikke landzonetilladelse – kun byggetilladelse. Det ansøgte udhus på 24,3 m² kræver derfor ikke landzonetilladelse.

Såfremt der senere opføres en garage på ejendommen, og denne garage har et areal på op til 50 m², så kræver garagen heller ikke landzonetilladelse – kun byggetilladelse. Hvis der opføres en garage eller udhuse, de er mere end 50 m² store, så vil det både kræve forudgående landzonetilladelse og byggetilladelse.

Nabo-orientering

Inden kommunen kan give en landzonetilladelse, har naboer ret til at få sagen til orientering i mindst 14 dage. Vi hører de nærmeste naboer i området, fra den 16. april til den 1. maj 2025, om de evt. har bemærkninger til jeres projekt.

Naboerne har dog ikke reageret på nabo-orienteringen inden for høringsfristen.

Vores 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 helårsbeboelse.

Det ansøgte byggeri overholder kommuneplanens rammer og rammebestemmelser er således ikke i strid med kommuneplanens rammebestemmelser.

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 beskudne 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 [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, 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:

- Mia Lundby Kragelund, Bjertrupvej 13, 8362 Hørning, kragelundmia@hotmail.com
- Lars Elgaard Mikkelsen, Bjertrupvej 13, 8362 Hørning, lmkk22@gmail.com
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk