



Jan Bertelsen  
Rytterbakken 20  
8464 Galten

## Efterfølgende tilladelse til autoværksted samt udendørs oplag

Kære Jan Bertelsen,

Du får hermed efterfølgende landzonetilladelse samt dispensation fra lokalplan 11 til et autoværksted samt et dertil udendørs oplag på adressen Rytterbakken 20, 8464 Galten. Ejendommen har matr.nr. 20A Sjelle By, Sjelle.



Ejendommen er markeret med en rød prik.  
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejner.

Du får tilladelsen på betingelse af,

- At det udendørs oplag i form af biler holdes indenfor det blå afmærkede område på figur 2.

### Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Du må ikke bruge landzonetilladelsen og dispensationen fra lokalplanen, før klagefristen er udløbet den 30. juni 2021. Hvis vi

#### Dato

31. maj 2021

Sagsnr.: 01.03.03-P19-81-21

#### Din reference

Anne-Mette Norup

Tlf.: 87947783

#### Telefontider

Man – ons: 10.00 – 13.00

Tor: 10.00 – 17.00

Fre: 10.00 – 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)

modtager en klage over tilladelsen, må tilladelsen ikke udnyttes, før Planklagenævnet har afgjort sagen. Nævnet kan dog bestemme andet i særlige tilfælde.

Modtager vi en klage, får du besked med det samme. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

### **Det omhandlende projekt**

I det konkrete tilfælde er der tale om en efterfølgende tilladelse til at indrette autoværksted i en maskinhal/lade på ca. 964 m<sup>2</sup>. Forholdet er blevet bekendt ved sagsbehandling i forbindelse med et udhus på ejendommen.

Du oplyser, at autoværkstedet har været indrettet i maskinhallen/laden siden 1999. Du oplyser desuden, at du er af den opfattelse, at bygningen i sin tid blev ansøgt som værende en bygning til autoværksted.

Arealet udenom hallen bliver benyttet til opbevaring af biler i forbindelse med autoværkstedet, samt nogle få skrotbiler.

Placeringen af maskinhallen på ejendommen fremgår af kortet nedenfor (markeret med sort).



kort over ejendommen

### **Baggrund for vores afgørelse**

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne, som vi har fået i forbindelse med sagsbehandlingen af et tidligere ansøgt udhus den 30. december 2019. Laver du ændringer i forhold til det nuværende, skal du henvende dig til os og høre, om det har betydning for tilladelsen.

Ejendommen ligger i landsbyen Sjelle med status af landzone. Landsbyen er omfattet af kommuneplanramme LB.27.BE.01, som er planlagt til blandet bolig og erhverv. Derudover er landsbyen omfattet af lokalplan 11 for Sjelle By.

### ***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 sikres, 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.

### ***Dit projekt i forhold til lokalplan***

I lokalplanen er ejendommen beliggende i et område der er forbeholdt til fortsat jordbrugsformål. I bestemmelserne for lokalplanen står der i stk. 8:

”De øvrige ejendomme, som er forbeholdt til fortsat jordbrugsformål, jfr. §2, stk. 2, må kun anvendes til landbrug, gartneri m.v., og der må kun opføres bebyggelse med henblik på dette formål.

Byrådet kan dog tillade, at avls- og driftsbygninger, der ikke længere er nødvendige for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom tages i brug til boligformål eller til de i stk. 2 nævnte erhvervsformål.”

I lokalplanens bestemmelse stk. 2 står der:

”Byrådet kan tillade sådanne erhvervsvirksomheder – fortrinsvis til betjening af det lokale samfund – som efter byrådets skøn kan indpasses i området under forudsætning af, at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.”

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

Din ejendom 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.

Der er ikke foretaget en høring hos dine nærmeste naboer, da vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne. Dette er begrundet i, at der er tale om en efterfølgende tilladelse til at drive et autoværksted, som har været drevet siden 1999, som der ikke foreligger nogen klage over.

I din sag er der tale om at lovliggøre et eksisterende autoværksted med et tilknyttet udendørs oplag af biler.

### **Landzonebestemmelserne**

Den 8. juni 1999 har Galten Kommune meddelt en byggetilladelse til en maskinhal/lade på ca. 964 m<sup>2</sup>. Der er ikke umiddelbart noget i ansøgningen eller de fremsendte tegninger, som indikerer andet end, at der er tale om en landbrugsbygning til henholdsvis lade og maskinhus.

Vi ligger dermed til grund for lovliggørelse af autoværkstedet, at der oprindeligt er tale om en driftsbygning, som autoværkstedet er blevet indrettet i. I henhold til Planlovens §37 kan der indrettes visse erhverv i tiloversblevne driftsbygninger, så længe at der ikke foretages væsentlige om- og tilbygninger og at bygningen er ældre end 5 år. Etableringen kan ske blot ved at anmelde forholdet til kommunen.

Hvis autoværkstedet blev indrettet i hallen tilbage i 1999, så har driftsbygningen ikke været ældre end 5 år. Derudover kan der kun tillades et mindre oplag i tilknytning til det etablerede erhverv ved anmeldelsesordningen. Vi har derfor i den konkrete sag vurderet, at der skal meddeles en landzonetilladelse for at lovliggøre autoværkstedet samt den udendørs oplag.

I vurderingen har vi lagt vægt på, at der er tale om indretning af autoværksted i en eksisterende driftsbygning, og at der er tale om et erhverv, der har været drevet på ejendommen siden 1999. I forhold til det udendørs oplag af biler har vi lagt vægt på, at lokalplanen ikke varetager oplag, og at det dermed er kommuneplanrammen (landsbyafgrænsningen), som er planlægningsmæssig afgørende. Rammen giver mulighed for blandet bolig og erhverv. I et område som er udlagt til erhverv, vurderer vi, at der vil kunne meddeles et lidt større erhvervsoplag end i det åbne land, så længe at der ikke er væsentlige landskabelige hensyn eller nabogener. I det konkrete tilfælde så er ejendommen beliggende lavt i terrænet med en omkransende skråning mod det åbne land, hvilket gør, at oplaget visuelt skærmes. Desuden er der ingen naboer med beboelse, der grænser op til oplaget. For at begrænse oplagets størrelse fremover, er der stillet vilkår om, at oplaget skal begrænses til den nuværende størrelse Jf. nedenstående kort.



*Blå markering angiver, hvor der må ske oplag til virksomheden*

### Lokalplanen

Som tidligere skrevet står der i lokalplanen at; ”Byrådet kan tillade sådanne erhvervsvirksomheder – fortrinsvis til betjening af det lokale samfund – som efter byrådets skøn kan indpasses i området under forudsætning af, at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende”. Da erhvervet ikke har givet anledning til klager siden det blev indrettet i 1999, har vi vurderet at den forgangne tid har vist, at erhvervet ikke medfører ulempe.

Bestemmelsen i lokalplanen betyder dog at der skal meddeles tilladelse/dispensation til erhvervet iht. planlovens § 19.



På baggrund af ovenstående meddeles der hermed dispensation fra lokalplan 11 samt landzonetilladelse til projektet.

### **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 ejendommen.

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

### **Offentliggørelse**

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på [Skanderborg Kommunes hjemmeside](#) onsdag den 2. juni 2021, samt efterfølgende i Uge-Bladet Skanderborg.

### **Lovgivning**

Landzonetilladelsen er givet efter:

Planloven, [Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020](#), § 35, stk. 1.

Undtagelsen om dispensation fra skovbyggelinje fremgår af:

Naturbeskyttelsesloven, [Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019](#), § 17, stk. 2, nr. 5

### **Vejledning i at klage over afgørelsen**

Du kan klage over vores landzoneafgørelse og dispensation fra lokalplanen 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

Anne-Mette Norup  
Planlægger

### **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)

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

