

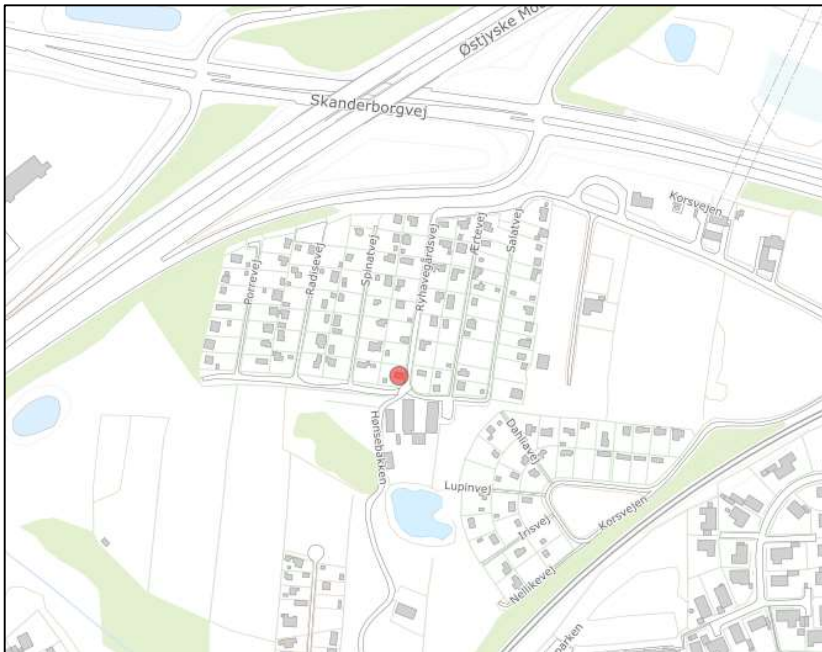


Haveforeningen Ryhaven
Ryhavgårdsvej 44
8660 Skanderborg

Tilladelse til diverse fællesbygninger i kolonihaveforening

Kære Haveforeningen Ryhaven,

Du får hermed landzonetilladelse til at beholde et etableret fælleshus, et overdækket areal, et fællestoilet samt tilladelse til at opføre en mindre kontorbygning på adressen Ryhavgårdsvej 44, 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr. nr. 15Æ Skanderborg Markjorder.



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

Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Byggeriet kræver ikke byggetilladelse, jf. BR18 § 5, stk. 1, litra 8.

Du må ikke bruge landzonetilladelsen, før klagefristen er udløbet den 29. juli 2021. Hvis vi 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.

Dato

17. juni 2021

Sagsnr.: 01.03.03-P19-70-20

Din reference

Betinna Grønkjær-Petersen

Tlf.: 87947724

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

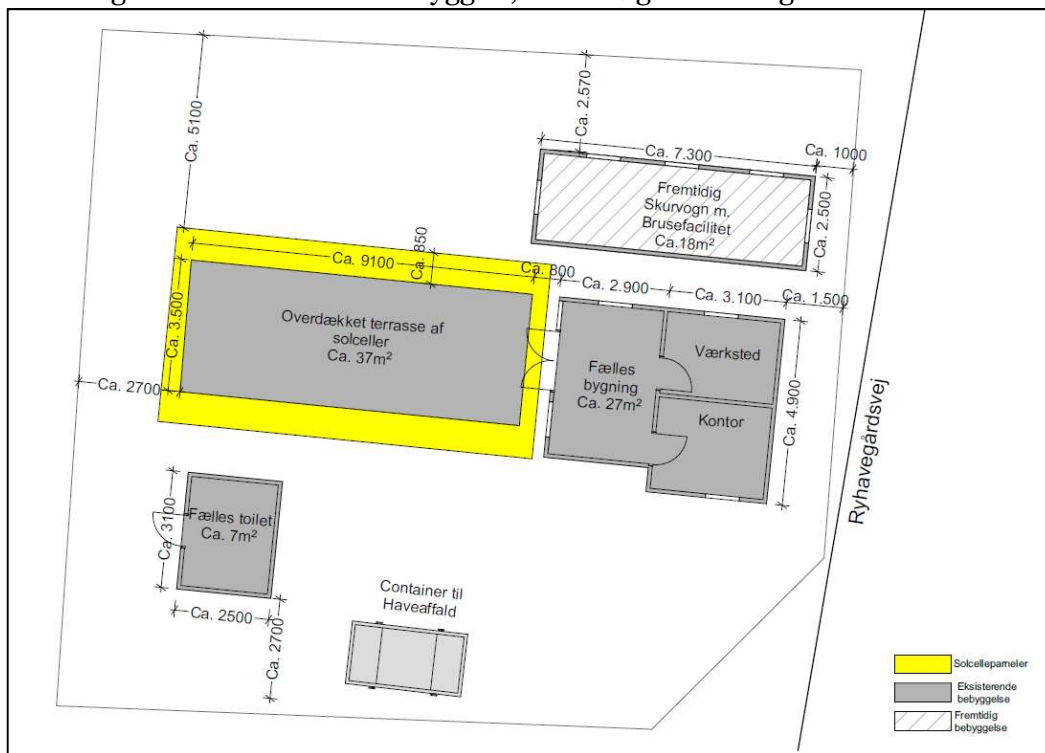
Plan, Teknik og Miljø
Byggesag
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

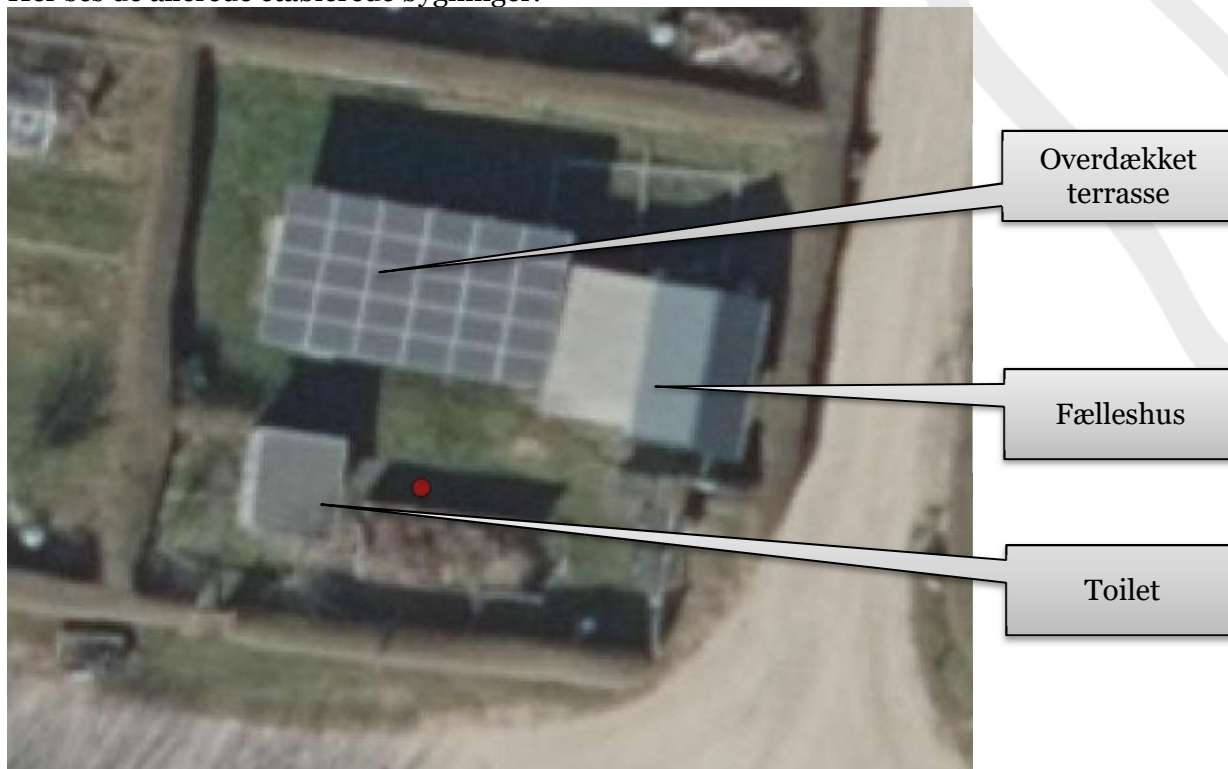
Det ansøgte projekt

Haveforeningen Ryhaven har søgt om efterfølgende landzonetilladelse til tre eksisterende bygninger, der er opført på haveforeningens fællesareal. Bygningerne er til fællesbrug for foreningens medlemmer. Der er tale om en toiletbygning på ca. 7 m², en overdækket terrasse på ca. 37 m² samt et fælleshus på ca. 27 m². Herudover har Haveforeningen søgt om tilladelse til at opstille en kontorbygning på ca. 18 m².

Placeringen af det eksisterende byggeri, der er søgt om fremgår af kortet nedenfor.



Her ses de allerede etablerede bygninger:



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejner

Overdækket terrasse:

Der er etableret en overdækket terrasse, som uden udhæng er oplyst til at være 37 m². Højden mod syd er 2,40 meter, og mod nord er det 3,20 meter. Overdækningen er opført i en konstruktion af træ og med solceller på taget. Se billede nedenfor.



Fælleshus:

Der er etableret et fælleshus på ca. 27 m². Højden på fælleshuset er 3,70 meter til tagryg på saddeltaget, og 2,20 meter til tag på den del af bygningen med fladt tag. Bygningen er opført i træ med grå maling.



Toilet:

Den opførte toiletbygning er omkring 7 m². Bygningens højde, målt fra terræn, er ca. 2,5 meter. Bygningen er opført i træ, der er malet lysegrå. Billeder af bygningen ses nedenfor.



Kontorbygning:

Du har endvidere søgt om opførelse af en kontorbygning på ca. 18 m². Bygningen bliver 2,5 meter i bredden, 7,3 meter lang, og 2,7 meter høj. Den bliver enten i glasfiber eller træ i jordnære, neutrale farver. Bygningen skal anvendes til bestyrelsens arbejde, møder mm.



Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 26. februar 2021, og det uddybende materiale modtaget den 5. maj 2021, 31. maj 2021, 20 juni 2021 og 28 juni 2021. Det er derfor et krav, at du udfører projektet, som du har beskrevet det i

ansøgningen. Laver du ændringer i projektet eller de etablerede bygninger, skal du henvende dig til os og høre, om det har betydning for tilladelsen.

Ejendommen ligger i et område, der i kommuneplan'16 er udpeget som område med specifik geologisk bevaringsværdi. Derudover er ejendommen beliggende inden for en skovbyggelinje (naturbeskyttelseslovens § 17), men da der er væsentlig bebyggelse mellem skoven og det omhandlede areal, er projektet ikke omfattet af forbuddet efter naturbeskyttelseslovens § 17. Området er endvidere beliggende i kommuneplanramme 11.R.03 – Rekreativt område udlagt til kolonihaver.

Der er endvidere en deklaration for ejendommen, der giver mulighed for at området kan anvendes til haveforening med kolonihaver.

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.

Deklaration for Haveforeningen Ryhaven

Der er i 2008 tinglyst en deklaration på Matr. nr. 15æ og 55d Skanderborg Markjorder. Arealet omfattet af deklarationen må kun anvendes til fritidshaver/kolonihaver og dertil hørende fællesanlæg.

På ejendommen er der i 2008 tinglyst deklaration om, at der på fællesarealet må opføres 6 m² toiletbygning. At toiletbygninger har et areal på 7 m² og dermed overskrider deklarationen med 1 m² har kommunen anset for så lille en overskridelse, at den ikke er væsentlig.

På den enkelte havelod må kun opføres let beboelsesbygning på maks. 40 m² og maks. 15 m² overdækket terrasse eller udestue med et vindue der kan afmonteres uden brug af værktøj. Derudover må der opføres et skur på maks. 10 m² og et drivhus på maks. 12 m².

I 2018 er der tinglyst deklaration, som giver følgende byggemulighed på hver havelod: Den tilladte maks. bebyggelse på hver havelod er dermed:
 $40 \text{ m}^2 + 15 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2 + 12 \text{ m}^2 = 77 \text{ m}^2$

Kommunen har tidligere vurderet at fællestoiletet ikke er en del af de tilladte 77 m², da den er omtalt særskilt i deklarationen. Det allerede opførte byggeri på fællesarealet holder sig inden for disse antal kvadratmeter.

Deklarationen fra 2018 fastlægger forskellige bygningstyper og størrelser på disse. Bygningerne på fællesarealerne skiller sig ud i forhold til dette. Da der er tale om et fællesareal har der været andre behov, end der er på de enkelte havelodder. Kommunen har tidligere udtalt, at vi ser ingen begrundelse for at fastholde, at bygningsarealerne skal fordeles på de bygningstyper, som er beskrevet i deklarationen, fordi der er tale om et fællesareal.

Ved opførelse af kontorvognen på 18 m² bliver den samlede bebyggelse på fællesarealet på 27 m² + 37 m² + 18 m² = 82 m². Der ses bort fra bygningen med fælles toilet, da den nævnes særskilt i deklARATIONEN. I forhold til de tilladte 77 m² bliver der en overskridelse på 5 m². Da der er tale om et fællesareal er der andre behov, end der er på de enkelte havelodder. På den baggrund, og da der er tale om byggeri, som kommer hele haveforeningen til gode, vurderes overskridelsen at være så lille, at den ikke er væsentlig.

Afgørelse i forhold til deklARATIONEN

Skanderborg Kommune har vurderet din ansøgning og har besluttet at kommunen i denne sag ikke vil håndhæve bestemmelsen i deklARATIONEN.

Baggrund for afgørelsen i forhold til deklARATIONEN

Der er ved afgørelsen lagt vægt på følgende:

- Der er tale om en forholdsvis lille overskridelse i forhold til det samlede tilladte areal af bygninger.
- Der er tale om byggeri til fælles benyttelse af hele haveforeningen.
- At bebyggelsen holdes i en afstand af minimum 2,5 m fra andre havelodder.

Lovgivningen i forhold til deklARATIONEN

Skanderborg Kommunes mulighed for at administrere privatretlige servitutbestemmelser fremgår af planlovens § 43. Planlovens § 43 fastsætter, at kommunalbestyrelsen ved påbud eller forbud kan sikre overholdelsen af servitutbestemmelser om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan. Formålet med reglen er, efter lovens forarbejder, at give kommunalbestyrelsen mulighed for at håndhæve byplanmæssigt relevante servitutbestemmelser på samme måde, som hvis servitutten havde stået i en lokalplan.

Klagevejledning i forhold til deklARATIONEN

Kommunens beslutning om ikke at benytte sig af sin påtaleret kan ikke påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Hvis du vil indbringe sagen for domstolene, skal det ske inden 6 måneder.

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.

Din ansøgning har ikke været i høring hos dine nærmeste naboer, da vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne. Dette er begrundet med, at bestyrelsen for haveforeningen søger om et projekt, der er til fælles benyttelse for alle medlemmer i kolonihaveforeningen. Vi forventer derfor, at forholdet er afklaret internt i kolonihaveforeningen, således at det ikke er nødvendigt med yderligere høring af brugerne af de enkelte haver.

I sagen er der tale om tre opførte bygninger til fællesbrug for haveforeningen. Endvidere er der søgt om opførelse af endnu en bygning, der skal benyttes til foreningens kontor. Kommunen har tidligere vurderet, at det eksisterende byggeri på fællesarealet overholder deklARATIONEN og den ansøgte størrelse på kontorbygningen kan også rummes inden for denne. Naturstyrelsen har endvidere godkendt, at der kan ske en mindre overskridelse af deklARATIONEN på 5 m² på fællesarealet på baggrund af kommunens vurdering af forholdene på fællesarealet i forhold til deklARATIONEN fra den 15. maj 2020.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at fællesbygningerne opføres i et område beliggende indenfor kommuneplanramme 11.R.03, som er udlagt til et rekreativt område med en specifik anvendelse til kolonihaver. Der er endvidere lagt vægt på, at fællesbygningerne overholder den gældende deklARATION af 17. juli 2018, og der vil ske en forholdsvis lille overskridelse i forhold

til deklARATIONEN, som kommunen ikke vil håndhæve. Bygningerne har dermed samme omfang, som byggeriet der er placeret på de øvrige grunde inden for kolonihaveforeningen. Endvidere at der er tale om byggeri til fælles benyttelse af hele haveforeningen.

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 det ansøgte.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at etableringen af toiletbygningen, fælleshuset, overdækningen og kontorbygningen ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter.

Husk inden du går i gang

Terrænregulering

Inden du går i gang med at terrænregulere jorden på din grund, skal du være opmærksom på, at der er regler for, om du må regulere den og hvor meget du evt. må regulere den. Hvis det ikke fremgår af din ansøgning, at du ønsker at terrænregulere, skal du kontakte os, for at høre om dine muligheder.

Hvor lang tid gælder din landzonetilladelse?

Hvis du ikke udnytter tilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Du har udnyttet tilladelsen, når bygge-/anlægsarbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuerligt, til det er færdigt.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på [Skanderborg Kommunes hjemmeside](#) torsdag den 1. juli 2021, 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

Betinna Grønkjær-Petersen
Planlægger

Orientering om tilladelse sendt til:

- Naturstyrelsen, rikfa@nst.dk
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, 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.



