



Landzonetilladelse til enfamiliehus med integreret garage

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus med integreret garage på adressen Anebjerggårdsvej 3 , 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr. nr. 14A Gram, Skanderborg Jorder.



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

Dato

28. september 2021

Sagsnr.: 01.03.03-P19-150-20

Din reference

Louise Friis Hansen

Tlf.: 87947731

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

Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Du mangler fortsat en byggetilladelse fra os.

Vi har modtaget din byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den 28. oktober 2021, hvis afgørelsen ikke påklages.

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

Det ansøgte projekt

Du har søgt om tilladelse til, opførelse af 347 m² etplans enfamiliehus, heraf 76 m² indbygget garage.

Huset opføres som to forskudte længer, med facader i lyse grå-sandfarvet mursten, og med antracitgrå vinduer. Taget belægges med tagpap og udformes fladt pyramidetag med 1,43 graders hældning.

Huset opføres som erstatning for ejendommens eksisterende bygning, der nedrives. Det nye hus placeres delvis overlappende med placeringen af den gamle bygning. Det nye længehus drejes ca. 90 grader og placeres lidt længere mod øst i forhold til ejendommens eksisterende bygning. Det nye hus opføres med samme sokkelkote som den eksisterende bygning på ejendommen.

Da terrænet falder mod syd, og da der på ejendommen er en lavning, som stammer fra en gammel sø, hæves terrænet ca. 1 m mod syd. Det nye hus får en samlet højde på 5 m (inklusive 1 m terrænændring) over det omgivende terræn mod syd og ca. 3,5 m over omgivende terræn mod nord.

Der opføres desuden 28 m² fritliggende redskabsskur samt drivhus på 13 m² drivhus. Disse bygninger er undtaget fra planlovens bestemmelser om landzonetilladelse.

Placeringen af det ansøgte hus fremgår af kortet nedenfor.



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kort ejer

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 19. november 2021, og det uddybende materiale modtaget den 4. og den 15. juni 2021. Det er derfor et krav, at du udfører projektet, som du har beskrevet det i ansøgningen. Laver du ændringer i projektet, skal du henvende dig til os og høre, om det har betydning for tilladelsen.

Ejendommen ligger inden for Kommuneplanramme 12.R.08 Anebjerg Skov syd, der udlægger området til rekreativt område, jf. kommuneplan 16 og forslag til kommuneplan 2021. Ejendommen er desuden omfattet af kommuneplanens udpegning af potentielt naturbeskyttelsesområde og udlagt til område med særlige drikkevandsinteresser. Derudover er ejendommen omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 – skovbyggelinje.

Ifølge BBR er der en eksisterende bygning på ejendommen. Det er et gammelt stuehus på 182 m² fra 1850. Huset er med saddeltag og udnyttet tagetage og har et samlet boligareal på 225 m² samt 17 m² udestue. Ejendommen har tidligere været bebygget med landbrugsbygninger der nu er revet ned.

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.

Det fremgår af vores praksis for administration af planloven, at der normalt meddeles tilladelse til genopførelse af boliger, der har været beboet inden for de seneste år (ca. 3 år), medmindre den eksisterende bolig har karakter af ruin.

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.

Inden vi har foretaget den endelige vurdering, har vi hørt dine nærmeste naboer, om de har bemærkninger til dit projekt. Vi har derfor haft sendt din ansøgning i høring. Dine naboer har dog ikke sendt bemærkninger til os.

I din sag er der tale om opførelse af et nyt hus på en ejendom beliggende mellem Anebjerg Skov og boligområdet Anebjerg B.4. Ejendommen ligger forholdsvis højt og det omgivende terræn er lokalt omkring ejendommen bakket, men stiger generelt mod nordøst og mod øst, og falder mod syd og mod vest. Naturstyrelsen ejer de omgivende arealer og der er rejst skov syd og øst for ejendommen.

Det nye hus placeres længere mod øst og drejet 90 grader i forhold til ejendommens eksisterende bygning. Det nye hus kommer således til at ligge med "ryggen" mod skoven og det stigende terræn mod øst.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at ejendommens eksisterende bebyggelse ikke har karakter af ruin, og at det nye hus har en størrelse som svarer til de opførte huse i den nyere udstykning Anebjerg B.4. Der er desuden lagt vægt på at placeringen af det nye hus med terrænændring er i tilknytning beliggenheden af den gamle bolig, og at området ikke er udpeget til uforstyrret landskab eller område med særlig landskabelig interesse.

Opførelse af en ny bolig på ejendommen vurderes ikke at påvirke kommuneplanens udpegning af potentielt naturbeskyttelsesområde og område med særlige drikkevandsinteresser i forhold til de eksisterende forhold.

I forhold til skoven og skovbrynet vurderer vi, at det ansøgte ikke er i strid med de landskabelige- og naturbeskyttelsesmæssige hensyn.

Din ejendom ligger tæt på en beskyttet skov

Din ejendom ligger nær en skov, der er beskyttet i en omkreds af 300 meter. Denne beskyttelseszone af skoven kaldes for skovbyggelinjen. Skovbyggelinjen skal sikre skovens værdi som en del af landskabet samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet. Samtidig skal skovejeren beskyttes imod klager fra ejere af

nabobebyggelse, der opføres tæt på skoven, i forhold til grene og hele træer, der ved blæst kan falde ned over bebyggelsen.

Inden for de 300 meter er der forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne mv.).

Da din ejendom ligger i landzone, vil dit projekt ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen, da vi i landzonetilladelsen varetager de hensyn, der også skal tages til skoven.

Vurdering af dit projekt i forhold til Danmarks internationalt beskyttede natur (Natura 2000 mm.)

Myndighederne må ikke gennemføre planer eller projekter, der kan skade de internationalt beskyttede arter og naturtyper, som de såkaldte Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte. Derfor er vi som myndighed forpligtet til at vurdere konsekvenserne af projekter, der kan påvirke et Natura 2000-område.

Vi må ikke give tilladelse til planer eller projekter, som kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyr, der er udpeget som såkaldte bilag IV-arter, eller som kan forstyrre arten, så bestanden påvirkes. Ligeledes må plantearter på bilag IV ikke ødelægges.

Det nærmeste Natura 2000-område fra din ejendom er nr. N52 ved Mossø mv., der ligger ca. 7,5 km mod vest. Du kan læse mere om området på Miljøstyrelsens hjemmeside www.mst.dk.

Vi vurderer, at dit projekt ikke vil kunne påvirke Natura 2000-området på grund af projektet beskedne karakter og den store afstand. Projektet er dermed ikke i strid med Natura 2000-planens bevaringsmålsætninger.

Nærmeste kendte forekomst af dyr, der er udpeget som bilag IV-art, er Stor vandsalamander i en sø ca. 450 meter fra det ansøgte. Det ansøgte vil berøre bygning og have, der efter vores vurdering er uegnet som yngle- eller rasteområde for arten. Derfor vil det ansøgte ikke påvirke arten. Øvrige danske bilag IV-arter vurderes ikke at være relevante på stedet eller i forbindelse med det ansøgte.

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.

Flagermus

Gamle (landbrugs)bygninger og haver med store træer er potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Men da de har et stort spredningspotentiale og lever i såkaldte metapopulationer, vil nedlæggelsen af en enkelt landbrugsbygning og/eller fældning af enkelte træer ikke have betydning for områdets økologiske funktionalitet eller bestanden.

Hvis du på forhånd er klar over, at der er flagermus på loftet, eller i træer som fældes, eller hvis der under arbejdet opdages flagermus, skal disse fjernes ved en udslusning, inden arbejdet påbegyndes/fortsættes. Naturstyrelsen Søhøjlandet vil kunne rådgive om udslusning.

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](#) dag den 30. september 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 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

Louise Friis Hansen
Landinspektør

Orientering om tilladelse sendt til:

- Ansøger: Fruerlund & Høg Tegnestuen ApS, fh@fruerlund-hog.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.



