

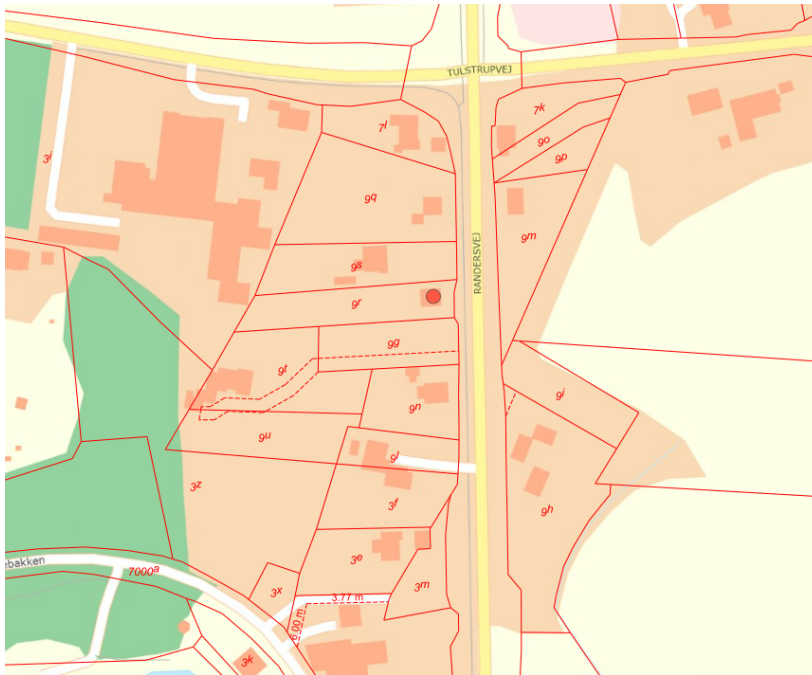


CDB Ejendomme ApS
Tværgade 22
8600 Silkeborg

Tilladelse til udstykning af ny grund

Kære CDB Ejendomme ApS,

I får hermed landzonetilladelse til at udstykke jeres ejendom i to særskilte grunde på adressen Randersvej 103, 8680 Ry. Ejendommen har matr. nr. 9R Tulstrup By, Tulstrup.



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

I får tilladelsen på betingelse af:

- At den matrikulære sag godkendes af Geodatastyrelsen.

I må ikke bruge tilladelsen endnu

I må ikke bruge landzonetilladelsen, før klagefristen er udløbet den 18. oktober 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 I besked med det samme. Hører I ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Dato

16. september 2021

Sagsnr.: 01.03.03-P19-21-21

Din reference

Morten Gjerner Petersen

Tlf.: 87947537

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

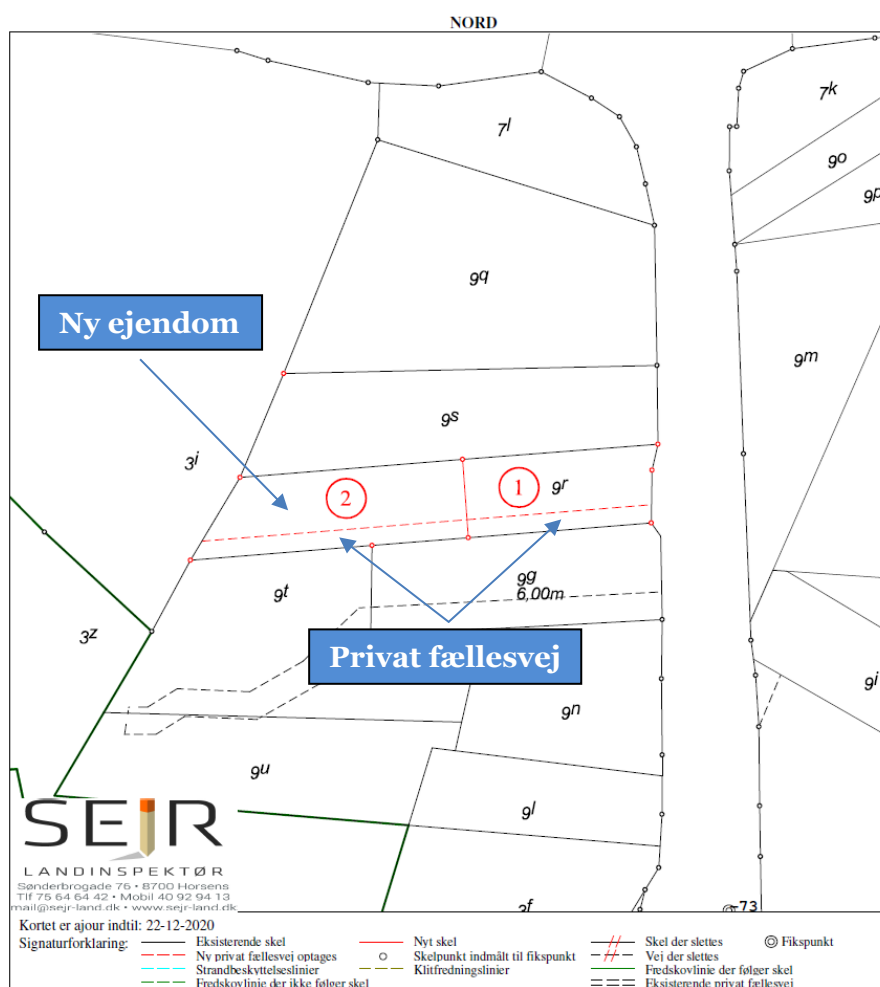
Fre: 10.00 – 13.00

Plan, Teknik og Miljø
Byggesag
Skanderborg Fæled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Det ansøgte projekt

I har søgt om tilladelse til, at udstykke en ny ejendom på 957 m² heraf 240 m² vej til helårsbeboelse fra ejendommen Randersvej 103. Den nye ejendom vil få vejadgang fra en ny privat fællesvej til Randersvej. Placeringen af det ansøgte fremgår af ændringskortet nedenfor.



Vi giver jer tilladelsen ud fra oplysningerne i jeres ansøgning, som vi har fået den 2. februar 2021 samt ud fra de øvrige oplysninger i sagen. Det er et krav, at I udfører projektet, som I har beskrevet det i ansøgningen, herunder at grundene er på mindst 700 m². Laver I ændringer i projektet, skal I henvende jer til os og høre, om det har betydning for tilladelsen.

Ejendommen ligger blandt andet inden for Kommuneplan'16 (vedtaget) med rammeområde nr.: LB.34.BE.01 og Kommuneplan'21 (forslag) med rammeområde nr.: LB.34.BE.02, som begge er udlagt til blandet bolig og erhverv i landsbyen Tulstrup. Derudover er ejendommen, jf. Kommuneplan'16 for Skanderborg Kommune, beliggende inden for et område, der er udpeget med specifik geologisk bevaringsværdi, et bevaringsværdigt landskab og et område, hvor der er skovrejsning uønsket. Derudover er ejendommen omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 – skovbyggelinje.

Jeres 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 sikre, 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 udstykning til opførelse af nye boliger i landsbyerne, der er afgrænset i kommuneplanen. Det bemærkes, at et kommende enfamiliehus også vil kræve landzonetilladelse.

Vores vurdering af jeres ansøgning

Jeres 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 I kan få en tilladelse.

Inden vi har foretaget den endelige vurdering, har vi hørt jeres nærmeste naboer, om de har bemærkninger til jeres projekt. Vi har derfor haft sendt jeres ansøgning i høring. En nabo umiddelbart nord for Randersvej 103, 8680 Ry har indsendt nogle bemærkninger til den ansøgte udstykning, hvor de skriver, at de er imod denne udstykning, da det vil betyde en yderligere bebyggelse, som dels vil betyde, at det naturområde, der er omkring de nuværende huse vil blive kraftigt beskåret, og dels vil betyde endnu mere trafik og bilkørsel. De pågældende naboer bemærker, at der er på den evt. kommende ejendom mange træer, som er hjemsted for mange fugle og smådyr, som de gerne vil bevare. Naboerne bemærker endvidere, at der på Randersvej er en meget kraftig og generende trafik, som de ikke ønsker forøget yderligere. Naboerne ønsker at området forbliver, som det er nu. Ansøger bemærker, at ejer af ejendommen Randersvej 103 til enhver tid vil kunne rydde grunden for træer og øvrig beplantning. Ansøger bemærker endvidere, at mængden af trafik på Randersvej i forvejen er så stor, at det ikke kan have den store betydning, at der udstykkes en grund mere med udkørsel til Randersvej.

I jeres sag er der tale om udstykning af en ejendom til en ejendom mere til helårsbeboelse beliggende inden for kommuneplanens ramme for landsbyen Tulstrup. Udstykningen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme.

Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at det ansøgte ikke strider mod planlægningsmæssige hensyn, og der er ved afgørelsen lagt vægt på, at udstykningen er i overensstemmelse med kommuneplanen. Med baggrund i at ejendommen udstykkes inde i landsbyen Tulstrup, hvor der i forvejen er væsentlig bebyggelse, vurderer Skanderborg Kommune, at hverken de geologiske eller landskabelige værdier vil blive påvirket i væsentlig grad ved realisering af det ansøgte projekt. Naboernes bemærkninger til udstykningen i forhold til yderligere bebyggelse, fugle og smådyr samt trafik betyder ikke, at den pågældende ejendom ikke kan udstykkes som ansøgt, da det er i overensstemmelse med kommuneplanen. I forhold til de trafikale forhold bemærkes det, at den nye ejendom vil få vejadgang fra en ny privat fællesvej til Randersvej, jf. ovenstående ændringskort.

Vurdering af jeres 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 udstykningen af det ansøgte ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter. Hermed bemærkes, at udstykningen af ejendommen realiseres inde i landsbyen Tulstrup, hvor der i forvejen er bebyggelse.

Husk inden I går i gang

Terrænregulering

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

Hvor lang tid gælder jeres landzonetilladelse?

Hvis I ikke udnytter tilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. I 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](#) den 20. september 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

I kan klage over vores afgørelse til Planklagenævnet, som så vil vurdere afgørelsen. I skal sende klagen gennem Planklagenævnets Klageportal, som I 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 I klager. Når I klager, skal I 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 I kan bruge Klageportalen, kan I søge om at blive fri for at bruge den. Det gør I ved at sende en begrundet anmodning til os, senest samtidig med klagen. Vi videresender herefter jeres anmodning til Planklagenævnet, som beslutter, om jeres anmodning kan lade sig gøre.

Domstolsafgørelse

Hvis I vil have afgørelsen behandlet af en domstol, skal I igangsætte dette, inden der er gået 6 måneder, fra afgørelsen er meddelt.

Med venlig hilsen

Morten Gjærning Petersen
Planlægger

Orientering om tilladelse sendt til:

- Ansøger, Sejr Landinspektør
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk
- Randersvej 105, 8680 Ry

I kan læse mere om, hvordan vi behandler jeres personoplysninger her: [Link til databeskyttelse](#)

Her kan I også læse om jeres rettigheder som registreret hos os, og hvordan I kontakter vores databeskyttelsesrådgiver.

