

Landzonetilladelse til enfamiliehus

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus på adressen Bjedstrupvej 29 , 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr. nr. 1AB Bjedstrup By, Dover.



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

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 30. november 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.

Dato

29. oktober 2021

Sagsnr.: 01.03.03-P19-29-21

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

Teknik og Miljø
Byggesag
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

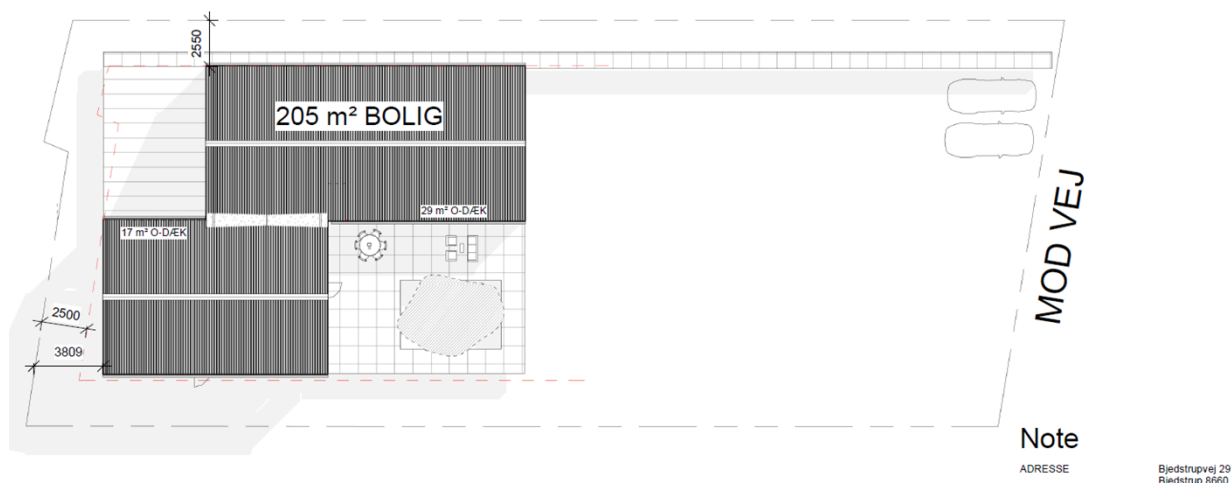
www.skanderborg.dk

Det ansøgte projekt

Du har søgt om tilladelse til, at opføre et enfamilieshus på 205 m² samt 46 m² overdækket terrasse.

Huset opføres som to sammenhængende forskudte længer med saddeltag op til en højde på ca. 7,3 m over det omgivende terræn. Taget beklædes med mat ståltag og etableres med en taghældning på 40 grader. Bygningens facader beklædes med lodret træbeklædning, som enten skal stå i rå format eller behandles med en naturmaling. Vinduer udføres i træ/aluminium.

Placeringen af den ansøgte bygning på matriklen fremgår af situationsplan herunder.



Situationsplan fra ansøgningsmaterialet

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 22. december 2020, og det uddybende materiale modtaget den 20. oktober 2022. Det er derfor et krav, at huset placeres så byggeretten overholdes og 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 LB.04.BE.01 Bjedstrup og Lokalplan nr. 79 Bjedstrup, der udlægger området som landsby med blandet bolig og erhverv. Ejendommen ligger desuden inden for afgrænsning i kommuneplan 16, af specifik geologisk bevaringsværdi, særligt bevaringsværdigt landskab, samt område for drikkevandsinteresser og potentielle naturbeskyttelsesinteresser.

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 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 opførelse af boliger når det er inden for landsbyafgrænsningen og kan karakteriseres som huludfyldning.

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.

Jeres ansøgning har været sendt i høring hos de nærmeste naboer, som er kommet med følgende bemærkninger:

Naboen på Bjedstrupvej 31 bemærker, at der bygges tæt på skel og er bekymret for at miste meget sollys i haven, særlig skygge på køkkenhaven. Naboen mener at denne effekt bliver forstærket af at terrænet skråner mod øst, og ønsker at huset flyttes yderligere 2-3 meter.

Dertil bemærker ansøger, at naboen tidligere har været præsenteret for placeringen af det ansøgte hus, og at huset ikke kan placeres længere mod vest pga. afstanden til skel på den anden side.

Kommunen bemærker, at det ansøgte placeres så gældende regler om afstand til skel og højdegrænseplan overholdes. Det er desuden kommunens vurdering, at den ansøgte placering er i overensstemmelse med placering af den øvrige bebyggelse i landsbyen Bjedstrup, som rummer huse, der er trukket væk fra husrækken langs vejen.

I din sag er der tale om enfamiliehus beliggende i et lokalplanlagt område i landsbyen Bjedstrup. Landsbyens bebyggelse afspejler derfor skiftende tiders tradition og byggeskik. Bygninger af bindingsværk og blank mur er typiske for byen. De fleste huse ligger med facade ud mod Bjedstrupvej, mens enkelte ejendomme ligger tilbage trukket fra vejen.

Bjedstrup er beliggende indenfor kommuneplanens udlægning af bevaringsværdigt landskab – Illerup Ådal, som er særligt karakteriseret ved den veldefinerede dalbund, som tydeligt afgrænses af de stejle dalsider. Bjedstrup ligger på overkanten af dalstrøget Svejstrup Enge. Landskabet er vurderet som særligt sårbart pga. landskabets karakter som et sammenhængende dalstrøg. Bjedstrup ligger desuden indenfor udpegning af det geologiske rammeområde "Det Midtjyske Søhøjland", som skal sikre, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og landskabelige sammenhænge ikke forringes.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at der er tale om opførelse af en bolig i et område, der i kommuneplanen er udlagt til landsby med blandet bolig og erhverv. Der er desuden tale om huludfyldning indenfor landsbyafgrænsningen. Derudover har vi lagt vægt på at byggeriets udformning og placering er tilpasset områdets karakter og at den gældende lokalplan for arealet, udlægger området til boligområde. Det ansøgte vil dog kræve en dispensation fra lokalplanen i forhold til taghældning, uudnyttet tagetage samt valg af vinduesmateriale og facadebeklædning. Skanderborg Kommune er indstillet på at meddele dispensation fra lokalplanen, der meddeles sammen med byggetilladelsen.

Der er tale om en bygning af begrænset størrelse, som opføres i sammenhæng med landsbyens eksisterende bebyggelse. Desuden vurderes at bygningens træbeklædte facader og ståltag, vil give bebyggelsen et roligt udtryk, der vil falde fint ind i det omgivende miljø. Samlet set vurderes det ansøgte ikke at stride mod retningslinjerne for det bevaringsværdige landskab eller det geologiske rammeområde.

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. 1,6 km mod sydvest. Du kan læse mere om området på Miljøstyrelsens hjemmeside www.mst.dk.

På grund af den store afstand og projektets beskedne karakter vurderer vi at det ansøgte enfamiliehus ikke vil kunne påvirke Natura 2000-området og ikke er 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. 80 meter nord for det ansøgte. Matr. nr. 1AB Bjedstrup By, Dover er beplantet med træer buske og udgør et muligt vinterrastområde for arten. Nærområdet omkring søen udgøres af haver med træer, buske og krat, som ligeledes vurderes at rumme gode muligheder for vinterrastområder. Det vurderes derfor at opførelse af en bolig på matr. nr. 1AB Bjedstrup By, Dover ikke vil påvirke områdets økologiske funktionalitet for områdets bestand af stor vandsalamander.

Se nedenstående vedr. flagermus, 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 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](#) den 2. november 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 [Myndighedsnettet 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, Daniel@moellerarkitektur.dk
- Nabo, Bjedstrupvej 31A
- 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



