

Landzonetilladelse

Tilladelse til udstykning og opførelse af bolig

Du får hermed landzonetilladelse til udstykning af en ny grund samt opførelse af en ny bolig på adressen Stjærvej 27, 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr.nr. 5F Søballe By, Veng.



Ejendommen er markeret med en rød prik.

© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejer.

Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Du mangler fortsat en byggetilladelse fra os.

Du skal sende en ansøgning til os via ansøgningsportalen Byg & Miljø. Du finder den på hjemmesiden www.bygogmiljoe.dk. Klagefristen på landzonetilladelsen er den 15. februar 2022 og vi kan først behandle byggeansøgningen når klagefristen er udløbet og hvis der ikke er modtaget klager.

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

Dato

14. januar 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-53-21

Din reference

Karsten Kragh Kamp

Tlf.: 87947768

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

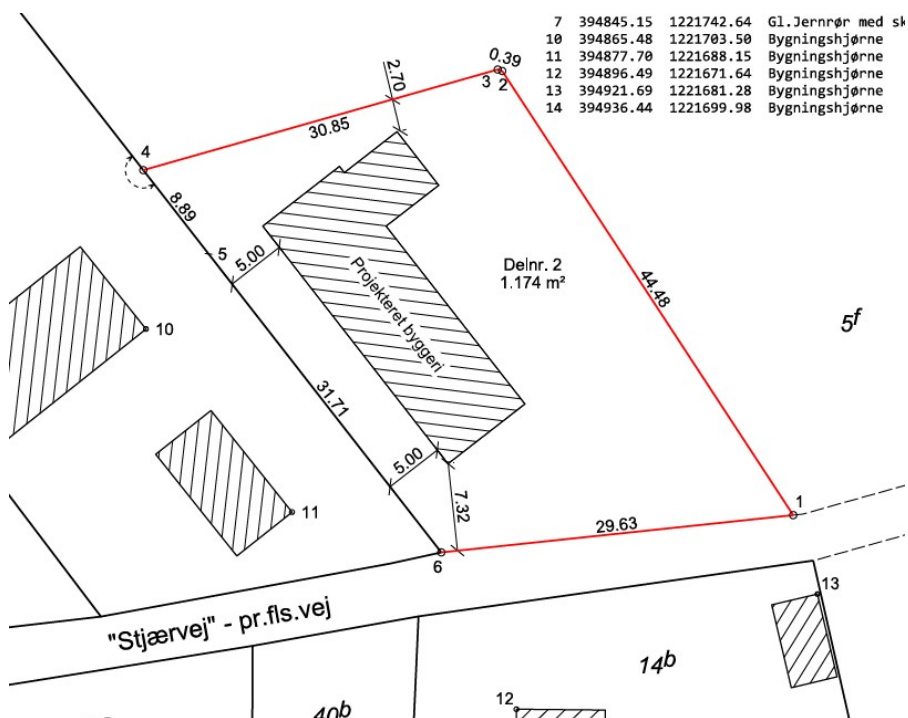
Skanderborg Fælled 1

8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Det ansøgte projekt

Du har søgt om tilladelse til udstykning af en grund på 1.174 m². Udstykningen sker med henblik på fremtidig beboelse. Udstykningens størrelse og skel følger kommuneplanramme LB.33.B.02. Det fremgår af kommuneplanrammen, at området kan anvendes til boliger og fællesanlæg. Kortet der viser udstykning og kommuneplanramme kan ses nedenfor.

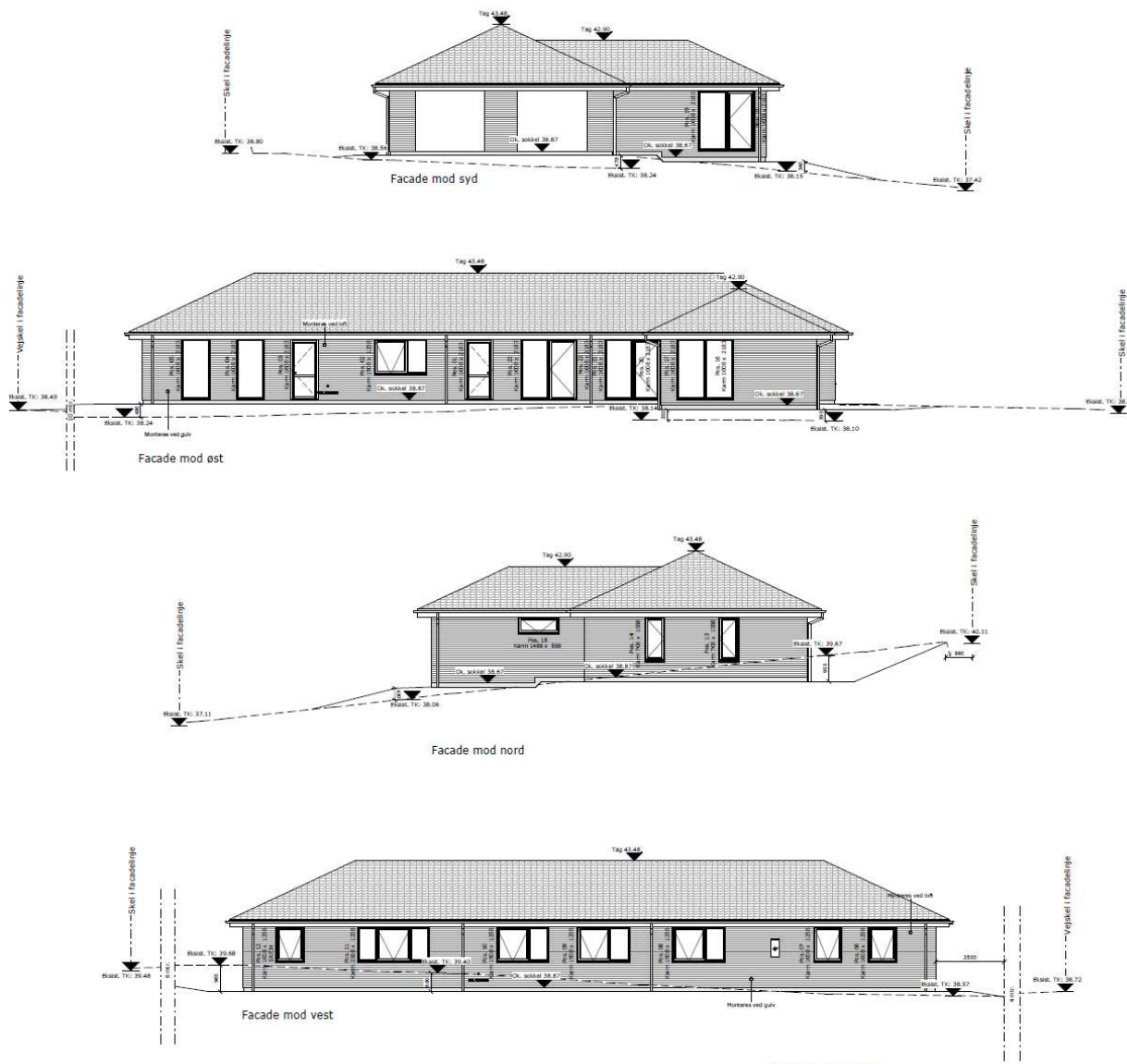


© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejer

Der er samtidig søgt om tilladelse til opførelse af et enfamiliehus på den ønskede udstykkede grund. Huset ønskes opført med et bebygget areal på 237 m², der fordeler sig med et boligareal på 181 m² og indbygget garage på 56 m². Placering af hus kan ses på ovenstående kort.

Huset opføres med valmet tag og en taghældning på 25 grader. Tagbeklædningen bliver af typen IBF DS SORT (glans 5). Ydervægge laves i blødstrøgne teglsten (Støjer Tegl) i lyse/beige farver. Koten på husets højeste tagrygning bliver 43,48. I forbindelse med opførelsen af huset

laves der terrænreguleringer, da terrænet er skrånende. Både hus og terrænreguleringer kan ses på nedenstående facadetegninger.



Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 8. marts 2021, og det uddybende materiale modtaget hhv. den 30. november 2021 og 1. december 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 er registreret som en landbrugsejendom og ligger i landzone. Det område, hvor der ønskes udstykning og ny bolig, er beliggende inden for kommuneplanramme LB.33.B.02. Kommuneplanrammen angiver områdets anvendelse til boliger og fællesanlæg. Den pågældende kommuneplanramme er et tillæg til kommuneplanrammen for landsbyen Søballe. Området er udpeget i kommuneplanen som værende et bevaringsværdigt landskab.

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 udstykning og opførelse af ny bolig, når det sker indenfor landsbyafgrænsning/kommuneplanramme.

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. En af dine naboer har fremsendt bemærkninger, som kan ses nedenfor.

Som ejer af Stjærvej 17B i Søballe, 8660 Skanderborg, og nabo til Stjærvej 27, har vi - jf. loven om landzone tilladelser - via mail'en fra Skanderborg Kommune, fået mulighed for at komme med bemærkninger til den planlagte udstykning i Søballe.

Det er med stor bekymring, at vi ser placeringen af det projekterede nye hus på nabogrunden. Når vi studerer den medsendte tegning, er det tydeligt, at placeringen, sammenholdt med husets højde, vil betyde, at udsigten fra vores hus (Stjærvej 17B) - ud over sø, marker, enge og skove - stort set vil blive fuldstændigt ødelagt.

Siden vi første gang erfarede, at der ville blive bygget på udstykningen, har vi haft en forventning om, at huset ville blive placeret mere mod nord og vest, hvilket ville medføre, at huset - takket være en lavere placering i landskabet - ikke ville ødelægge vores udsigt.

Begrundelsen for den ovenfor nævnte store bekymring er først og fremmest, at udsigten fra Stjærvej 17B udgør en meget stor del af husets "herlighedsværdi". Da jeg købte huset i 1985 var det først og fremmest beliggenheden - herunder naturligvis udsigten til, om ikke uberørt natur, så et åbent og smukt østjydsk landskab - der gjorde udslaget. En udsigt, jeg har nydt hver eneste dag i de 32 år, jeg/vi har boet i huset. En nær ven, som har stor erfaring inden for handel med fast ejendom, har ligeledes - dog uforpligtende - anført, at en bebyggelse som dén, der nu er planlagt jf. den medsendte tegning, med stor sandsynlighed vil have en negativ indvirkning på husets værdi ved et eventuelt salg.

I 2017 valgte vi at flytte og købe hus i Stjær, hvorefter huset blev udlejet. Den nye lejer har ligeledes udtalt, at udsigten, kombineret med husets beliggenhed, i høj grad har indvirket på hans lyst til at slå sig ned i Søballe, mere konkret i Stjærvej 17B.

Som konklusion må vi derfor anføre, at vi må protestere mod den påtænkte placering på udstykningen, og i stedet anbefale en placering længere mod især nord, hvilket vil medføre en lidt lavere placering i landskabet - og derved minimere/eliminere det ovenfor beskrevne problem med udsigten fra Stjærvej 17B.

Ansøger/ejer har modtaget naboens bemærkninger og har fremsendt følgende svar:

I forlængelse af Skanderborg Kommunes skrivelse af d. 17.12.2021, er vi bedt om at komme med bemærkninger til den indkomne indsigelse fra ejerne af Stjærvej 17B, 8660 Skanderborg.

Da planforslaget for kommuneplantillæg 16-24 var fremlagt i offentlig høring i perioden 9. juli 2020 til 3. september 2020, fremsendte vi et ændringsforslag til den nye landsbyafgrænsning med en mere vinkelret nordlig grænse. Dette ville give mulighed for at placere et kommende byggeri længere mod nordvest. Kommunen ønskede imidlertid at fastholde den oprindelige afgrænsning og forslaget blev derfor ikke indstillet til kommunens udvalg.

På baggrund af den af kommunen vedtagne kommuneplanafgrænsning har vi forsøgt at placere det projekterede byggeri så langt mod nord som muligt, og indpasse byggeriet på den bedst mulige måde i terrænet inden for gældende rammer fra bygge Lovgivning og planlægningen.

I din sag er der tale om at udstykke en ny matrikel og opføre en ny bolig derpå. Det omkringliggende landskab er kuperet og åbent. Mod nordøst er der en sø, som er en del af et stort haveareal tilhørende Stjærvej 27. Den nye udstykning er omkranset af landsbybebyggelse mod vest og syd.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at udstykning og ny bebyggelse sker inden for gældende kommuneplanramme og at kommuneplanrammen angiver området's anvendelse til bl.a. boliger. Den nye bolig opføres tæt på øvrig bebyggelse i landsbyen Søballe og det er kommunens vurdering, at den vil opfattes som en naturlig del af landsbybebyggelsen fremover. Det er desuden kommunens vurdering, at udstykning og opførelse af ny bolig ikke vil påvirke det bevaringsværdige landskab i negativ retning. Det indgår i den vurdering, at det kommende hus ikke er usædvanligt med hensyn til størrelse, højde eller farvevalg.

Angående naboens bemærkninger/indsigelse: Kommunen vil ikke give landzonetilladelse til at udstykke eller bygge udenfor den gældende kommuneplanramme. Den søgte placering af boligen er 2,7 meter fra nordligt skel og ny bolig skal være minimum 2,5 meter fra skel iht. Bygningsreglementet. Det vurderes derfor, at boligen ikke kan placeres længere mod nord, som ønsket af nabo.

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. N232 Lillering Skov mv., der ligger ca. 2,9 km mod øst. Du kan læse mere om området på Miljøstyrelsens hjemmeside www.mst.dk.

Vi vurderer, at dit projekt ikke vil kunne påvirke Natura 2000-området og ikke er i strid med Natura 2000-planens bevaringsmålsætninger. Der er ved vurderingen lagt vægt på projektets karakter og relativt beskedne omfang samt den store afstand til Natura 2000-området.

Nærmeste kendte forekomst af dyr, der er udpeget som bilag IV-art, er stor vandsalamander i en sø/vandhul ca. 500 meter fra ønsket udstykning og hus. Det ansøgte vil berøre et haveområde som er beliggende i tilknytning til en landsby, der efter vores vurdering er uegnet som yngle- eller rasteområde for den pågældende art. Derfor vil udstykning og enfamiliehus 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 udstykning og opførelse af et nyt enfamiliehus på det ønskede sted 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](#) tirsdag den 18. januar 2022, 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

Karsten Kragh Kamp
Byggesagsbehandler



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.



Orientering om tilladelse sendt til:

- Huscompagniet, nsk@huscompagniet.dk
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk
- Nabo/ejer Stjærvej 17B