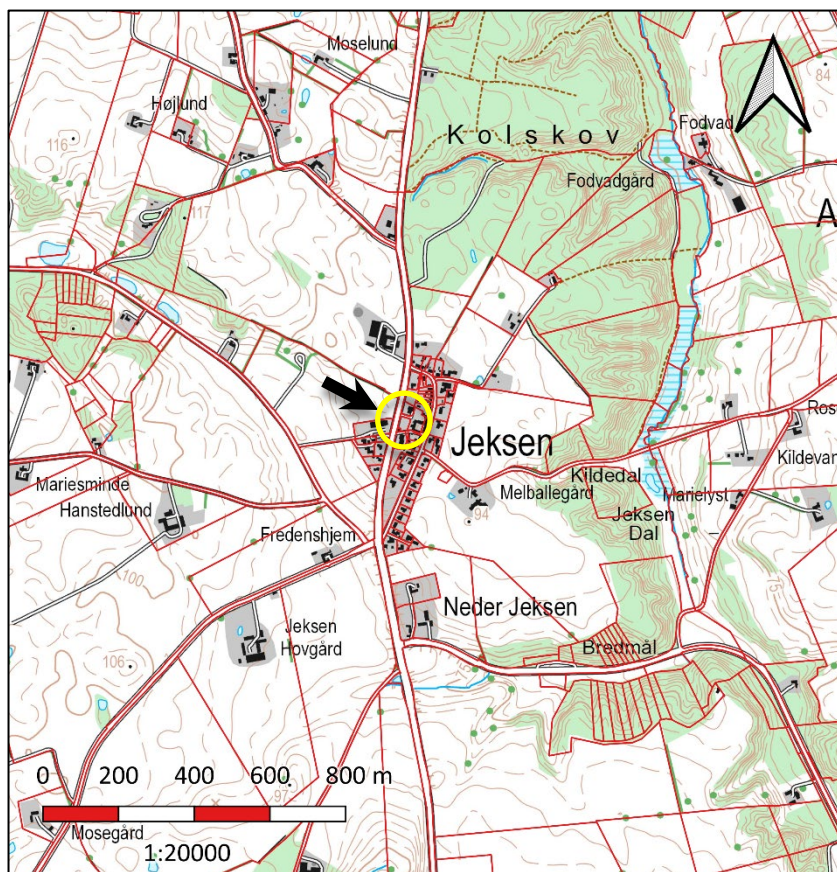


Hybel Midt A/S
Ove Jensens Alle 35
8700 Horsens
Att. Nicolai Thagaard, ntn@hybelhuse.dk

Landzonetilladelse til at opføre et 202 m² stort enfamiliehus med integreret garage

Der meddeles hermed landzonetilladelse til at opføre et 202 m² stort enfamiliehus med integreret garage på adressen Randersvej 110A, 8362 Hørning. Ejendommen har matr.nr. 3z Jeksen By, Adslev.



Placeringen af det ansøgte byggeri i Jeksen er vist på kortet herover.
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere.

Landzonetilladelsen må ikke anvendes endnu

Der mangler fortsat en byggetilladelse fra kommunen.

Vi har modtaget jeres byggeansøgning gennem Byg og Miljø.

Dato

28. marts 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-130-21

Din reference

Thomas Djernæs

Tlf.: 87947775

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

Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet **den 27. april 2022**, hvis afgørelsen ikke påklages.

Tidligere sag på samme ejendom i 2020-2021

Skanderborg Kommune har tidligere, den 15. februar 2021, meddelt landzonetilladelse til et 118 m² stort enfamiliehus med ensidig taghældning og integreret orangeri på 22 m² på den samme ejendom.

Der er efterfølgende den 6. august 2021 søgt om byggetilladelse på den samme ejendom, til et andet og større hus på 202 m² med indbygget garage, i en anden udformning end det byggeri, som der blev meddelt landzonetilladelse til den 15. februar 2021.

Skanderborg Kommune har den 14. september 2021 vurderet sagen og meddelt, at der ikke kan opføres et andet byggeri, end det som der er meddelt landzonetilladelse til, og at det nye byggeri på 202 m² kræver en ny nabo-orientering og en ny landzonetilladelse.

Kommunen henviser bl.a. til, at landzonemyndigheden efter gældende regler er forpligtet til at foretage en konkret vurdering af det enkelte konkrete byggeprojekt på det konkrete sted.

En landzonetilladelse meddeles derfor til det konkrete projekt, som der er søgt om landzone-tilladelse til og som har været til orientering hos naboerne.

Der fremgår derfor også af landzonetilladelsen fra 2021, at det er et krav, at projektet udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet.

Det fremgår yderligere af landzonetilladelsen fra 2021, at en bygherre skal henvende sig til kommunen, hvis der foretages ændringer i det ansøgte projekt, da dette kan have betydning for landzonetilladelsen.

Vejbyggelinje

Der er tinglyst en vejbyggelinje hen over ejendommen. Der er også tinglyst en servitut med adgangsbegrænsning. Servitutten begrænser adgangen til brug for to beboelsesejendomme.

Skanderborg Kommune, Vej og Trafikafdelingen, har den 29.03.2021 givet dispensation fra vejbyggelinjen til et enfamiliehus på Randersvej 110A. Dispensationen udløber efter 1 år.

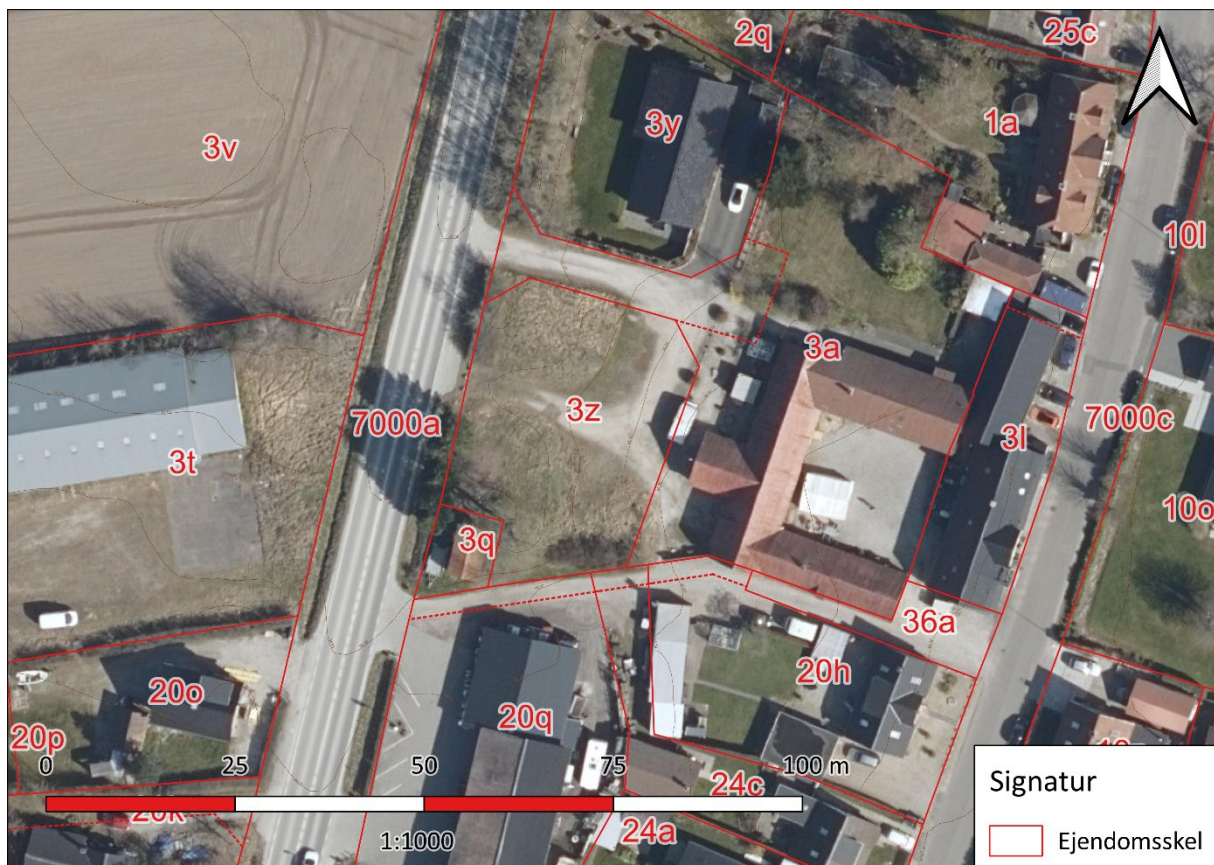
Vej og Trafik har den 16.03.2022 meddelt en ny dispensation fra vejbyggelinjen, til det nye ansøgte byggeri. Dispensationen er meddelt for 2 år.

Det ansøgte projekt

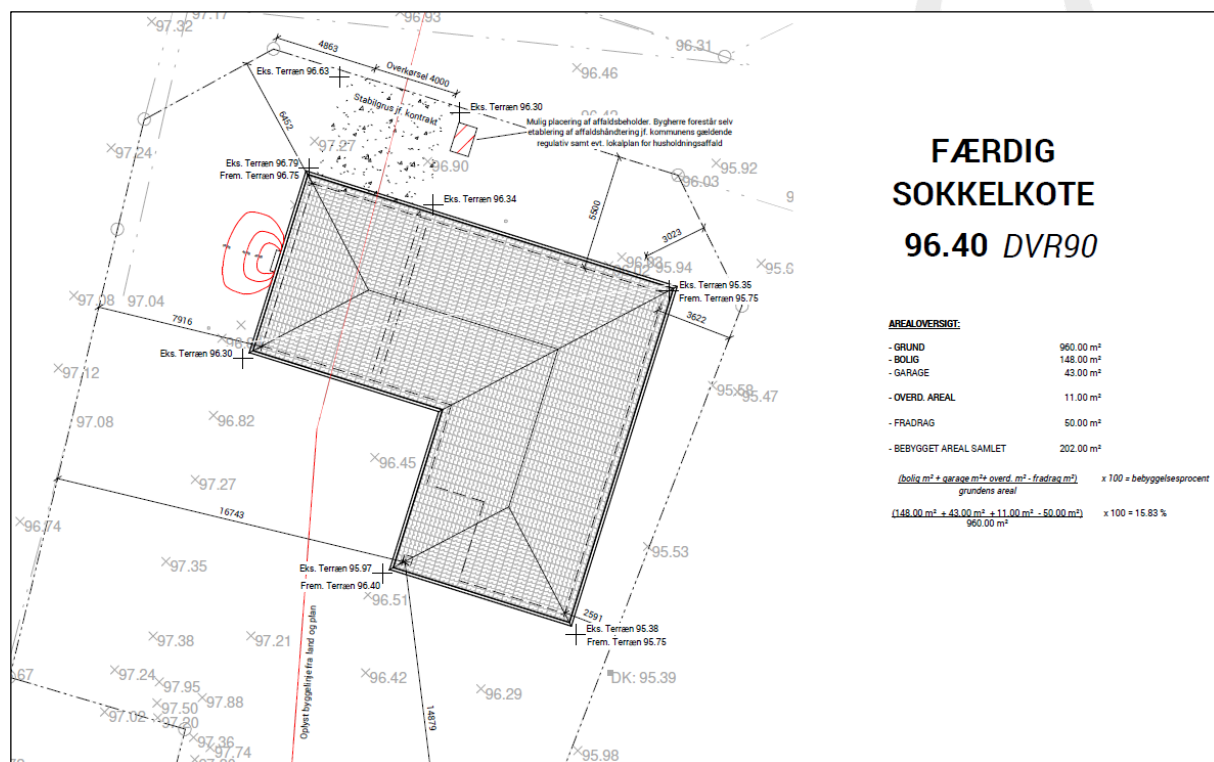
Skanderborg Kommune, Åben Land, har den 06.08.2021 modtaget jeres ansøgning om at opføre et 202 m² stort enfamiliehus med indbygget garage.

Enfamiliehuset opføres i én etage og bliver ca. 4,9 m højt. Enfamiliehuset opføres med et tag af sorte betontagsten i glans 5, og i mursten i en lysebrun og beige farve.

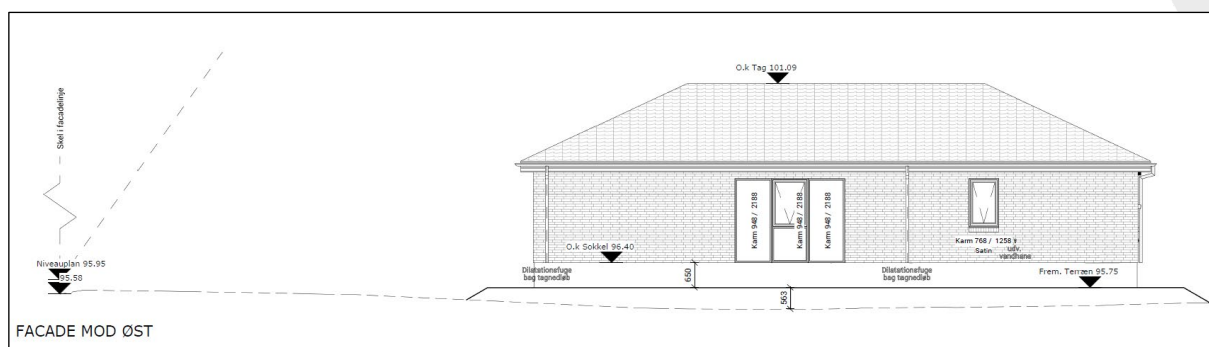
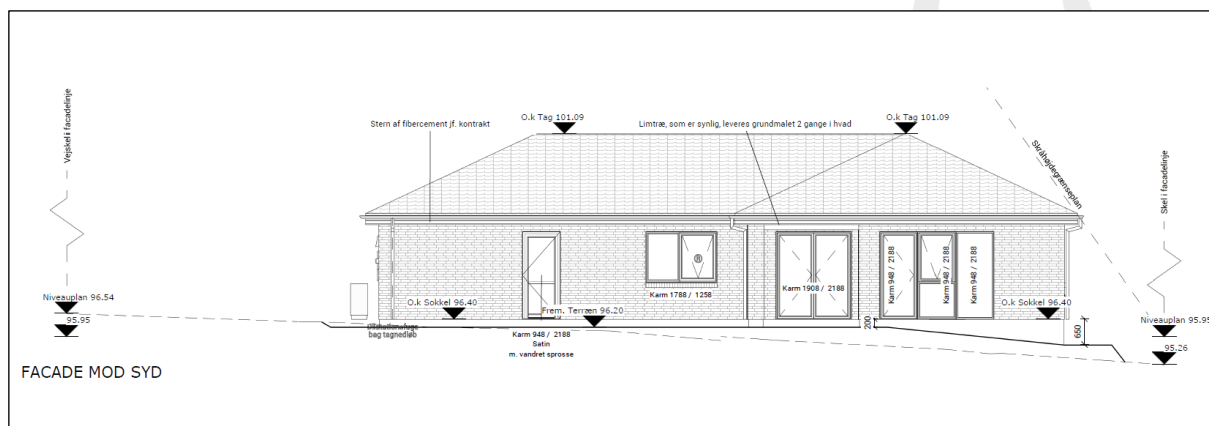
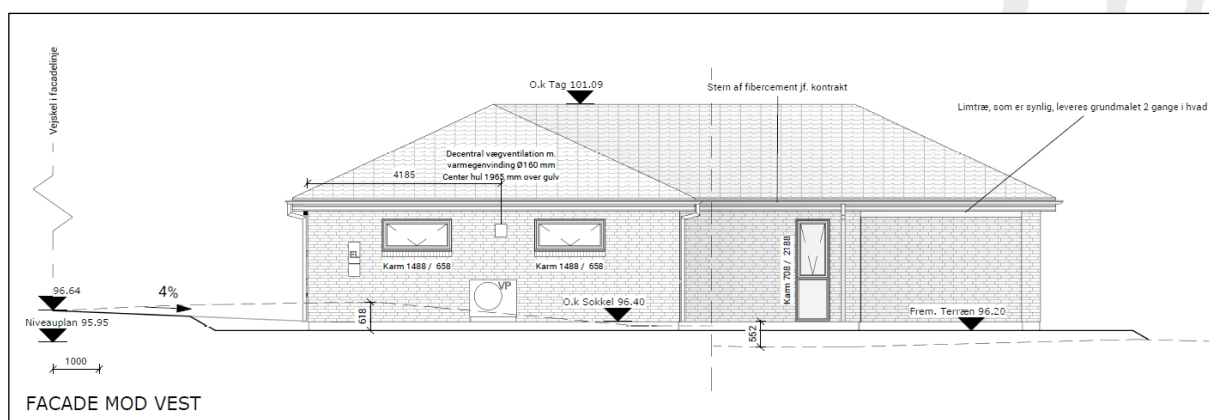
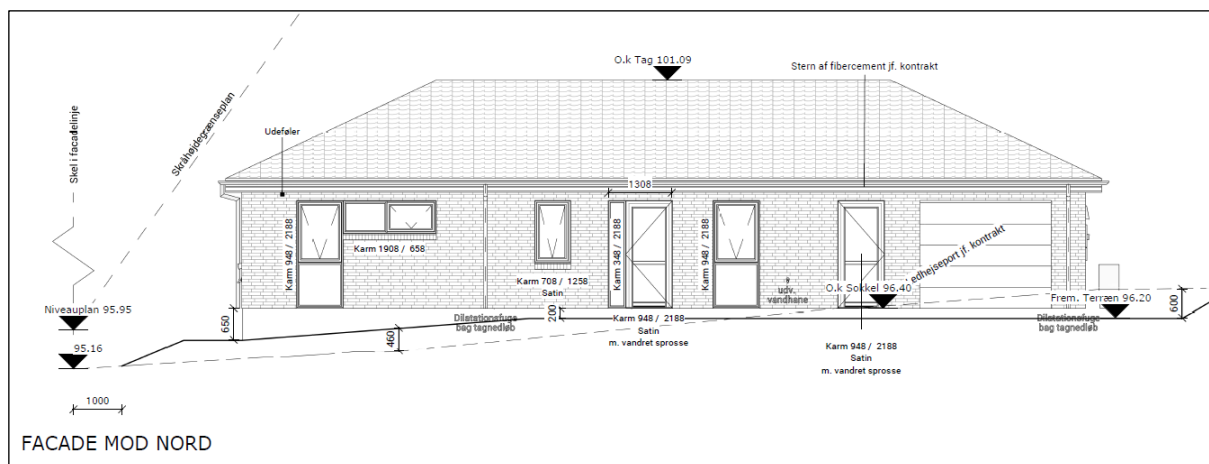
Matrikelkort, der viser ejendommens placering i Jeksen, samt kopier af situationsplanen og facadetegninger er indsat på de følgende sider.



Matrikelkort over området med luftfoto fra foråret 2021. Det ansøgte byggeri søges opført på matr.nr. 3 z.
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere.



Kopi af situationsplan fra ansøgningsmaterialet. Det ansøgte byggeri søges opført på den nordlige del af matr.nr. 3 z. Vejbyggelinjen i forhold til Randersvej, er vist med en rød linje gennem ejendommen og det ansøgte enfamiliehus. Skanderborg Kommune har meddelt en dispensation fra vejbyggelinjen til det ansøgte byggeri.



Kopi af bygningstegninger fra ansøgningsmaterialet, som viser udformningen af det ansøgte byggeri.

Baggrund for vores afgørelse

Skanderborg Kommune meddeler landzonetilladelsen ud fra oplysningerne i ansøgningen, som vi har modtaget den 06.08.2021, samt supplerende oplysninger modtaget den 11.11.2021. Det er derfor et krav, at projektet udføres som beskrevet i ansøgningen.

Foretages der ændringer i projektet, skal I henvende jer til os og høre, om det har betydning for landzonetilladelsen.

Ejendommen ligger inden for kommuneplanramme nr. LB.22.BE.01 for landsbyen Jeksen. Kommuneplanrammen udlægger området til blandet bolig- og erhvervsformål, hvor der må bygges i 1½ plan, med en maksimal højde på 7,5 meter.

Projektet 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 og skovbrug. Derfor bør landzonetilladelser 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 landzonetilladelse til opførelse af boliger, når byggeriet opføres inden for kommuneplanens rammer til boligformål i en landsby.

Vores vurdering af ansøgningen

Ejendommen 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 der kan meddeles en landzonetilladelse.

Inden vi har foretaget den endelige vurdering, skal vi efter de gældende regler på området høre de nærmeste naboer i mindst 14 dage, om de har bemærkninger til projektet. Vi har derfor haft sendt jeres ansøgning i 14 dages lovpligtig høring hos naboerne fra den 11. marts til den 25. marts 2022.

Kommunen har i løbet af den 14 dage lange nabo-orientering modtaget én bemærkning fra én nabo, der stiller spørgsmål til en vendeplads, som er nødvendig, inden et nyt byggeri opføres. Åben Land har i den forbindelse svaret, at der allerede er udlagt areal til en vendeplads på stedet. Vendepladsen fremgår af matrikelkortet.

I sagen er der tale om opførelse af en bolig på et hidtil ubebygget areal inden for landsbyen Jeksen. Det ubebyggede areal ligger ud til Randersvej, hvor der i forvejen ligger huse langs vejen på østsiden, i den nordlige del af landsbyen.

Det ansøgte byggeri opføres i afdæmpede neutrale farver, der vurderes at passe godt til det eksisterende byggeri i landsbyen.

Det ansøgte byggeri opføres ca. 292 meter fra en skov, der afkaster en skovbyggelinje på 300 m. Mellem skoven og byggeriet er der imidlertid væsentlig bymæssig bebyggelse som medfører, at ejendommen er undtaget fra naturbeskyttelseslovens § 17, om skovbyggelinje.

I landzonetilladelsen har vi lagt vægt på, at der er tale om boligbebyggelse inden for en gældende kommuneplanramme til blandet bolig- og erhvervsformål.

I forhold til skoven og skovbrynet vurderer vi, at det ansøgte ikke har betydning, da der allerede er væsentlig bymæssig bebyggelse imellem skoven og det ansøgte byggeri.

Vurdering i f.h.t. international 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 byggefelt.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at opførelse af det ansøgte byggeri ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter.

Husk inden I går i gang

Terrænregulering

Inden I går i gang med at terrænregulere jorden på ejendommen, skal I være opmærksomme på, at der er regler for, om I må regulere den og hvor meget I evt. må regulere den.

Hvor lang tid gælder en landzonetilladelse?

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

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på [Skanderborg Kommunes hjemmeside](#) **onsdag den 30. marts 2022**, 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 [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 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

Thomas Djernæs
Landinspektør

Behandling af personoplysninger

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 landzonetilladelse sendt til:

- Marianne Skov og Henrik Riis, fam.riis@hotmail.com
- Aase Rasmussen, aasras3@gmail.com
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk
- Skanderborg Kommune, Vej og Trafik, att. LPL, Lars.Peter.Larsen@skanderborg.dk

