



Torben Andersen  
Stationsvej 2, Sjelle  
8464 Galten  
E-mail: [torben-andersen@hotmail.com](mailto:torben-andersen@hotmail.com)

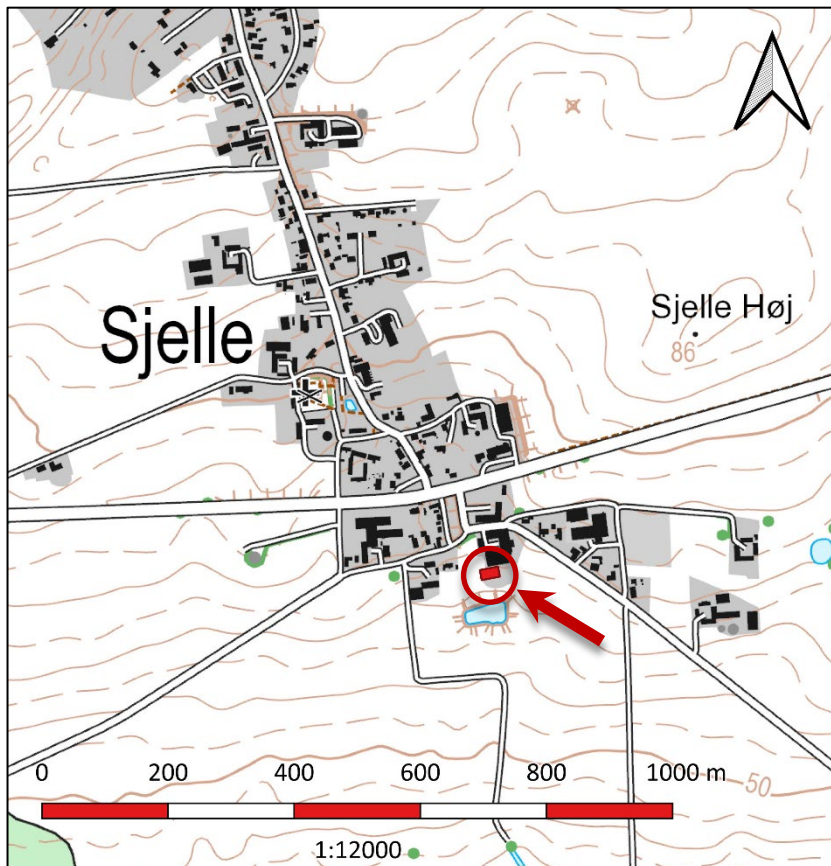
## Landzonetilladelse til en lagerhal i to plan med en grundplan på 495 m<sup>2</sup> til udlejning af depotrum

Kære Torben Andersen.

Du får hermed landzonetilladelse til en lagerhal med en grundplan på 495 m<sup>2</sup> på adressen Stationsvej 2, Sjelle, 8464 Galten. Ejendommen har matr.nr. 14 k Sjelle By, Sjelle.

Hallen må opføres i to plan og må være 16,5 m bred, 30 m lang og 7,5 m høj, og må opføres med facader i røde tegl og tagplader i en blå-sort farve, der har en glansværdi på mindre end 10.

Lagerhallen må bruges til udlejning af depotrum til private og erhverv.



Beliggenheden af ejendommen og den ansøgte hal fremgår af kortet herover.  
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejер.

### Dato

25.03.2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-38-21

### Din reference

Thomas Djernæs

Tlf.: 87947775

### Telefontider

Man – ons: 10.00 – 13.00

Tor: 10.00 – 17.00

Fre: 10.00 – 13.00

### Åbningstider

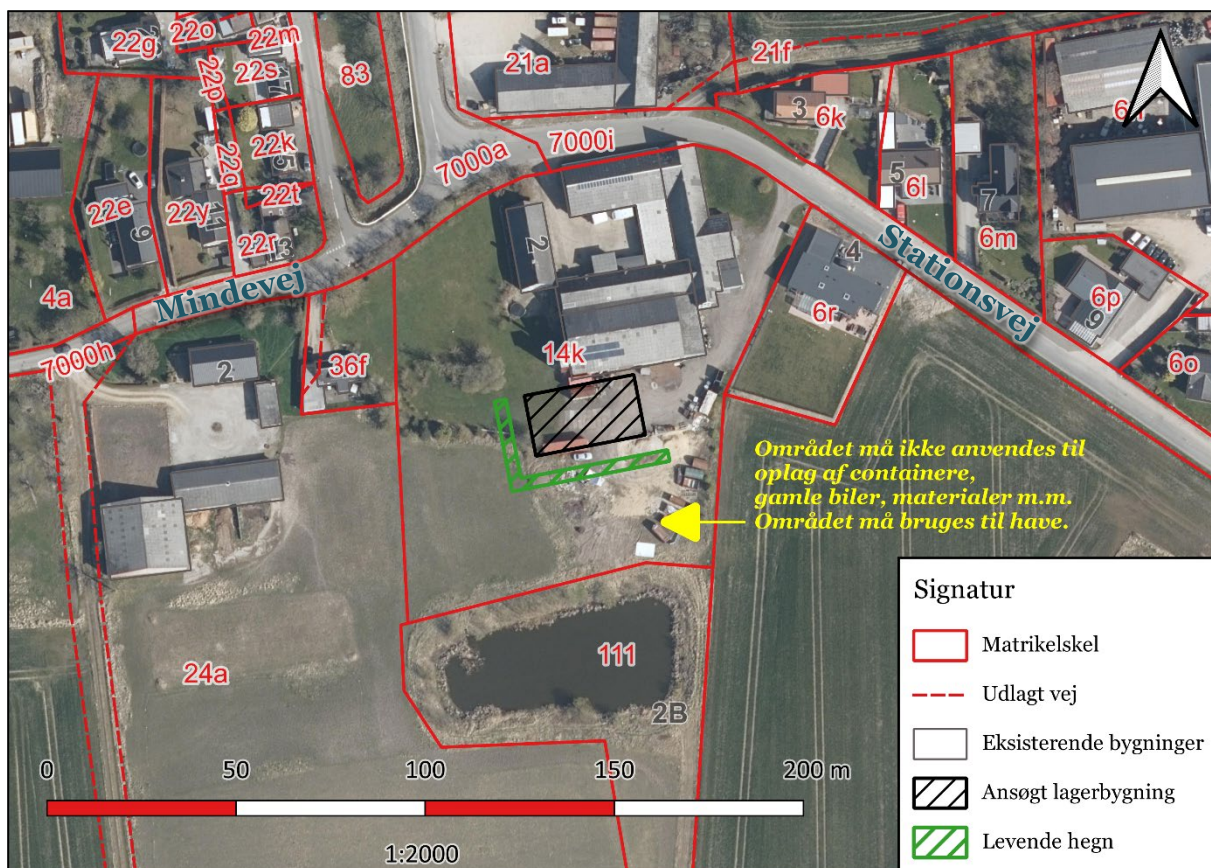
Man – ons: 10.00 – 13.00

Tor: 10.00 – 17.00

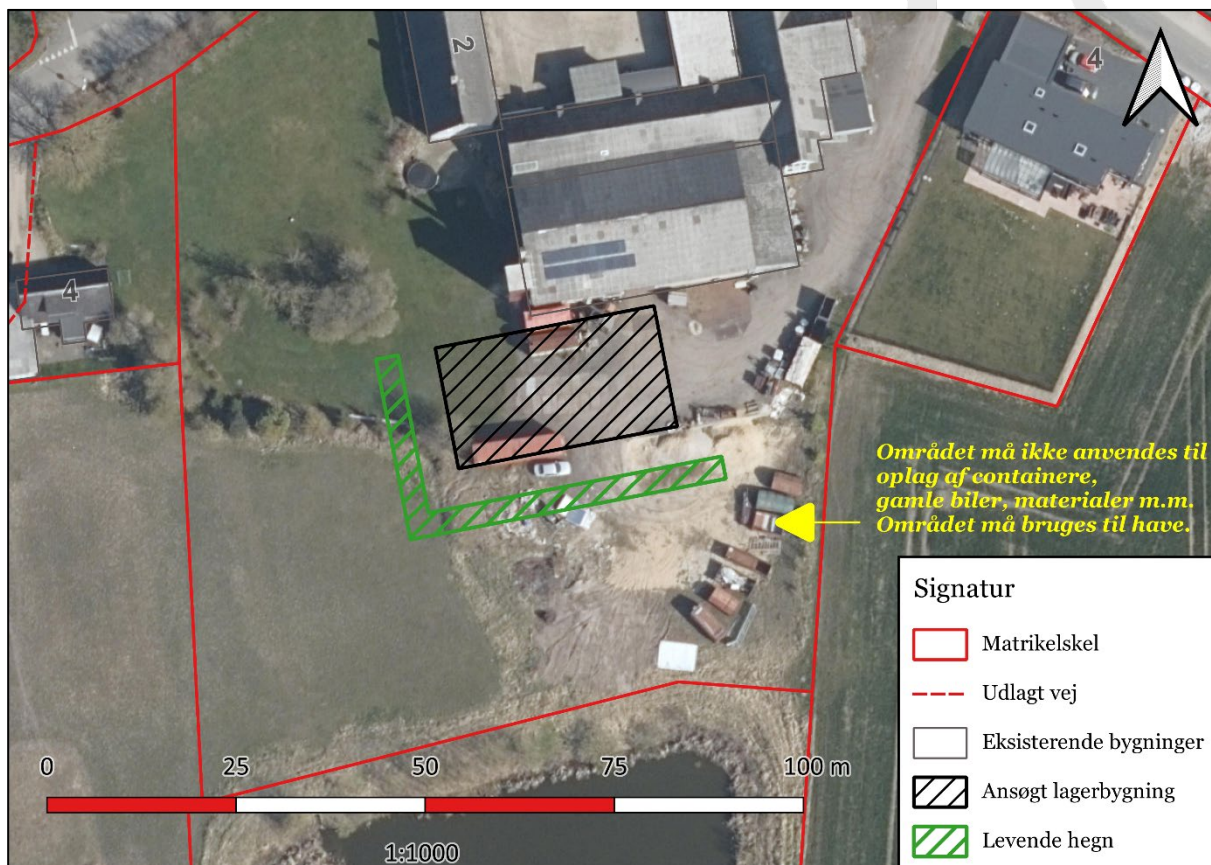
Fre: 10.00 – 13.00

Plan, Teknik og Miljø  
Byggesag  
Skanderborg Fælled 1  
8660 Skanderborg

[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)



Beliggenheden af den ansøgte hal fremgår af kortet herover. På kortet ses også en oplagsplads syd for bygningerne på Stationsvej 2. Kommunen har ikke givet tilladelse til denne oplagsplads, som er fjernet, eller vil blive fjernet i forbindelse med opførelse af den nye hal.





Du får landzonetilladelsen på følgende betingelser. Jf. planlovens § 55:

1. Der skal etableres et min. 3 m bredt levende hegn i min. 1 række af løvtræer syd og vest for hallen, mod det åbne land og mod naboer, højst 5 m fra bygningens sydlige og vestlige side, som vist på kortet herover.
2. Det levende hegn skal etableres som et tæt hegn af fx rønnebærtræer, æbletræer, pæretræer eller tilsvarende arter, som er almindelige og naturligt forekommende på egnen, og som når en højde der kan dække hallen set fra syd og vest.
3. Det levende hegn skal være etableret senest 1 år efter hallen er opført og skal løbende vedligeholdes.

Formålet med beplantningen er, at den med tiden - så vidt mulig - skal dække hallen set fra naboejendomme syd og vest for hallen.

4. Åbningstiden i hallen må højst være fra 07.00 til 22.00, på hverdage, weekender og helligdage.

Lagerhallen må ikke være i brug i natteperioden fra 22.00 til 07.00, med mindre det kan dokumenteres, at støjgrænserne kan overholdes om natten. Hvis der kommer gener og klager kan forholdet reguleres yderligere gennem miljøbeskyttelsesloven.

5. Adgangsvejen ind til hallen skal udvides til min. bredde af 5,5 m, på de første min. 15 m (af passagehensyn for modsatrettet trafik).

### **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 **tirsdag den 26.04.2022**, hvis afgørelsen ikke påklages.

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

Du må ikke bruge landzonetilladelsen, før klagefristen er udløbet.

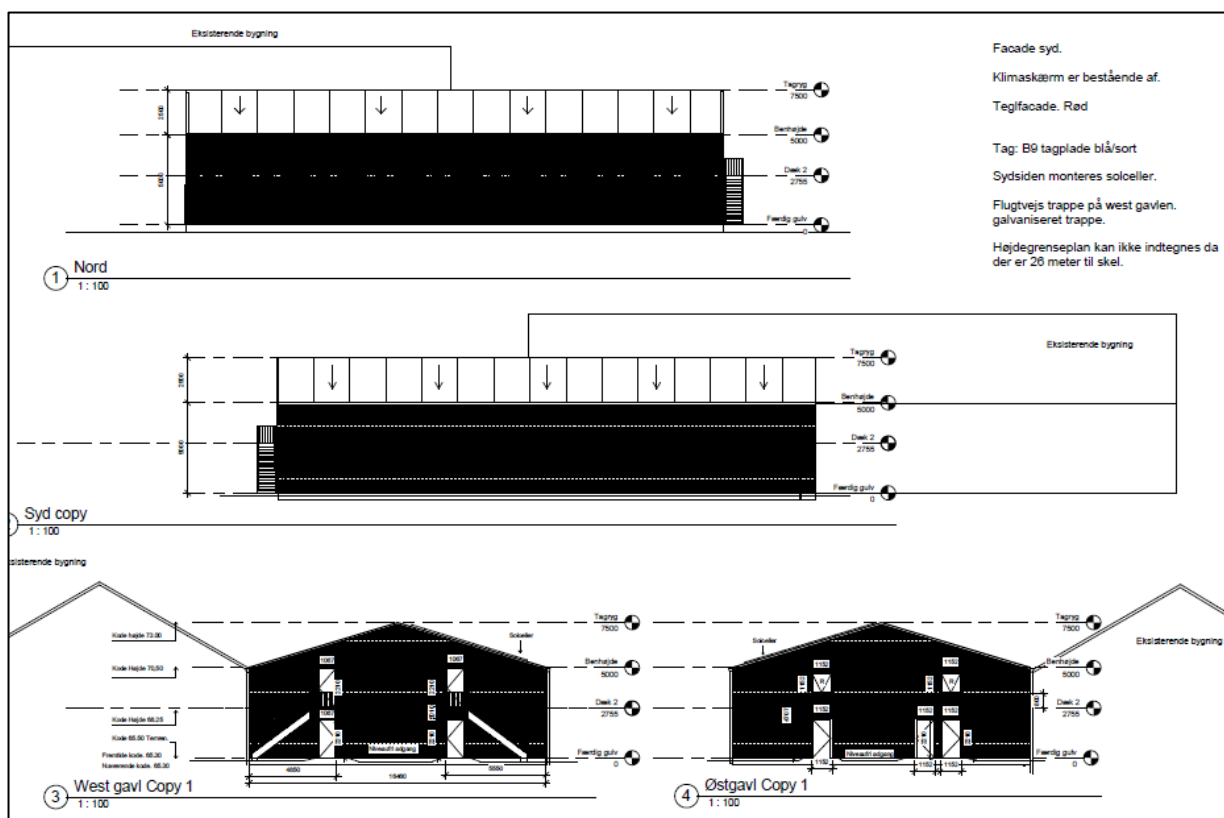
Hvis vi modtager en klage over landzonetilladelsen, må tilladelsen ikke udnyttes, før Planklagenævnet har afgjort sagen. Nævnet kan dog bestemme andet i særlige tilfælde.

### **Det ansøgte projekt**

Du har søgt om landzonetilladelse til en lagerhal med en grundplan på 495 m<sup>2</sup> på Stationsvej 2. Lagerhallen opføres i to plan og bliver 16,5 m bred, 30 m lang og 7,5 m høj.

Du oplyser følgende:

- At lagerhallen opføres med sider i røde tegl og tagplader i en bestemt blå-sort farve, der har en glansværdi på mindre end 10.
- At lagerhallen skal bruges til udlejning af depotrum til private og erhverv.
- At lagerhallen vil være åbnet for kunder i tidsrummet fra kl. 7.00 til kl. 18.00.
- At du forventer en trafik til og fra lagerhallen på maks. 1 - 3 biler pr. dag, og at trafikken kun i yderst sjældne tilfælde vil bestå af større lastbiler/kraner/traktorer.



Kopi af facadetegninger fra ansøgningen, modtaget den 21.07.2021. (Den ansøgte lagerhal bygges ikke sammen med den eksisterende bygning, som vist på tegningen herover, men opføres i en afstand på maks. 1,5 m fra den eksisterende bygning, som oplyst til kommunen den 01.03.2022).

## Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 16.02.2021, og det uddybende materiale modtaget den 04.03.2021, den 20.07.2021, den 21.07.2021, den 22.07.2021, den 14.11.2021, den 19.11.2021, den 01.03.2022 og den 22.03.2022. Det er derfor et krav, at byggeriet opføres, udformes og anvendes, som du har beskrevet det i ansøgningen.

Der er i landzonetilladelsen lagt betydelig vægt på de oplysninger, om placering, dimensioner, materialer, anvendelse og forventet trafik, som du har fremsendt i f.b.m. ansøgningen. Der er desuden lagt vægt på, at den ansøgte lagerhal opføres i tilknytning til eksisterende overflødig landbrugsbebyggelse, der ligger i tilknytning til bymæssig bebyggelse i en landsby.

Laver du ændringer i projektet, ændrer bygningens dimensioner, flytter bygningen, bruger andre materialer, eller anvender bygningen til andet, end det er beskrevet i ansøgningen, så skal du henvende dig til Skanderborg Kommune og høre, om det har betydning for landzonetilladelsen.

## 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 bl.a. tage hensyn til landskabelige, trafikale og miljømæssige interesser. Der skal samtidig tages hensyn til arealressourcer og til andre samfundsmæssige interesser, som fx 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.

### **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 landzone-tilladelse. Vi skal derfor vurdere, om du kan få en tilladelse.

I din sag er der tale om at opføre en lagerhal med en grundplan på 495 m<sup>2</sup> i f.b.m. eksisterende bebyggelse af tidligere landbrugsbygninger, der ligger i en landsby.

#### **- Kommuneplan 2021**

Din ejendom ligger delvis inden for kommuneplanramme LB.27.BE.01 for landsbyen Sjelle. Ejendommens bygninger ligger inden for rammen, mens den sydlige del af ejendommen ligger udenfor. Se kortet på næste side.

Langt størstedelen af den ansøgte lagerhal opføres inden for den gældende kommuneplan-ramme. En mindre del af hallen overskrider rammegrænsen mod syd.

Der er efter Skanderborg Kommunes vurdering tale om en mindre overskridelse af ramme-grænsen, som ikke medfører væsentlige gener for naboerne, og som ikke er afgørende i strid med miljømæssige, trafikale eller landskabelige interesser på stedet.

Du oplyser, at det ikke er muligt at opføre den ansøgte hal inden for den gældende kommune-planramme, fordi du gerne vil holde en afstand på 1,5 m fra eksisterende bygninger. En placering af hallen længere mod øst er heller ikke mulig, da den så ville komme i vejen for indgangen til de eksisterende bygninger fra syd.

I den kommende kommuneplanrevision i 2024-25 vil kommunen se på, om rammegrænsen skal flyttes til den gule linje på kortet på næste side, sådan at hele hallen kommer inden for kommuneplanrammen. Der vil i så fald blive tale om at fastlægge en endelig grænse for byggeri mod syd.

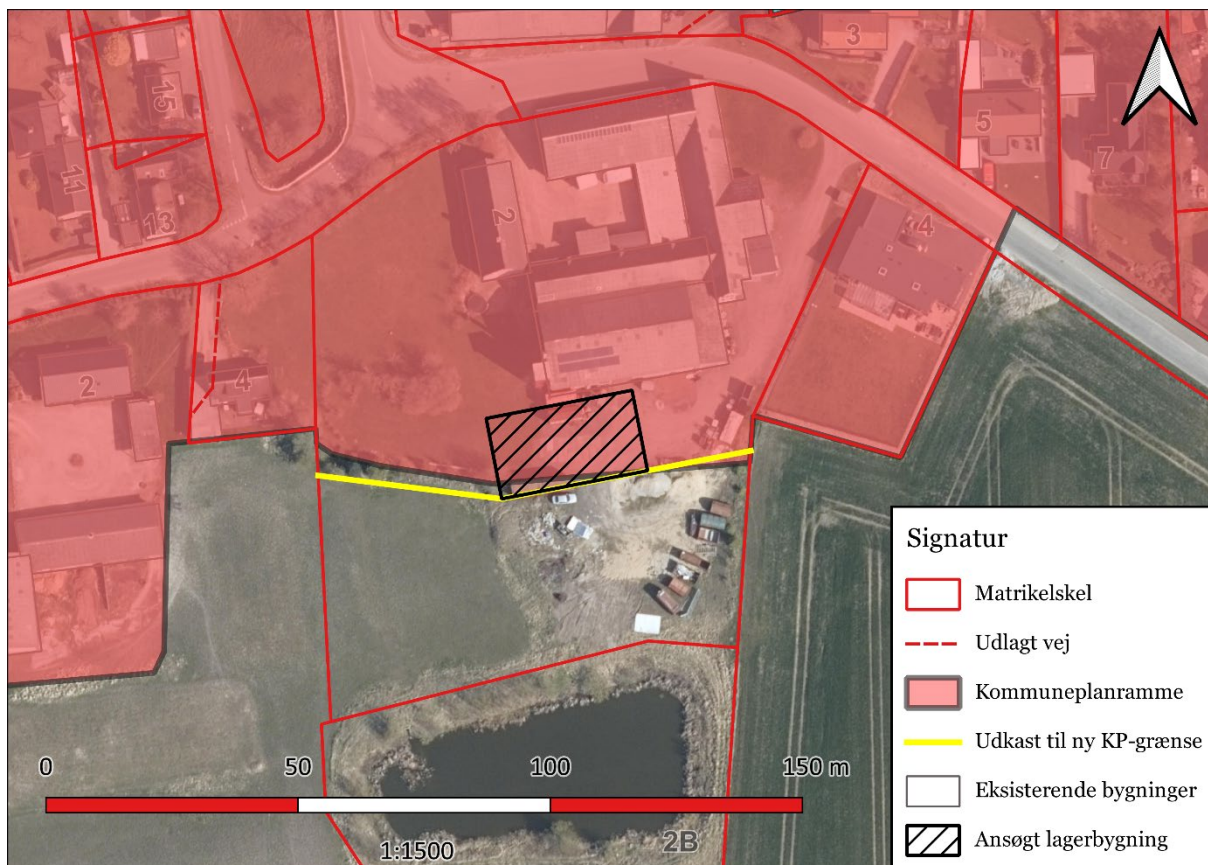
#### **- Lokalplan 11**

Din ejendom ligger delvis inden for den gældende [Lokalplan 11](#) for landsbyen Sjelle. Ejendommens bygninger ligger inden for lokalplanens område, mens den sydlige del af ejendommen ligger udenfor. Næsten hele den ansøgte lagerhal ønskes opført uden for lokalplanområdet. Se kortet på næste side.

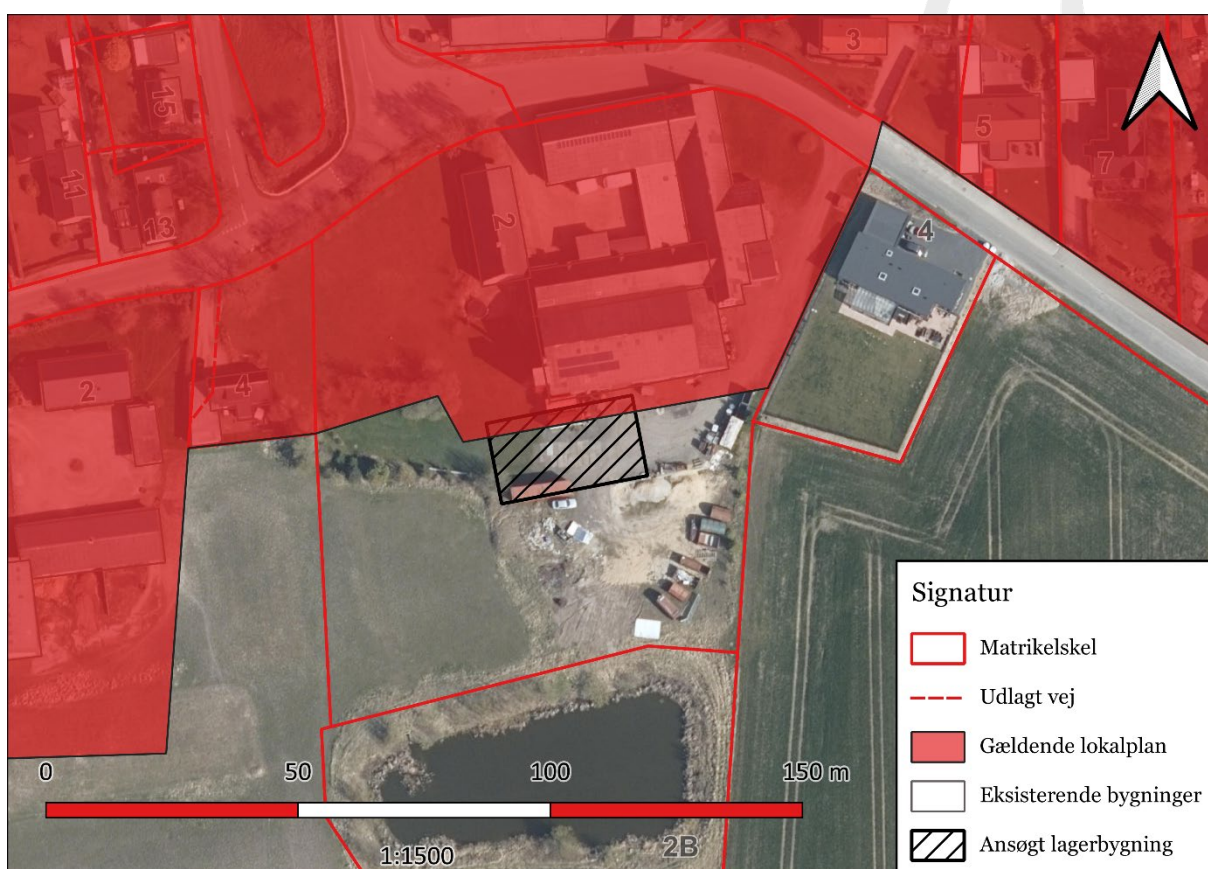
I princippet skal kommunen være tilbageholdende med at give landzonetilladelse til at bygge i landzone, lige uden for et lokalplanlagt område. Baggrunden er, at der bør henvises til gældende planlægning, og at der med den gældende afgrænsning af en gældende lokalplan allerede er taget stilling til byggemulighederne i området, og at videre byggeri uden for det lokalplanlagte område kun bør gennemføres med en ny lokalplan for området.

I den konkrete sag er der dog tale om en meget gammel lokalplan fra 1979, og et forholdsvis begrænset byggeri af en hal på kun 495 m<sup>2</sup> i grundplan.

I tilfælde af større bygge- og anlægsprojekter i Sjelle, som enten ikke kan rummes inden for den gældende lokalplan, eller som ligger lige uden for lokalplanområdet, vil der være lokalplanpligt. Det vil sige, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for de pågældende projekter.



Den ansøgte hal ligger stort set inden for en gældende ramme i den gældende Kommuneplan 2021.



Den ansøgte hal ligger næsten fuldstændig uden for den gældende Lokalplan 11 fra 1979. Det samme gælder for et nyligt opført parcelhus på Stationsvej 4, der i sin helhed ligger lige uden for lokalplangrænsen.



## **- Trafikforhold**

Den kommende trafik til og fra den ansøgte lagerhal vurderes af kommunen, til at blive begrænset til ca. 10 biler om dagen, primært personbiler, evt. med trailer.

Rent trafiksikkerhedsmæssigt vurderes dette ikke at være et problem på stedet, selv om forholdene kunne ønskes bedre. Det er dog ikke muligt at opnå bedre fysiske trafikforhold på ejendommen, da det ville kræve, at en eksisterende lade-bygning nedrives.

Adgangsvejen ind til den ansøgte hal kan og bør imidlertid udvides til min. 5,5 meters bredde, på de første min. 15 m, af passagehensyn for modsatrettet trafik.

De besøgende kan potentielt give nogle gener for naboer, i form af lysindfald fra svingende biler, ligesom ekstra støv fra en tør grusvej i perioder kan opleves som et problem for naboerne på Stationsvej 4.

Disse gener kan dog evt. afhjælpes ved etablering af fast hegn /tæt beplantning (stedsegrønt, da lysgener må forventes at være mest udbredt om vinteren, hvor der ellers ikke er grene på nogle beplantningstyper).

Der bør af hensyn til oversigten langs Stationsvej ikke etableres nogen form for hegn de første 3 m fra kørebanelkanten.

## **- Miljøforhold**

Trafik inde på ejendommen, af kunder der kører til og fra den ansøgte lagerhal, skal betragtes som virksomhedsstøj. Det vil være vanskeligt at overholde de vejledende støjgrænser i form af maksimal-støjgrænseværdien, såfremt der er transport til lagerhallen i natperioden mellem kl. 22.00 – 07.00. Derfor kan det ikke forventes, at lagerhallen vil kunne benyttes i dette tidsrum.

Om de vejledende støjgrænser for ekstern støj fra virksomheder (midlet over et referencetidsrum på 8 timer i dagperioden, 1 time i aftenperioden og 1/2 time i natperioden) kan overholdes generelt, vil afhænge af, hvor mange biler der kommer i de forskellige referencetidsrum og hvilken typer køretøjer, der ankommer i referencetidsrummet.

Virksomheden er dog ikke forpligtiget til at fremsende en støjrapport på det nuværende grundlag. Skanderborg Kommune gør dog opmærksom på, at hvis kommunen modtager en klage over støj, vil det blive undersøgt, om der er grundlag for at regulere aktiviteterne og fastsætte drifts- eller støjvilkår.

Den gældende kommuneplanramme for området giver mulighed for at etablere virksomheder af miljøklasse 1-3. Ifølge ansøgningen er der tale om et lager for private og for erhverv. Derfor må man forvente en trafik med blandede køretøjer, dvs. såvel personbiler med trailer, varerbiler og mindre lastbiler. Da der er tale om mindre opbevaringsrum, må det forventes, at der ikke vil ankomme større lastbiltransporter i væsentligt omfang.

Større vognmandsvirksomheder betragtes normalt som værende beliggende i miljøklasse 4. Virksomheder, som større transportcentre og lagerhoteller, der har aktiviteter om natten, ligger normalt i miljøklasse 6-7. Taxavognmænd klassificeres normalt som miljøklasse 2.

Det vurderes umiddelbart, at den ansøgte lagerhal til det ansøgte formål, er beliggende i en mindre miljøklasse end en større vognmandsvirksomhed, og at projektet er sammenligneligt, eller lidt mere miljøbelastende, end en taxavognmandsvirksomhed.

Kommunen vurderer derfor, på det foreliggende grundlag, at virksomheden sandsynligvis vil kunne klassificeres som maksimalt miljøklasse 3.

Det anbefales normalt, at der er en afstand på 20-50 m mellem en virksomhed af miljøklasse 2-3 og nabo-områder med boliger eller arealer til støjfølsom anvendelse. Den anbefalede afstand kan ikke overholdes i f.h.t. boligen eller de udendørs opholdsarealer på Stationsvej 4.

Skanderborg Kommune kan derfor ikke afvise, at der på sigt kan opstå miljøkonflikter mellem de to ejendomme.

Det kræver ikke miljøgodkendelse at etablere den ansøgte lagerhal. Der skal heller ikke føres et regelmæssigt miljøtilsyn, så længe der ikke etableres vognmandsvirksomhed i tilknytning til den ansøgte lagerhal.

### **- *Landskabsforhold***

Området umiddelbart syd og sydvest for ejendommens bygninger er i kommuneplanen udpeget som et bevaringsværdigt landskab.

I landzonetilladelsen har vi derfor lagt vægt på, at den pågældende lagerhal afskærmes med et levende hegn syd og vest for lagerhallen, sådan at byggeriet med tiden vil blive sløret, set fra syd og vest.

### **- *Evt. fremtidige ansøgninger om bygningsmæssige udvidelser mod syd***

På baggrund af de ovennævnte landskabsinteresser syd for Sjelle er Skanderborg Kommune ikke indstillet på at meddele flere landzonetilladelser til mere byggeri syd for den ansøgte lagerhal.

### **- *Nabo-orientering***

Inden vi har foretaget den endelige vurdering, har din ansøgning været i lovpligtig nabo-orientering fra den 17.01.2022 til den 01.02.2022 hos de to naboer, som deler ejendomsskel med din ejendom.

Naboerne på Stationsvej 4, umiddelbart øst for det sted, hvor den ansøgte hal ønskes opført, skrev ind til kommunen den 18.01.2022, at de ingen indvendinger har imod det ansøgte. Der er ikke modtaget svar fra andre naboer.

### **- *Udendørs oplag syd for bygningerne***

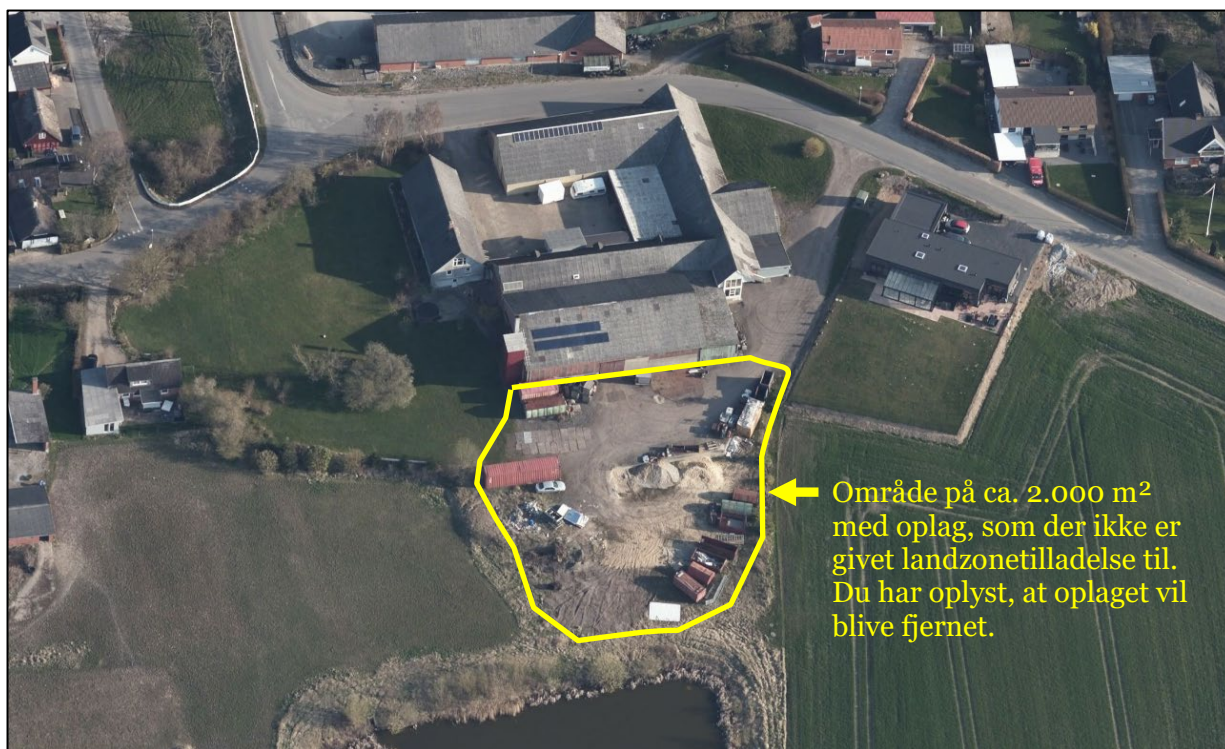
Af samme hensyn til landskabet syd for Sjelle og af hensyn til naboer og landsbyen i øvrigt, er Skanderborg Kommune heller ikke indstillet på at meddele landzonetilladelse til, at arealerne syd for den ansøgte lagerhal kan anvendes som oplagsplads for containere, gamle biler, materialer m.m.

Vi kan af nyere luftfotos se, at der for nylig er indrettet en større oplagsplads med til bl.a. gamle containere, materialer og ting der umiddelbart kunne ligne forskellige former for affald. Se luftfotoet fra foråret 2021 på næste side.

I forbindelse med behandlingen af denne sag har du oplyst, at det eksisterende oplag syd for dine bygninger vil blive ryddet.

Skanderborg Kommune går derfor ud fra, at vi på kommende luftfotos over området vil se, at hele det pågældende oplag er fuldstændig fjernet.





Luftfoto af ejendommen, Stationsvej 2, fra den 18.04.2021. Et ca. 2.000 m<sup>2</sup> stort areal syd for bygningerne er taget i anvendelse til oplag af forskellige former, uden landzonetilladelse. Skanderborg Kommune er ikke indstillet på at give lovliggørende landzonetilladelse til oplaget, og du har oplyst, at oplaget vil være fjernet fra stedet inden den 1. september 2021, eller i forbindelse med opførelse af den nye hal.

### **Vurdering af projektet i forhold til 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 den ansøgte hal.

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

### **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.

Der kan som regel ikke terrænreguleres mere med +/- 0,5 m.

### ***Kloakering***

Kloak skal udføres som separatkloak og færdigmeldes efter udførelse. Skanderborg Kommune, Spildevand, skal foretage en vurdering på om der skal give en tilslutningstilladelse for tag- og overfladevand, og du skal sende en ansøgning til [spildevand@skanderborg.dk](mailto:spildevand@skanderborg.dk).

### **Hvor lang tid gælder din landzonetilladelse?**

Hvis du ikke udnytter landzonetilladelsen inden for fem 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 29.03.2022**, 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, regnes klagefristen fra den dag hvor annoncen er bragt på kommunens hjemmeside, [www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk).

### **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 fritaget. 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 tilladelse sendt til:

- Konsulent for ejer, Samuel Thiesen, [murersamuethiesen@gmail.com](mailto:murersamuethiesen@gmail.com)
- S. Sørensen og V. Nordestgaard, Stationsvej 4, Sjelle, 8464 Galten, [rhuargh@gmail.com](mailto:rhuargh@gmail.com)
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, [dnskanderborg-sager@dn.dk](mailto:dnskanderborg-sager@dn.dk)
- Museum Skanderborg, [info@museumskanderborg.dk](mailto:info@museumskanderborg.dk)
- Vej og Trafik, Spildevand, Virksomhedsmiljø og Byg i Skanderborg Kommune.



