

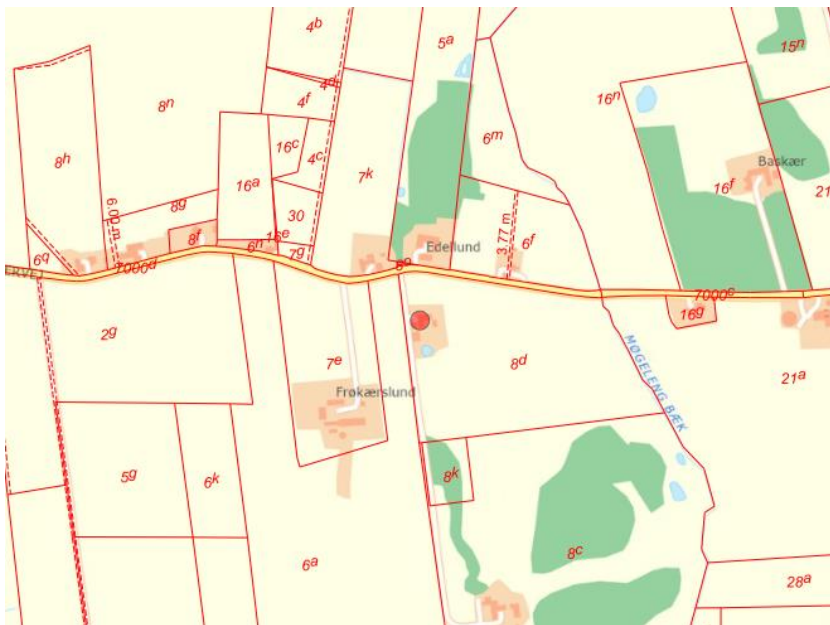


Maiken Brunholm Søgaard
Stjærvej 12
8660 Skanderborg

Landzonetilladelse til erhverv med hestepension og til opførelse af en hestestald

Kære Maiken Brunholm Søgaard,

Du får hermed landzonetilladelse til erhverv med hestepension og til opførelse af en hestestald på adressen Stjærvej 12, 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr.nr. 8D, 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. Vi har modtaget din byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den 19. april 2022, 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

15. marts 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-33-21

Din reference

Morten Gjerning Petersen

Tlf.: 87947537

Telefontider

Man – ons: 10.00 – 13.00

Tor: 10.00 – 17.00

Fre: 10.00 – 13.00

Åbningstider

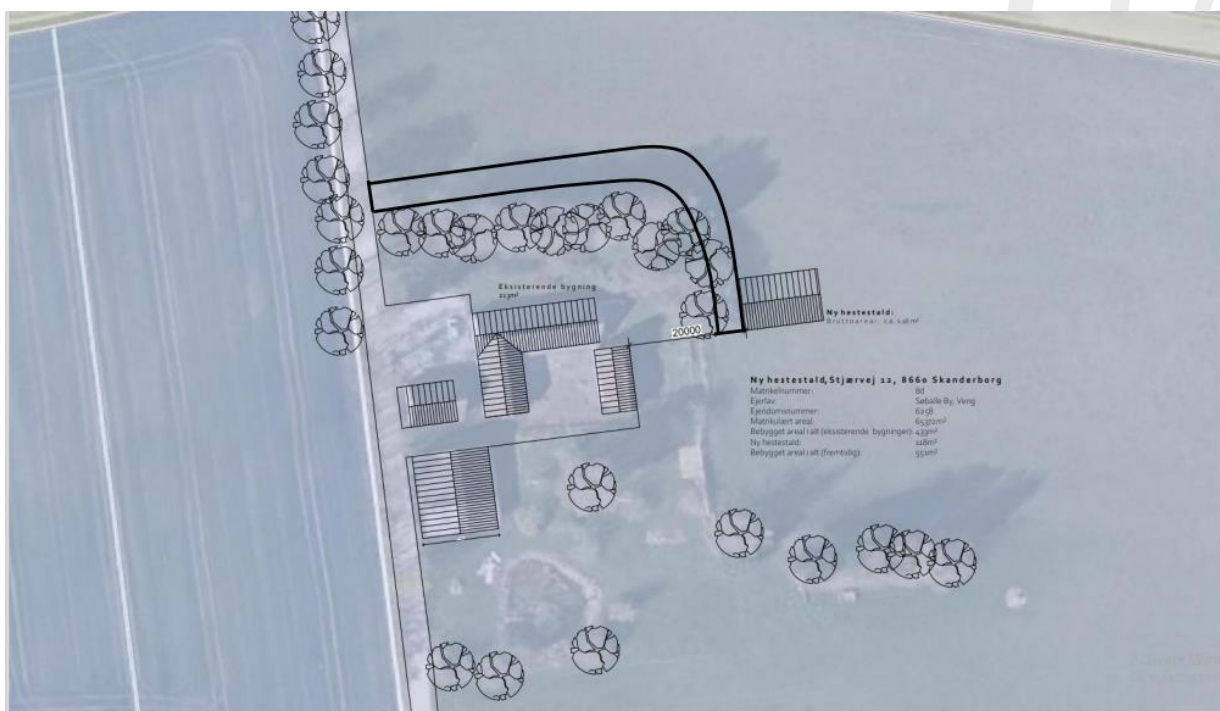
Man – ons: 10.00 – 13.00

Tor: 10.00 – 17.00

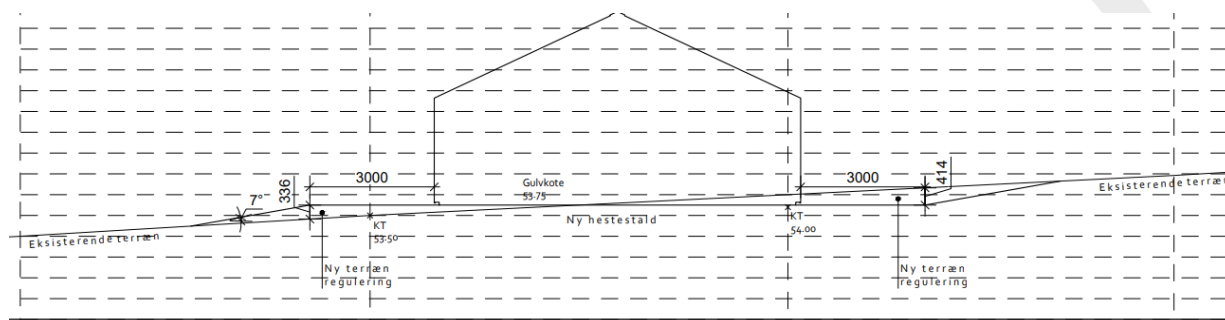
Fre: 10.00 – 13.00

Det ansøgte projekt

Du har søgt om tilladelse til at opføre en hestestald maksimalt 20 meter øst for ejendommens eksisterende bygninger. Hestestalden er ca. 4,61 meter høj og har et areal på ca. 118 m². Taget har en 25 graders hældning, ovenlys og laves af eternitplader. Facaderne laves af blå trapezplader (stålhal). I hestestalden vil der være sadelrum til opbevaring af udstyr, foderrum til opbevaring af foder, strigleplads til klargøring og pleje af hestene, to bokse til brug ved sygdom og lignende, og løsdrift med plads til ca. 6-8 heste. Hestestalden skal bruges til ansøgers egne heste (ca. 2 heste), og med mulighed for opstaldning af andres heste (ca. 4-6 heste), det vil sige erhverv med hestepension. Hestene vil være islændere eller blanding – som svarer til Dansk Varmblod i størrelsen. Herudover ønsker ansøger, at etablere en ny intern grusvej¹ om til hestestalden. Grusvejen vil være ca. 3 meter i bredden. Se nedenstående situationsplan og tegning med illustration af terrænreguleringen samt facade- og plantegning.

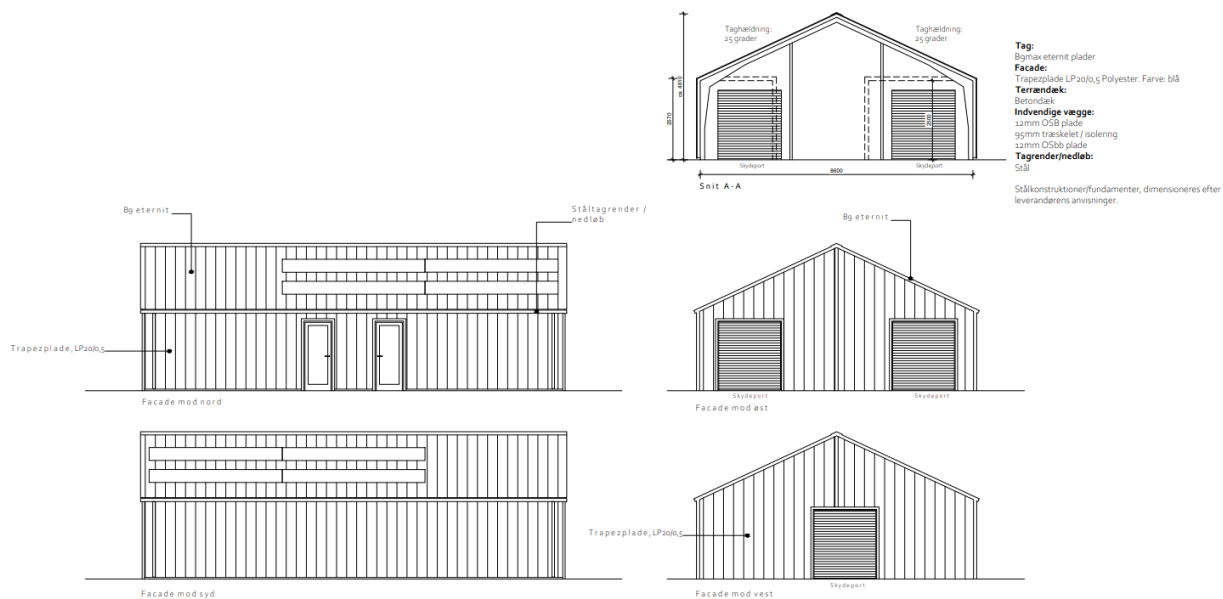


Situationsplan. Viser den nye hestestalds og den interne grusvejs ønskede placering.

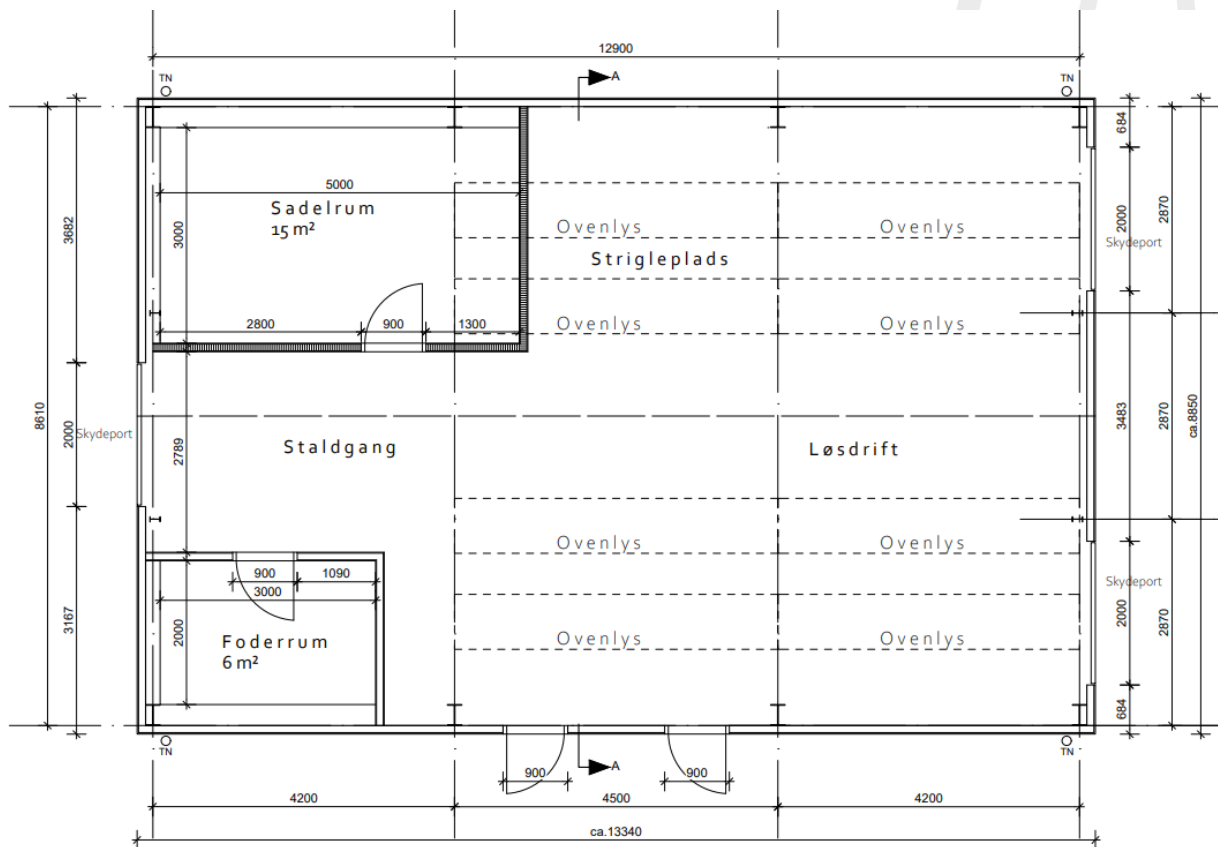


Tegningen illustrerer terrænreguleringen i det område, hvor hestestalden ønskes opført.

¹ Kræver ikke landzonetilladelse eller andre tilladelser fra Vej og Trafik i øvrigt.



Facadetegning af hestestalden.



Ovenlys - placering aftales
nærmere med bygherre

Plantegning af hestestalden.

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 3. februar 2021 samt efterfølgende supplerende oplysninger. 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 ligger inden for drikkevandsinteresser, følsomme indvindingsområder, særlige landskabelige interesser og et område, hvor skovrejsning er uønsket.

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 erhverv, der traditionelt hører hjemme i landzone, forudsat det er landskabeligt og planlægningsmæssigt uproblematisk.

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. Dine naboer har dog ikke sendt bemærkninger til os.

I din sag er der tale om at etablere et erhverv med hestepension og opføre en hestestald. Herudover ønskes der etableret en ny intern grusvej om til hestestalden.

Skanderborg Kommune finder, at det ansøgte (erhverv med hestepension og hestestald) skal behandles efter reglerne i planloven og at der kan gives landzonetilladelse til det ansøgte.

Det er en forudsætning, at de til enhver tid gældende regler overholdes.

Samlet set er det Skanderborg Kommunes vurdering, at en tilladelse ikke vil tilsidesætte de hensyn, der skal varetages med landzonereglerne, herunder de landskabelige, planlægningsmæssige og nabohensyn m.m.

Skanderborg Kommune har lagt vægt på, at der er tale om et mindre erhverv med hestepension (ca. 4-6 heste med naturligt tilhørende trafik), som efter Skanderborg Kommunes opfattelse må anses for at være en relativt begrænset erhvervsaktivitet, der naturligt hører hjemme i det åbne land. Skanderborg Kommune lægger også vægt på, at hensynet til erhvervslivets mulighed for vækst og udvikling indgår i administrationen af landzonereglerne.

Skanderborg Kommune finder i det konkrete tilfælde, at det ansøgte ikke vil påvirke landskabet i væsentlig grad på trods af, at hestestalden ønskes opført i et område med særlige landskabelige interesser. Hertil bemærkes, at et meget stort areal af Skanderborg Kommune er udpeget med særlige landskabelige interesser, hvorfor nyt byggeri ofte ses opført indenfor et område med særlige landskabelige interesser i Skanderborg Kommune.

I det konkrete tilfælde er der lagt vægt på, at hestestalden ønskes opført i tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger og at hestestalden er af relativ begrænset størrelse. Der er endvidere lagt vægt på, at hestestalden vil være en stålhal, som opføres i blå trapezplader, der vil matche resten af ejendommens bygninger og den eksisterende maskinhal, som alle er henholdsvis hvide med blå detaljer og blå. Hertil bemærkes, at hestestalden helt eller delvist vil være afskærmet af eksisterende bebyggelse og beplantning mod vest. Der er endvidere lagt vægt på, at hestestalden ønskes opført på et areal, der er relativt fladt. Opførelsen af hestestalden vil i det væsentligste medføre en – efter forholdene – acceptabel terrænregulering på under 50 cm.

Med baggrund heri vurderer Skanderborg Kommune, at etableringen af hestepensionen og opførelsen af hestestalden ikke vil forringe karakteren, variationen eller oplevelsen af landskabet, herunder de særlige landskabelige interesser i området.

Området er udpeget som område med særlig drikkevandsinteresse af staten. Området er udpeget som sårbart område. Dvs. det er vurderet, at der er mindre end 15 meter ler over det primære magasin. Der er dog ikke udpeget en grundvandsforekomst i området. Det betyder, at staten har vurderet, at der ikke er et magasin, hvorfra der kan indvindes mere end 10 m³/døgn. Projektet vurderes dermed ikke at påvirke grundvandsressourcen væsentligt.

Det bemærkes, at hestestaldens ønskede placering overholder husdyrgødningsbekendtgørelsens afstandskrav til placering af husdyranlæg m.v.

Den nye interne grusvej kræver ikke tilladelse. Det skyldes, at der ikke skal meddeles adgangstilladelse til nye adgange til private fællesveje i landzone. Skanderborg Kommune vurderer desuden, at der ikke skal meddeles tilladelse til "ændret anvendelse" af den private fællesvejs adgang til offentlig vej. Det skyldes, at der "kun" sker en forøgelse af en allerede eksisterende trafik (ud fra en forventning om, at flere heste giver flere kørsler, da det kræver mere foder, mere halm til strøelse, flere dyrlægebesøg m.v.). Det er således en eksisterende lovlig anvendelse der udvides, og ikke i højere grad, end det kan "forventes" som følge af samfundsudviklingen.

Hestestalden ønskes opført inden for et område, hvor skovrejsning er uønsket. Det har dog ikke betydning for det ansøgte projekt.

I tilladelsen har vi således lagt vægt på, at det ansøgte vurderes ikke at være i strid med kommuneplanens udpegninger.

Skanderborg Kommune har ved vurderingen af, om der kan gives en landzonetilladelse til den ansøgte virksomhed lagt vægt på oplysningerne om antallet af heste (ca. 4-6 heste), der skal opstaldes i forbindelse med den ønskede hestepension, størrelsen af det ansøgte byggeri og den tilhørende forventede trafik. Med baggrund i førnævnte har Skanderborg Kommune således foretaget en konkret afvejning af relevante hensyn i forhold til de stedlige forhold.

Skanderborg Kommune bemærker, at hvis erhvervet med hestepension ønskes udvidet engang i fremtiden på ejendommen, vil det kræve en ny tilladelse. Det er altid en individuel vurdering. Ejer kan ikke forvente, at der kan meddeles tilladelse til at udvide erhvervet med hestepension i fremtiden.

Vurdering af dit projekt i forhold til Danmarks internationale beskyttede natur (Natura 2000 m.m.)

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 etableringen og opførelsen af det ansøgte 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.

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 nedlæggelsen af en enkelt landbrugsbygning/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 17. marts 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 [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

Morten Gjerning Petersen
Planlægger

Orientering om tilladelse sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk

Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger her:

[Link til databeskyttelse](#)

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

