

Brian Preut Lousdal
Mjøn 4
8464 Galten

Tilladelse til indretning af virksomhed og opførelse af tilbygning

Kære Brian Preut Lousdal,

Du får hermed landzonetilladelse til at indrette din bandagistvirksomhed samt lave en tilbygning til virksomheden på adressen Århusvej 266, 8464 Galten. Ejendommen har matr.nr. 22C Skovby By, Skovby.



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

Du får tilladelsen på betingelse af,

- At der opnås dispensation fra adgangsbegrænsningen der er tinglyst på ejendommen
- At virksomheden ikke overstiger miljøklasse 5 eller medfører risiko for forurening af grundvandet.

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. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet onsdag den 22. juni 2022.

Dato

23. maj 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-180-21

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

Plan, Teknik og Miljø

Byggesag

Skanderborg Fælled 1

8660 Skanderborg

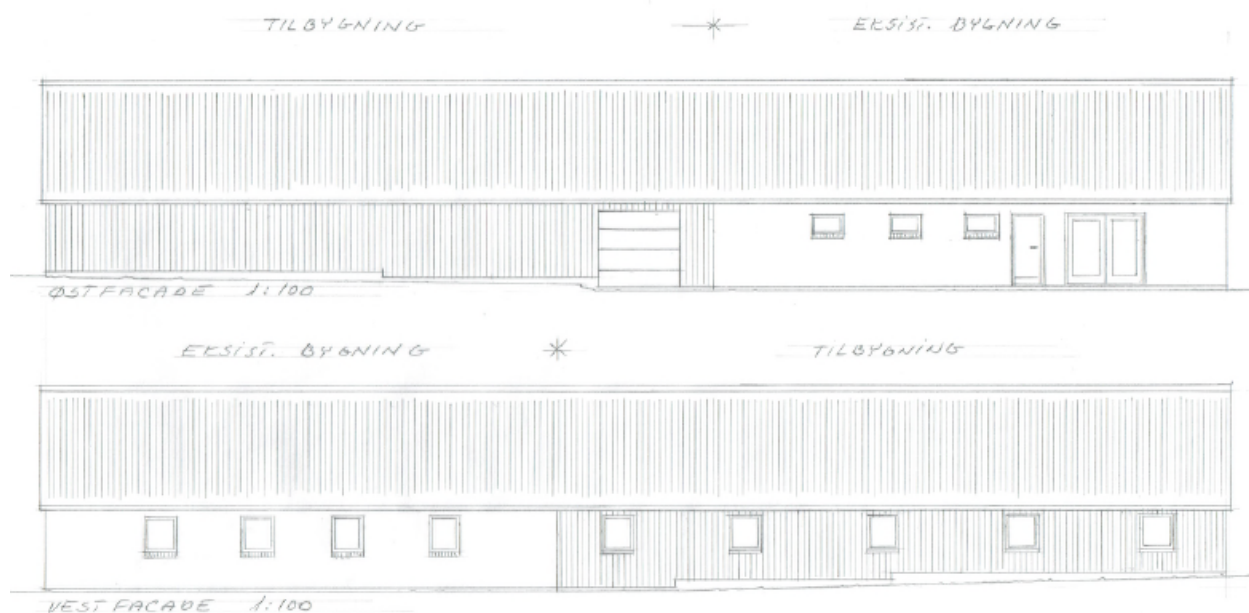
www.skanderborg.dk

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

Det ansøgte projekt

Du har søgt om tilladelse til, at indrette din bandagistvirksomhed i en eksisterende bygning, samt opførelse af en tilbygning på ca. 163 m² til bygningen mod syd og dermed til virksomheden. Der skal laves skillerum inde i den eksisterende bygning til klinikrum og værksteder. Tilbygningen skal anvendes til lager til virksomheden. Tilbygningen opføres med samme højde og udformning som eksisterende bygning med tagkonstruktion med 41 graders hældning med stålplader samt ydervægge af stålplader.

Det gamle stuehus og en gammel driftsbygning er nedrevet på ejendommen, og ejendommen vil fremover være en erhvervsejendom.



Facadetegninger af tilbygning samt den eksisterende bygning

Placeringen af tilbygningen fremgår af kortet nedenfor.



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kort ejer

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 1. november 2021. Det er derfor et krav, at de stillede betingelser 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 er en erhvervsejendom der ligger i landzone ligger inden for kommuneplanramme 31.E.04 (Erhvervsområde ved Storringsvej) og er jf. Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune beliggende inden for et område der er udpeget som landskabelige udviklingsmulighed. En del af ejendommen er omfattet af en adgangsbegrænsning ift. vejadgang til Århusvej der er tinglyst på ejendommen.

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.

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 indretning af en bandagistvirksom i den tidligere driftsbygning samt en tilbygning og dermed udvidelsen af bygningen. Tilbygningen opføres med samme højde og udformning som den eksisterende bygning, dog udføres den ydervægge med stålplader. Tilbygningen skal anvendes til lagerplads til gips, gamle afstøbninger som gemmes, protesekomponenter osv. Der forventes et flow af patienter på 3-6 personer pr. dag, hvoraf flere vil komme i minibusser mv.

På ejendommen er det tidligere stuehus og en driftsbygning nedrevet. Ejendommen vil derfor ikke længere være en beboelsesejendom, men vil fremover være ren erhvervsejendom. Der vil være afgang til/fra ejendommen via Århusvej. Strækningen af Århusvej er adgangsbegrænset, og indretning af virksomheden kræver en betinget og tidsbegrænset dispensation fra adgangsbegrænsningen der er tinglyst på ejendommen. Dette vil blive meddelt i en særskilt dispensation.

Ejendommen er beliggende inden for Kommuneplanramme 31.E.04 som udlægger området til erhvervsområde til let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, produktionsvirksomhed. Inden for området må der være virksomheder i miljøklasse 3-5 og der må kun placeres virksomheder inden for grundvandsklasse A og B. Området skal indrettes så risikoen for grundvandsforurening minimeres. Vi har vurderet, at din virksomhed er miljøklasse 3-4 hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanrammen, og at

virksomheden indrettes og drives på en måde, så der ikke er risiko for forurening af grundvandet.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at tilbygningen er tilpasset den eksisterende bygning og at området er udlagt til erhvervsområde og at virksomheden opfylder kriterierne for at være inden for kommuneplanrammen, og at indretningen og udvidelsen er i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme.

Vurdering af dit projekt i forhold til Danmarks internationale 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 ejendommen.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at etableringen af virksomheden i en eksisterende bygning samt en udvidelse af denne 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.

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](#) onsdag den 25. maj 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

Louise Friis Hansen
Landinspektør

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:

<https://www.skanderborg.dk/databeskyttelse>

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

