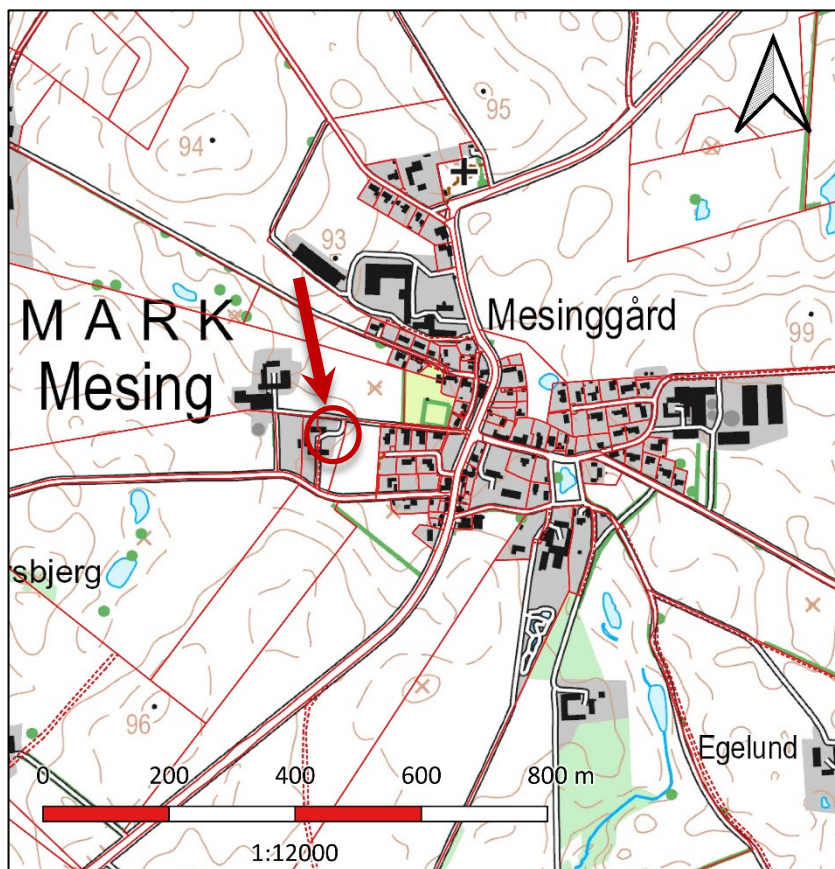


PREBEN JØRGENSEN HUSE A/S
Gammelmarksvej 27
7100 Vejle
Att. Michael Rohde Andersen,
e-mail: Michael@pj-huse.dk

Landzonetilladelse til et enfamiliehus med integreret carport og udhus, samt midlertidig landzonetilladelse til en beboelsespavillon

Der meddeles hermed landzonetilladelse til at opføre et 195 m² stort enfamiliehus med 141 m² beboelse, 41 m² carport, og 13 m² udhus, på adressen Foerlevvej 2D, Mesing, 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr.nr. 3u Mesing By, Mesing.

Der meddeles samtidig en efterfølgende landzonetilladelse til en 60 m² stor beboelsespavillon, der er opstillet umiddelbart syd for den hidtidige beboelsesbygning på samme adresse.



*Ejendommens placering umiddelbart vest for Mesing. Se den røde cirkel og pil. Der er tale om halvdelen af en tidligere landbrugsejendom, hvor det tidligere stuehus og en tidligere driftsbygning er opdelt i to selvstændige ejendomme med hver sin ejer. Den vestlige halvdel af det tidligere stuehus og den tidligere driftsbygning ejes af naboen.
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kort ejer.*

Dato

6. maj 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-181-21

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

Landzonetilladelsen meddeles på følgende betingelser:

- At ejendommens hidtidige beboelsesbygning (den østlige halvdel af det tidligere stuehus) nedrives og at den 60 m² store beboelsespavillon er fjernet senest 6 måneder efter at det her tilladte enfamiliehus er taget i brug.

I må ikke bruge landzonetilladelsen endnu

I mangler fortsat en byggetilladelse fra os.

Vi har modtaget jeres byggeansøgning om opførelse af det ansøgte enfamiliehus med garage og udhus. Vi kan først behandle denne byggeansøgning, når klagefristen på landzone-tilladelsen er udløbet **den 7. juni 2022**, hvis afgørelsen ikke påklages.

I mangler også en byggetilladelse fra os, for så vidt angår den 60 m² store beboelsespavillon, som allerede er opstillet på ejendommen. Vi har endnu ikke modtaget en ansøgning om dette i forhold til byggeloven.

I skal sende en ansøgning til os via ansøgningsportalen Byg & Miljø. I finder den på hjemmesiden www.bygogmiljoe.dk. Vi kan også først behandle denne byggeansøgning, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet **den 7. juni 2022**.

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

Det ansøgte projekt

I har den 2. november 2021 søgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt 195 m² stort enfamiliehus hvoraf 141 m² er beboelse, 41 m² er integreret carport og 13 m² er integreret udhus. Se Bilag A på side 7.

Det ansøgte enfamiliehus søges opført på en placering umiddelbart øst for den nuværende beboelsesbygning, der nedrives i forbindelse med opførelse af det ansøgte enfamiliehus.

Der er tale om at nedrive halvdelen af et tidligere stuehus til en landbrugsejendom. Den anden halvdel, der ejes af naboen, bevares til fortsat beboelse. Nedrivningstilladelse er meddelt af Skanderborg Kommune den 7. december 2021.

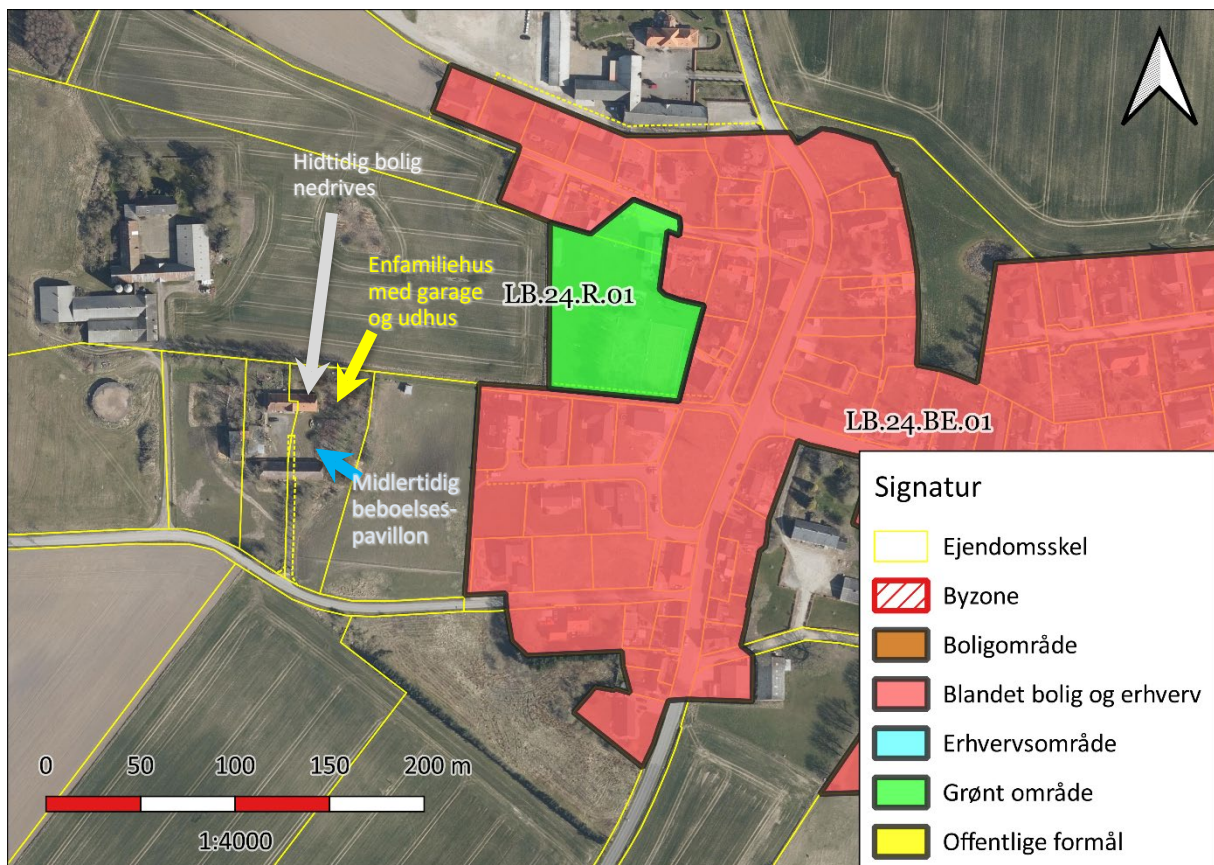
I forbindelse med det kommende byggeri er der opstillet en 60 m² stor beboelsespavillon umiddelbart syd for bygningerne på Foerlevvej 2D.

Opstillinger af midlertidige bygninger for mere end 6 uger, kræver forudgående landzonetilladelse. Da der samtidig er tale om en bygning til overnatning, kræver beboelsespavillonen tillige forudgående byggetilladelse. Der er hidtil hverken søgt eller meddelt landzonetilladelse eller byggetilladelse til den pågældende beboelsespavillon.

Den 25. april 2022 har vi modtaget en ansøgning om efter følgende landzonetilladelse til beboelsespavillonen, der anvendes til beboelse af ejendommens ejere, indtil det ansøgte byggeri er taget i brug. Se Bilag B på side 8.

Vi har endnu ikke modtaget en ansøgning om byggetilladelse til beboelsespavillonen.

Det ansøgte byggeri opføres som vist på kortet herunder.



Den gule pil angiver placeringen af det ansøgte enfamiliehus med garage og udhus på Foerlevvej 2D, umiddelbart vest for Mesing, uden for kommuneplanens rammer. Den blå pil viser placeringen af den midlertidige beboespavillon. Den grå pil angiver den hidtidige beboelse, der nedrives inden det nye enfamiliehus tages i brug.



Ejendommen er her vist på et skråfoto fra den 17. april 2021. Halvdelen af det tidligere stuehus fra 1858 nedrives. Den anden halvdel af det tidligere stuehus er tidligere udstykket som en selvstændig ejendom, og bliver stående til fortsat anvendelse til helårsbolig for naboen.

Baggrund for vores afgørelse

Landzonetilladelsen meddeles ud fra oplysningerne i jeres ansøgning, som vi har modtaget den 2. november 2021 og den 25. april 2022. Det er derfor et krav, at det ansøgte byggeri udføres som I har beskrevet det i ansøgningen, og som er vist på tegninger i denne landzone-tilladelse i Bilag A og B. Hvis I foretager ændringer i projektet, skal I henvende jer til os og høre, om det har betydning for landzonetilladelsen.

Ejendommen ligger uden for kommuneplanens rammer og uden for de områder, der i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdige landskaber. Ejendommen er ikke omfattet af fredning, ejendommens bygninger er ikke registreret som bevaringsværdige og ejendommen er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- eller beskyttelseslinjer.

Jeres 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 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 genopførelse af boliger, der har været beboet inden for de seneste år (ca. 3 år), medmindre den eksisterende bolig har karakter af værdiløs ruin.

Vores vurdering af jeres ansøgning

Den pågældende 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 der kan meddeles en landzonetilladelse.

Inden vi har foretaget den endelige vurdering, har vi hørt de nærmeste naboer, om de har bemærkninger til jeres projekt. Ansøgningen om opførelse af enfamiliehus, garage og udhus har derfor været sendt i lovpligtig nabo-orientering fra den 20. april til den 4. maj 2022. Naboerne har dog ikke reageret i løbet af den 14 dage lange nabo-orientering.

Den del af ansøgningen, der handler om efterfølgende landzonetilladelse til midlertidig opstilling af den 60 m² store beboelsespavillon, har ikke været i nabo-orientering, da vi har skønnet, at spørgsmålet om denne bygning er af underordnet betydning for naboerne, fordi der er tale om en mindre og midlertidig bygning, som fjernes igen, så snart det ansøgte enfamiliehus er opført og taget i brug.

I Jeres sag er der tale om opførelse af et enfamiliehus i landzone og uden for kommuneplanens rammer for boligbebyggelse. Det vil sige, at et nyt enfamiliehus på en ejendom i landzone kan opføres på betingelse af, at ejendommens hidtidige beboelse nedrives inden 6 måneder efter at en ny bolig er taget i brug, sådan at ejendommen herefter fortsat er forsynet med én helårsbolig. I landzonetilladelsen har vi derfor lagt vægt på, at det ansøgte enfamiliehus opføres til erstatning for den hidtidige bolig på ejendommen, og at den hidtidige bolig og den midlertidige beboelsespavillon fjernes senest 6 måneder efter at det nye enfamiliehus er opført og taget i brug.

I forhold til kommunens praksis om at der normalt meddeles landzonetilladelse genopførelse af boliger, der har været beboet inden for de seneste år, er der lagt vægt på, at den hidtidige bolig udgør den ene halvdel af en bygning, hvor den anden halvdel fortsat er beboet.

Vurdering af projektet 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 det ansøgte byggeri.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at opførelse af det ansøgt 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 terrænet og hvor meget I evt. må regulere den. Hvis det ikke fremgår af jeres ansøgning, at I ønsker at terrænregulere, skal I kontakte os, for at høre om jeres 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 I 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 jeres landzonetilladelse?

I forhold til det ansøgte enfamiliehus gælder det, at 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.

Den del af landzonetilladelsen, der handler om efterfølgende tilladelse til den midlertidig til den 60 m² store beboelsespavillon, som er opstillet på ejendommen, gælder kun midlertidigt indtil det ansøgte enfamiliehus er opført og taget i brug.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på [Skanderborg Kommunes hjemmeside](#) **tirsdag den 10. maj 2022**, samt efterfølgende i Uge-Bladet Skanderborg.

Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet efter planloven, [Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020](#), § 35.

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 og planlægger

Behandling af personoplysninger

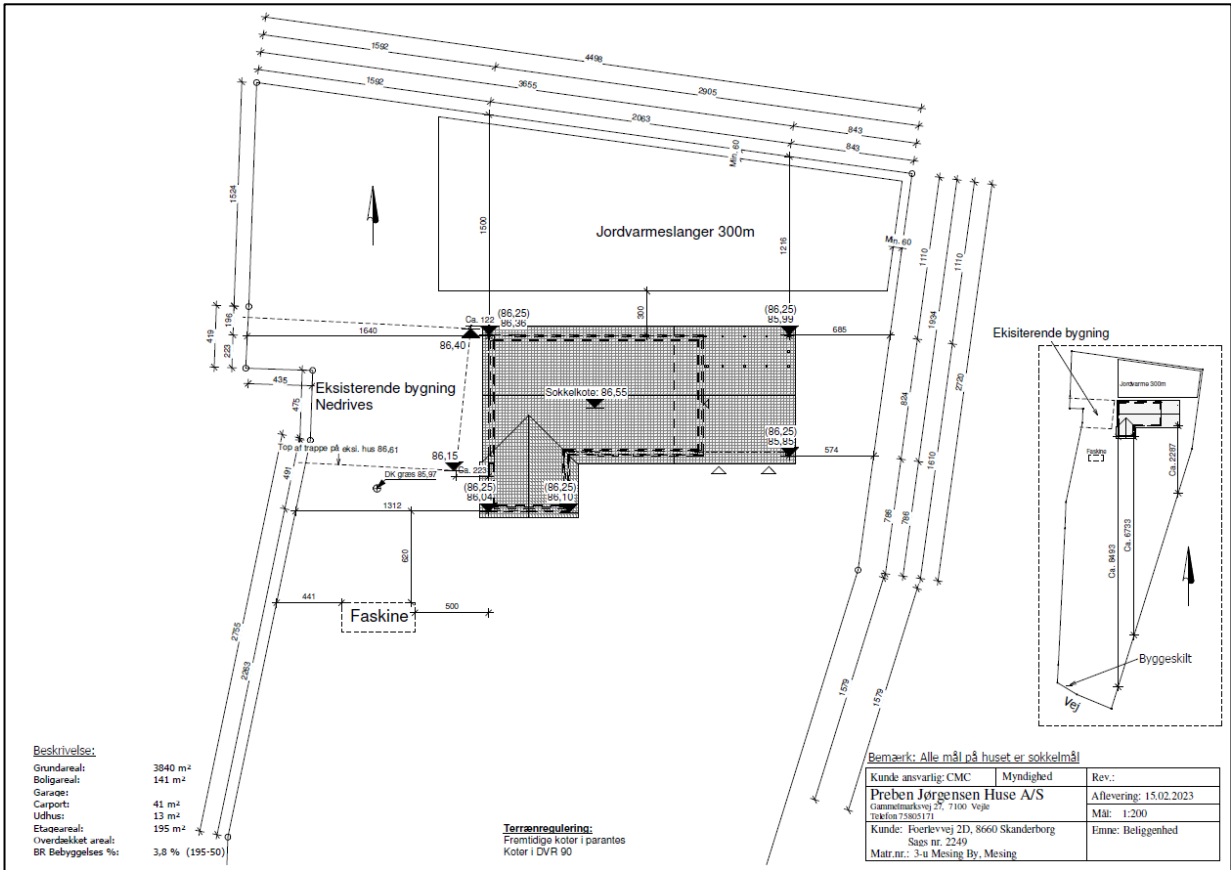
Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger her: <https://www.skanderborg.dk/databeskyttelse>.

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

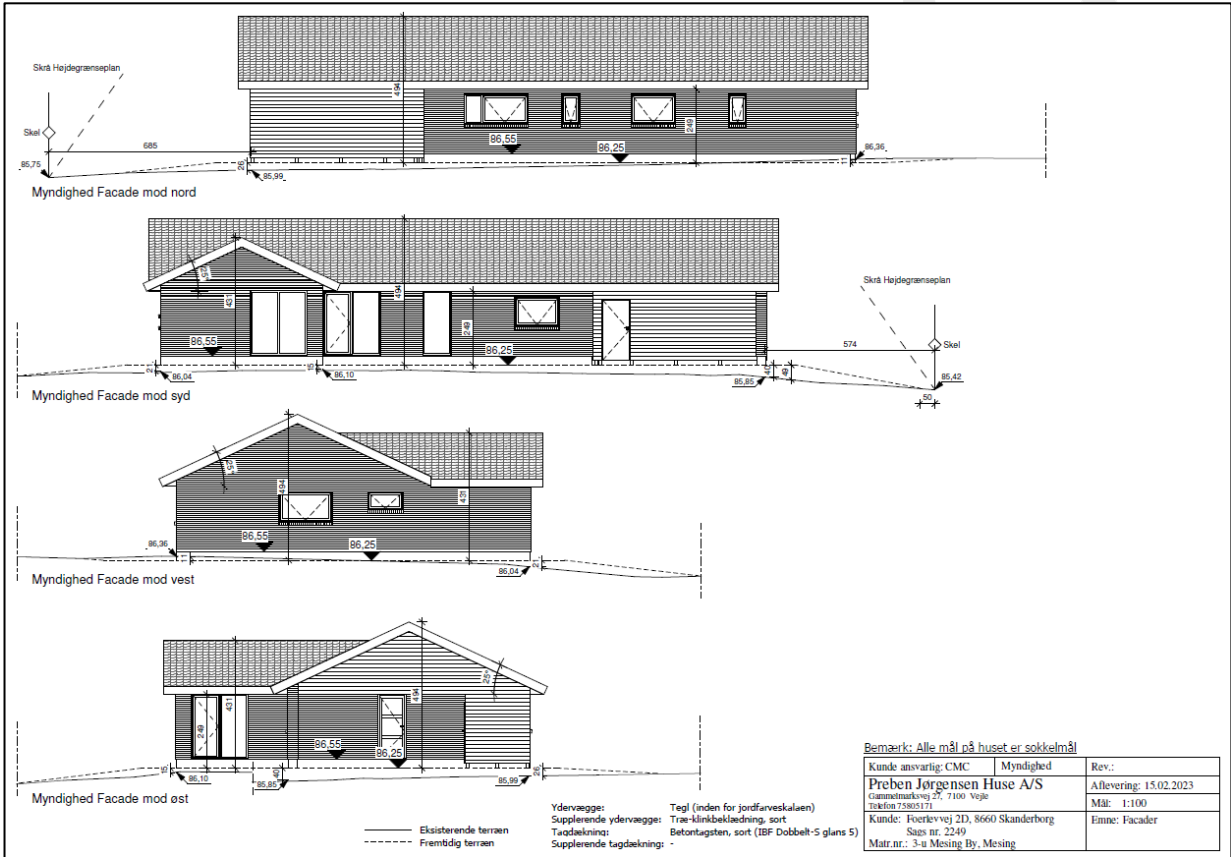
Orientering om tilladelse sendt til:

- Laila Nielsen, Foerlevvej 2D, Mesing, 8660 Skanderborg, lainie@aarhus.dk.
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk.
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk.

Bilag A

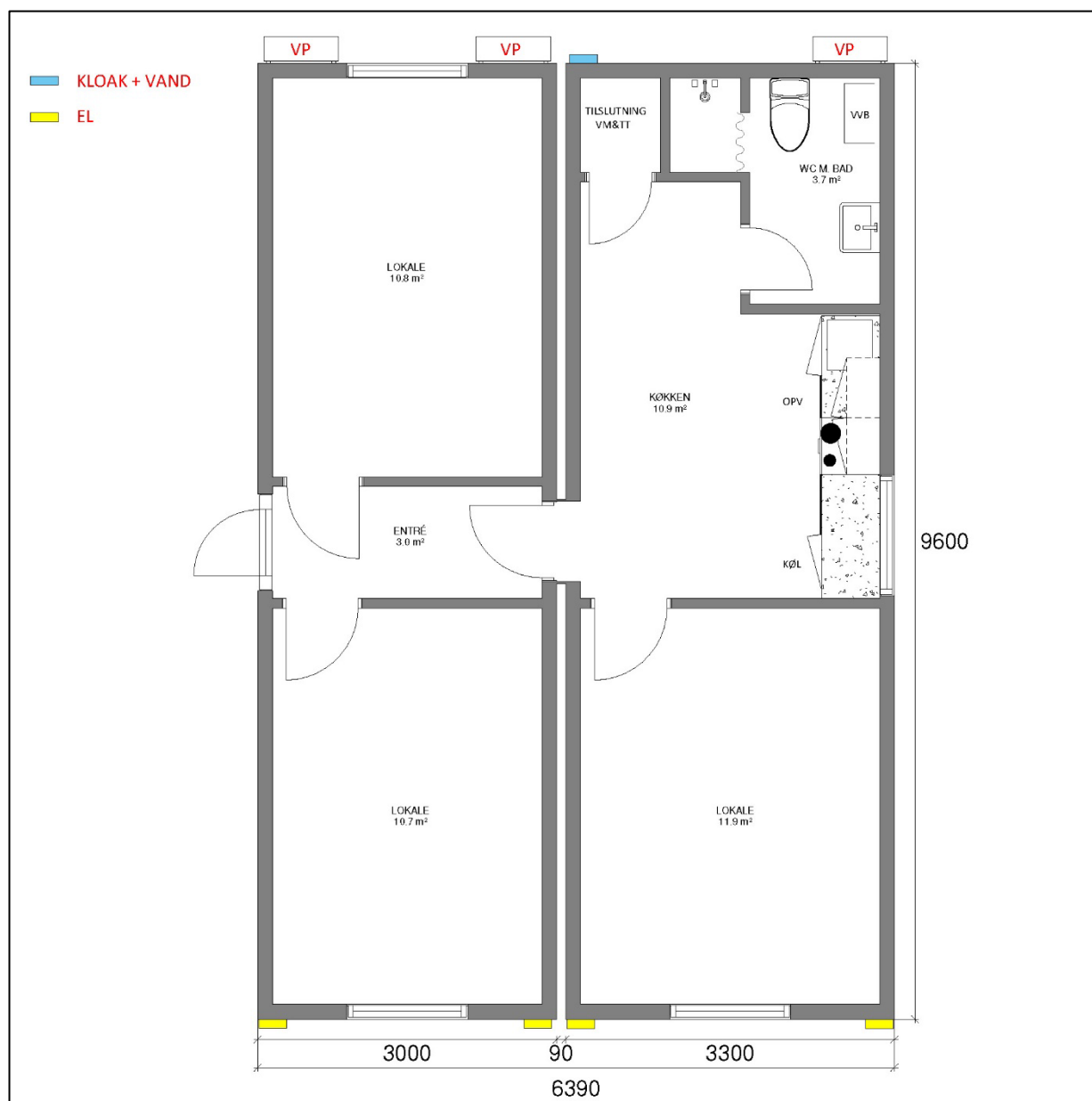


Kopi fra ansøgningsmaterialet. Den ansøgte placering af det ansøgte enfamiliehus på Foerlevvej 2D.



Kopi fra ansøgningsmaterialet. Udformningen af det ansøgte enfamiliehus på Foerlevvej 2D.

Bilag B



Den ansøgte beboelsespavillon, som er opstillet umiddelbart syd for den hidtidige beboelsesbygning på Foerlevvej 2D. Mål: 60 m² i alt: 3,0 m x 9,6m + 3,3 m x 9,6 m. Højde: 3,1 m.

