

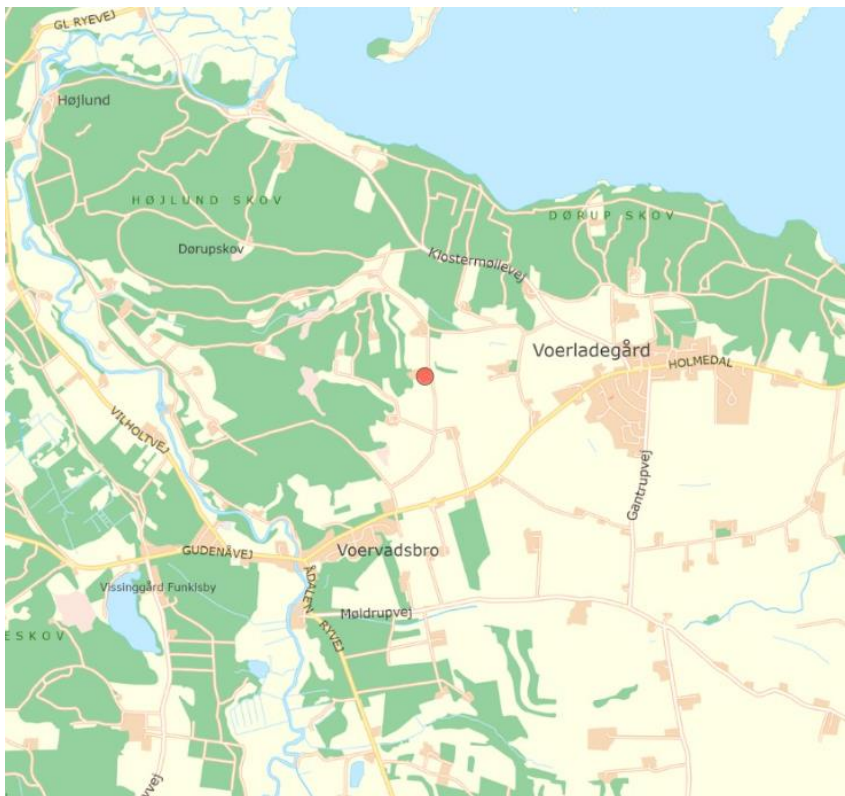


Henrik Jensen
Grønskovvej 7
8660 Skanderborg

Tilladelse til opførelse af et stuehus med integreret garage og terrasser

Kære Henrik Jensen,

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre et stuehus med integreret garage og terrasser på adressen Grønskovvej 7, 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr.nr. 4K, Voerladegård By, Voerladegård.



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

Du får tilladelsen på betingelse af,

- at ejendommens eksisterende stuehus (Byg 1 i BBR) er nedrevet og fjernet senest 6 måneder efter, at det nye stuehus med integreret garage og terrasser er taget i brug.

Dato

27. juni 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-5-21

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

Plan, Teknik og Miljø

Byggesag

Skanderborg Fælled 1

8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Du må ikke bruge tilladelsen endnu

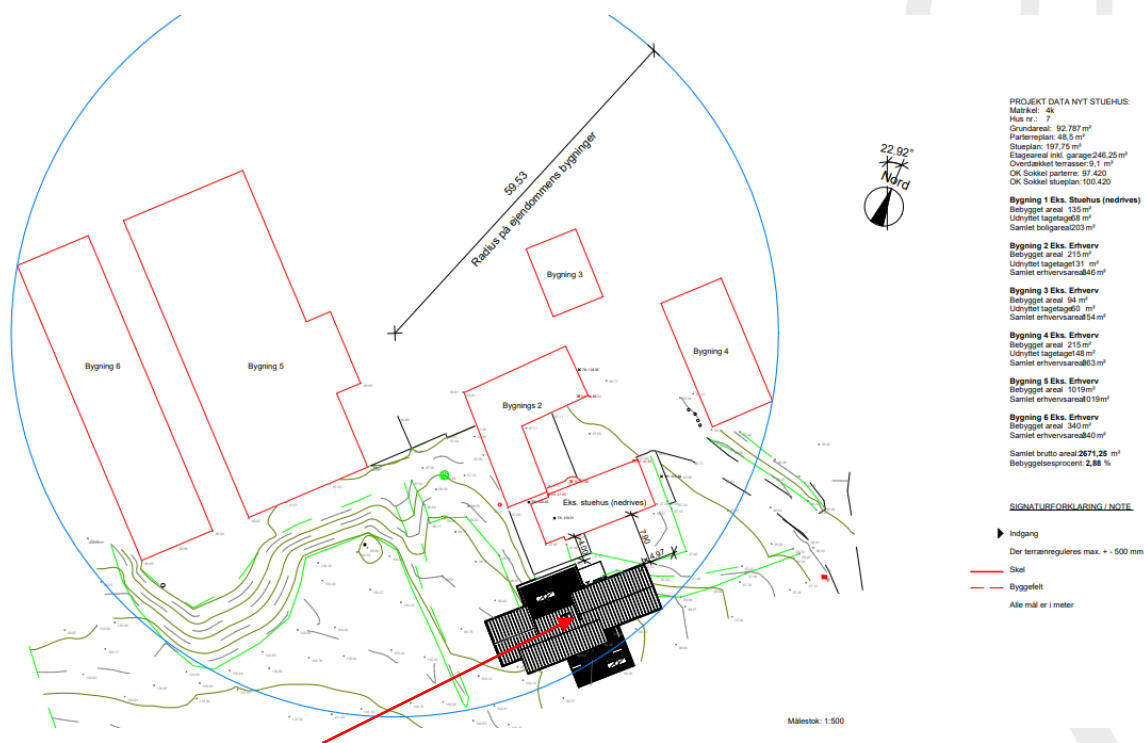
Du mangler fortsat en byggetilladelse fra os. Vi har modtaget din byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den 27. juli 2022, hvis afgørelsen ikke påklages.

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

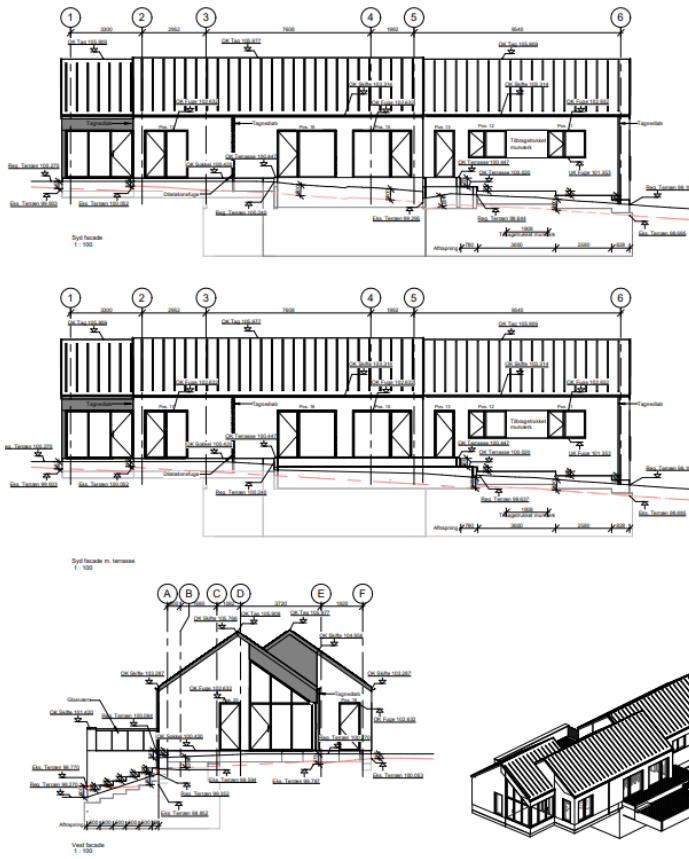
Det ansøgte projekt

Vi har fået en ansøgning om opførelse af et nyt stuehus med integreret garage og terrasser i tilknytning til ejendommens eksisterende bygninger. Det samlede boligareal inkl. garage er ca. 246 m², mens højden er op til ca. 8,5 meter. Taget vil blive tagpap, mens facaderne vil blive fuldmuret. Stuehuset inkl. garage vil blive tilpasset terrænet. Ejendommens eksisterende stuehus nedrives.

Vi har vedhæftet relevante tegninger fra ansøgningen.

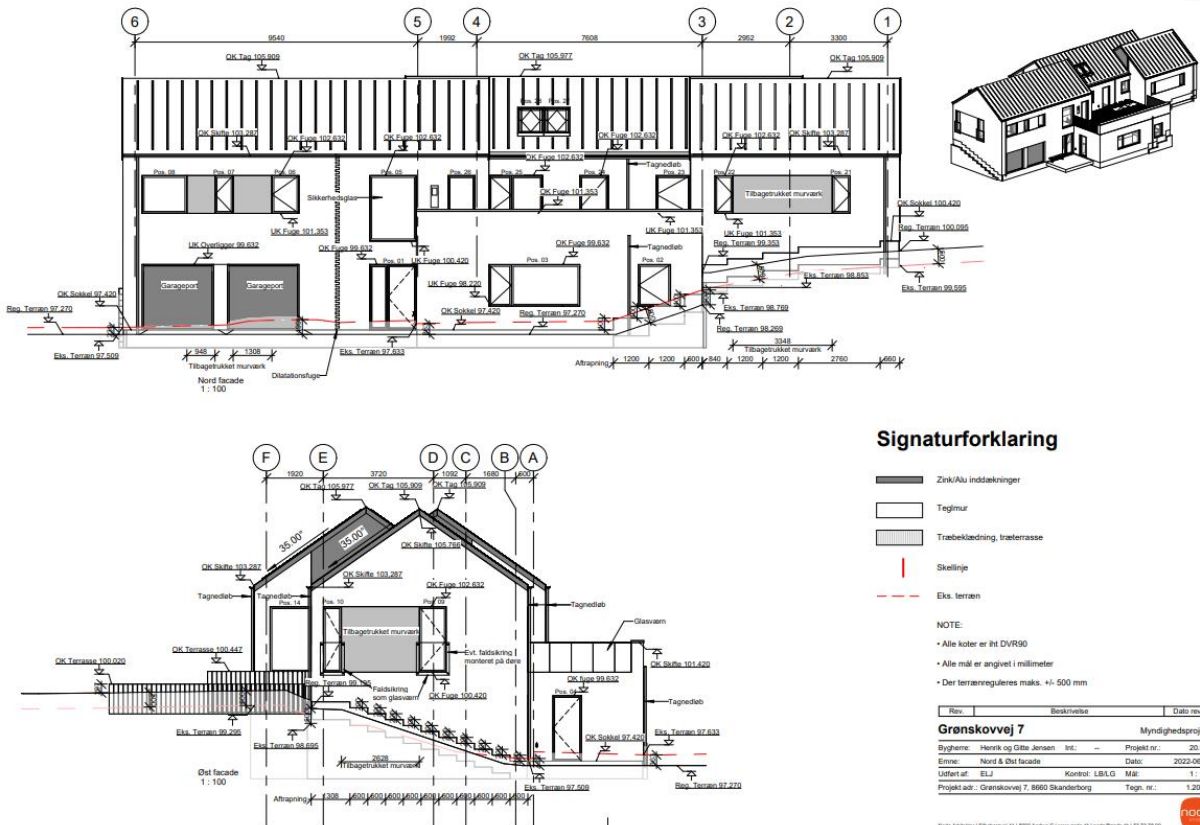


Situationsplan. Viser hvor stuehuset med den integrerede garage og terrasser (markeret med sort) ønskes opført på ejendommen. Byggeriets data er angivet til højre.

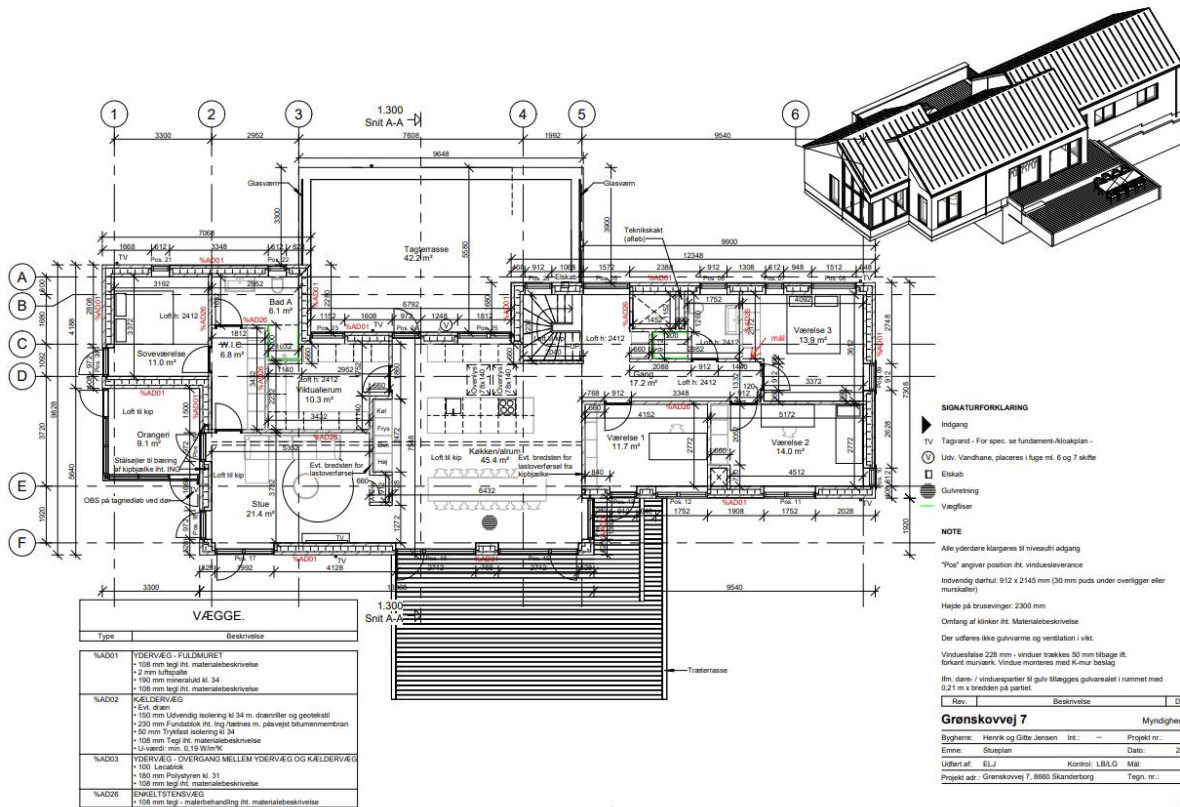


Facadetegning. Viser byggeriets facader mod syd og vest.

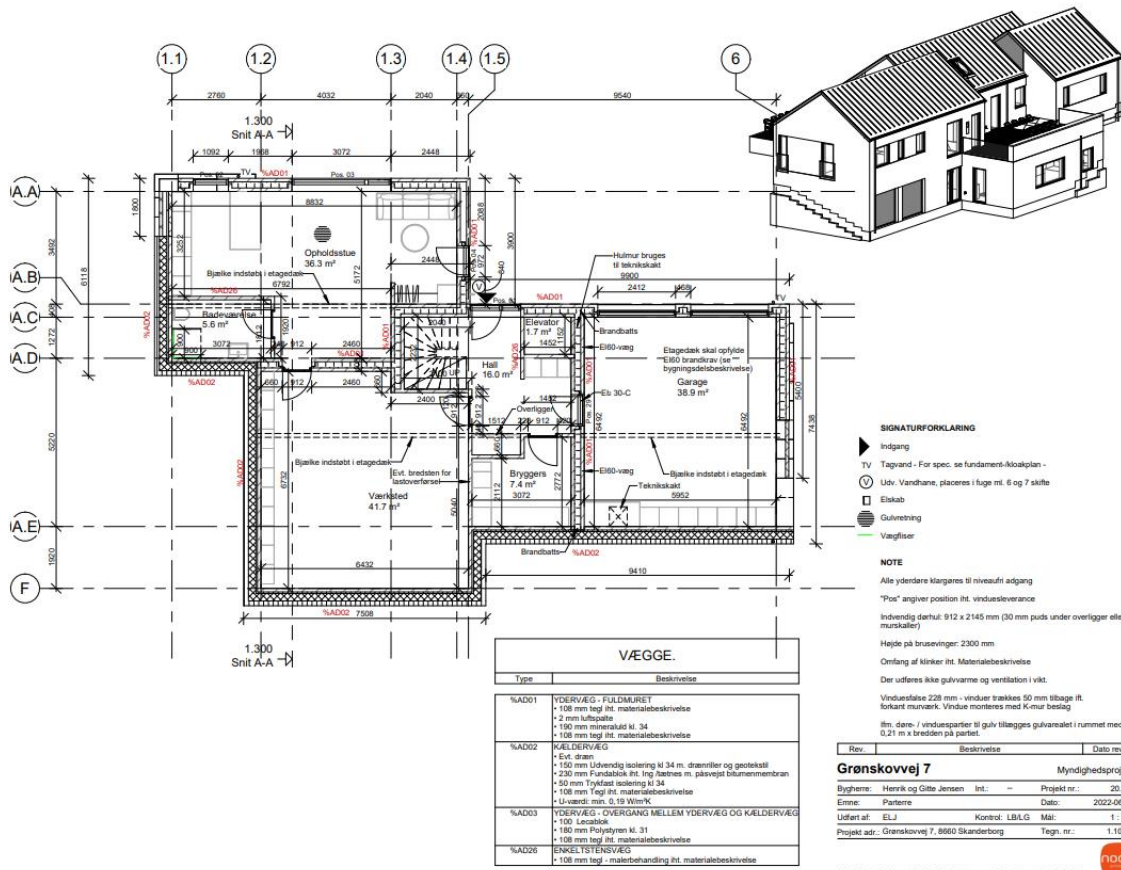
1.201



Facadetegning. Viser byggeriets facader mod nord og øst.



Plantegning. Viser hvordan stuehuset med den integrerede garage og terrasser indrettes.



Plantegning. Viser hvordan stuehuset med den integrerede garage indrettes.

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 7. juni 2022. Det er derfor et krav, at du udfører projektet, som du har beskrevet det i ansøgningen og overholder det stillede vilkår, mht. fjernelse af ejendommens eksisterende stuehus. Laver du ændringer i projektet, skal du henvende dig til os og høre, om det har betydning for tilladelsen.

Ejendommen ligger inden for områder med særlig landskabelig interesse og specifik geologisk bevaringsværdi. Derudover er ejendommen omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 – skovbyggelinje.

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.

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. Opførelse af et stuehus på en landbrugsejendom kræver ikke landzonetilladelse, hvis det eksisterende stuehus er nedrevet forinden og opføres inden for ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Det er dog altid en individuel vurdering ud fra de stedlige forhold. I det konkrete tilfælde er ejendommens eksisterende stuehus ikke nedrevet før, at det nye stuehus med integreret garage og terrasser er opført og derfor kræver det nye stuehus med den integrerede garage og terrasser landzonetilladelse.

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 opføre et stuehus med en integreret garage og terrasser i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer og som erstatning for, at ejendommens eksisterende stuehus nedrives og fjernes. Det nye stuehus med den integrerede garage vil ikke give anledning til væsentlige terrænreguleringer, da byggeriet i væsentlig grad tilpasses det eksisterende terræn, jf. facadetegninger.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at der er tale om opførelse af et nyt stuehus med en integreret garage og terrasser på en landbrugsejendom, som opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Der er endvidere lagt vægt på, at ejendommens eksisterende stuehus nedrives i forbindelse med realisering af det ansøgte byggeprojekt. Derved vil det nye stuehus med den integrerede garage og terrasser erstatte det eksisterende stuehus på ejendommen. Der er ydermere lagt vægt på, at det nye stuehus med den integrerede garage i væsentlig grad er tilpasset det eksisterende terræn. Med baggrund heri vurderes det, at det ønskede byggeri ikke i det væsentligste vil påvirke de særlige landskabelige interesser i området og ikke vil forringe karakteren, variationen eller oplevelsen af landskabet.

Skanderborg Kommune vurderer endvidere, at det ønskede byggeprojekt ikke er i strid med kommuneplanens øvrige udpegninger, herunder de specifikke geologiske bevaringsværdier, da

det ønskede byggeri ønskes opført i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer og ikke medfører væsentlige terrænreguleringer.

I forhold til skoven og skovbrynet vurderer vi, at det ansøgte ikke er i strid med de landskabelige- og naturbeskyttelsesmæssige hensyn, da stuehuset med den integrerede garage og terrasser opføres i tilknytning til ejendommens eksisterende byggeri.

Din ejendom ligger tæt på en beskyttet skov

Din ejendom ligger nær en skov, der er beskyttet i en omkreds af 300 meter. Denne beskyttelseszone af skoven kaldes for skovbyggelinjen. Skovbyggelinjen skal sikre skovens værdi som en del af landskabet samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet. Samtidig skal skovejeren beskyttes imod klager fra ejere af nabobebyggelse, der opføres tæt på skoven, i forhold til grene og hele træer, der ved blæst kan falde ned over bebyggelsen.

Inden for de 300 meter er der forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne m.v.).

Da din ejendom ligger i landzone, vil dit projekt ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen, da vi i landzonetilladelsen varetager de hensyn, der også skal tages til skoven.

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 umiddelbar nærhed af det ansøgte.

Vi vurderer på baggrund af projektets relative beskedne omfang, hvor det nye stuehus med den integrerede garage og terrasser erstatter ejendommens eksisterende stuehus som nedrives og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at opførelsen af stuehuset med den integrerede garage og terrasser 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 29. juni 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. 1986 af 27. oktober 2021](#), § 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 [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 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 Gjærning Petersen
Planlægger

Orientering om tilladelse sendt til:

- Ansøger, Nodo Arkitekter, lb@nodo.dk og elj@nodo.dk
- 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.

