



PS Contact ApS
Teknikvej 6
4532 Gislinge

Landzonetilladelse

Tilladelse til etablering af bosted for personer med spiseforstyrrelse

Du får hermed landzonetilladelse til at etablere et bosted for personer med spiseforstyrrelse på adressen Horsensvej 30, 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr.nr. 7M Horndrup By, Tåning.



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.
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 den 27. juli 2022.

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 etablere et bosted for 12 personer med spiseforstyrrelse. På ejendommen findes i dag en motelbygning (med 12 værelser) og et enfamiliehus. Ansøger har oplyst, at motelbygningen skal benyttes til beboelse mens det eksisterende enfamiliehus skal benyttes til kontor, fællesrum, spisesal m.v. Der er desuden oplyst, at der ikke sker bygningsmæssige ændringer.

Dato

27. juni 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-58-22

Din reference

Karsten Kragh Kamp

Tlf.: 87947768

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 Fæled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Ansøger har fremsendt følgende oplysninger i forbindelse med ansøgningen:

Bostedet

Der er tale om et bosted for mennesker med spiseforstyrrelser, og der er derfor ikke tale om et bosted, hvor der vil være beboere med voldelige eller udadreagerende adfærd. Det vil være beboere som udelukkende er visiteret til stedet grundet spiseforstyrrelse. Vi har uddybet målgruppen og behandlingsform nedenfor.

Målgruppen

Mennesker med spiseforstyrrelser, indenfor normalområdet i forhold til kognitivt funktionsniveau, samt med eventuelle andre bi-diagnoser uden misbrug. Behandlingsform er terapi (samtale – krops og musikterapi).

Medicinering

Målgruppen er medicineret via egen læge/psykiater, og fungerer i øvrigt normalt. Målgruppen er ikke ordineret med adfærdsregulerende medicin, og er derfor ikke til fare for andre.

Antal beboere

Det er ønsket, at der kan være op til 12 beboere, hvilket der er plads til i nuværende indretning af motelbygningen alene.

Behandlingens varighed

Beboerne vil typisk skulle flytte deres adresse til bostedet, idet der er tale om længerevarende ophold, uden at kunne sige om det er 6 mdr. eller flere måneder – men det er utænkeligt at der er tale om kortere ophold (mindre en 1 måned).

Personale

I dagtimerne vil der være minimum 3 personaler samt en leder og en psykolog. Om natten er der 2 personaler som kategoriseres som "vågne nattevagter".

Undervisning m.v.

Der skal ikke være skole eller anden form for beskæftigelse på stedet for beboerne.

Eksisterende bygninger - motelbygningen

Som udgangspunkt skal der ikke bygges om – kun hvis det kræves af myndighederne inklusive Tilsynet. Alle beboerne skal bo i den bygning, hvor der for tiden er motelværelser. Det forventes at blive godkendt af Tilsynsmyndighederne, uden at der skal foretages ændringer.

Eksisterende bygninger – hovedhus og andre bygninger

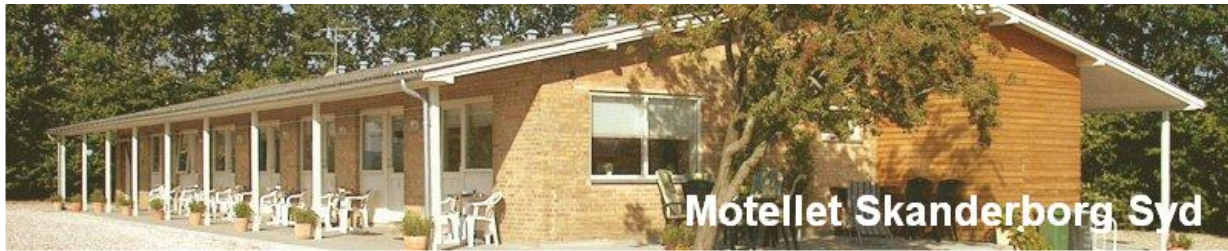
Hovedbygningen (enfamiliehus) skal benyttes som samlingssted for beboerne til bl.a. spising, men også almindeligt samvær i stuen. I øvrigt benyttes hovedbygningen af personalet til bl.a. kontor, behandler-rum og ophold generelt.

Billeder af de pågældende bygninger (huset i forgrunden med motelbygningen bagved):



Motelbygningen, hvor beboerne skal bo:





Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 19. maj 2022. 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 er beliggende i det åbne land. Der er registreret følgende udpegninger på ejendommen: drikkevandsinteresser, uønsket skovrejsning, specifik geologisk bevaringsværdi og en vejbyggelinje. 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.

Skanderborg Kommune har vurderet, at det ansøgte kræver landzonetilladelse, da der sker ændret anvendelse af de to eksisterende bygninger samt at der ønskes bosted til 12 personer og tilhørende personale.

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 mv.).

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.

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 matrikulære 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 etablering af et bosted i eksisterende bygninger. På ejendommen er i dag registreret en motelbygning samt et enfamiliehus. Ejendommen er beliggende i det åbne land og er afskærmet mod naboejendommene med træer/læhegn. Det omkringliggende landskab er åbent og lettere kuperet og bliver mestendels brugt til landbrugsdrift (afgrøder). Østjyske Motorvej er beliggende ca. 400 meter vest for ejendommen.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at der er tale om et bosted, som etableres i eksisterende bygninger, som ikke ombygges. Samtidig er der lagt vægt på, at ejendommen i dag bruges til moteldrift, hvorfor etablering af bosted ikke vurderes at skabe mærkbar mere aktivitet eller trafik end for nuværende. Der er efter kommunens vurdering ikke landskabsmæssige eller planmæssige forhold, der taler mod etablering af et bosted.

Der er også lagt vægt på målgruppen for bosted ikke vurderes at skabe gener for naboejendommene, som alle er placeret mindst 150 meter fra den pågældende ejendom. Kommunen har vurderet, at der kan gives lov til et bosted med 12 personer, så man derved udnytter alle motelværelserne/motelbygningen fuldt ud.

Følgende fra ”Vejledning om landzoneadministration” er også indgået i vurderingen:

Der bør normalt meddeles landzonetilladelse til institutioner m.v. som f.eks. døgninstitutioner for børn, unge og familier, daginstitutioner som børnehaver, m.v., der indrettes i eksisterende, tomme bygninger, herunder overflødiggjorte bygninger.

I forhold til skoven og skovbrynet vurderer vi, at det ansøgte ikke er i strid med de landskabelige- og naturbeskyttelsesmæssige hensyn.

Vurdering af dit projekt i forhold til Danmarks internationalt beskyttede natur (Natura 2000 mm.)

Myndighederne må ikke gennemføre planer eller projekter, der kan skade de internationalt beskyttede arter og naturtyper, som de såkaldte Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte. Derfor er vi som myndighed forpligtet til at vurdere konsekvenserne af projekter, der kan påvirke et Natura 2000-område.

Vi må ikke give tilladelse til planer eller projekter, som kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyr, der er udpeget som såkaldte bilag IV-arter, eller som kan forstyrre arten, så bestanden påvirkes. Ligeledes må plantearter på bilag IV ikke ødelægges.

Det nærmeste Natura 2000-område fra din ejendom er nr. N52 ved Mossø mv., der ligger ca. 3,7 km mod nordvest. Du kan læse mere om området på Miljøstyrelsens hjemmeside www.mst.dk.

Vi vurderer, at dit projekt ikke kan påvirke Natura 2000-området og ikke er i strid med Natura 2000-planens bevaringsmålsætninger. Vurderingen bygger på projektets karakter og omfang samt den store afstand mellem ejendommen og Natura 2000-området.

Nærmeste kendte forekomst af dyr, der er udpeget som bilag IV-art, er Stor Vandsalamander i en sø ca. 700 meter fra det ansøgte. Det ansøgte er et bosted, som etableres i allerede eksisterende motelbygning og hus, og ejendommen er efter vores vurdering uegnet som yngle- eller rasteområde for arten. Derfor vil det ansøgte ikke påvirke arten. Øvrige danske bilag IV-arter vurderes ikke at være relevante på stedet eller i forbindelse med det ansøgte.

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 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. 240 af 13. marts 2019](#), § 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

Karsten Kragh Kamp
Ingeniør

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:

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