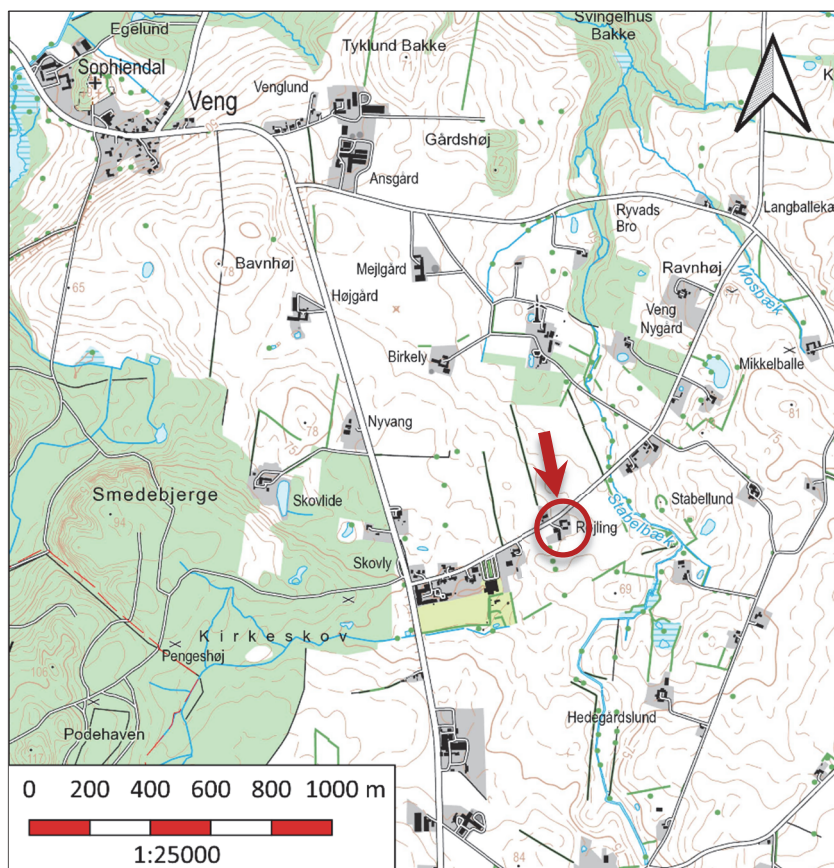


Hybel Midt A/S
Ove Jensens Alle 35
8700 Horsens
Att. Nikolaj Nygaard Langfeldt, nnl@hybelhuse.dk

Landzonetilladelse til at opføre et parcelhus med integreret carport

Der meddeles hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til at opføre et 155 m² stort parcelhus med integreret carport på 30 m² på den 9.055 m² store beboelsejendom matr.nr. 9e og 10y Veng By, Veng, der har adressen Søballevej 10, Veng, 8660 Skanderborg.



Ejendommen Søballevej 10 er markeret med en rød cirkel på kortet herover.
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejer.

Betingelse

Det er en betingelse for denne landzonetilladelse, at ejendommens tidligere 120 m² store stuehus er nedrevet og fjernet senest 6 måneder efter at ejendommens nye helårshus er taget i brug.

Dato

20. juni 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-28-22

Din reference

Thomas Djernæs

Tlf.: 87947775

Telefontider

Man – tir: 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

Åben Land

Skanderborg Fælled 1

8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Baggrunden for denne betingelse er, at der ikke kan gives landzonetilladelse til at have mere end ét helårshus på en ejendom i landzone, i det åbne land, uden for de planlagte boligområder. (Der er allerede den 30. maj 2022 givet tilladelse til at nedrive ejendommens tidligere 120 m² store stuehus).

I må ikke bruge landzonetilladelsen endnu

I mangler fortsat en byggetilladelse fra os.

Vi har modtaget jeres byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den **20. juli 2022**, hvis afgørelsen ikke påklages.

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

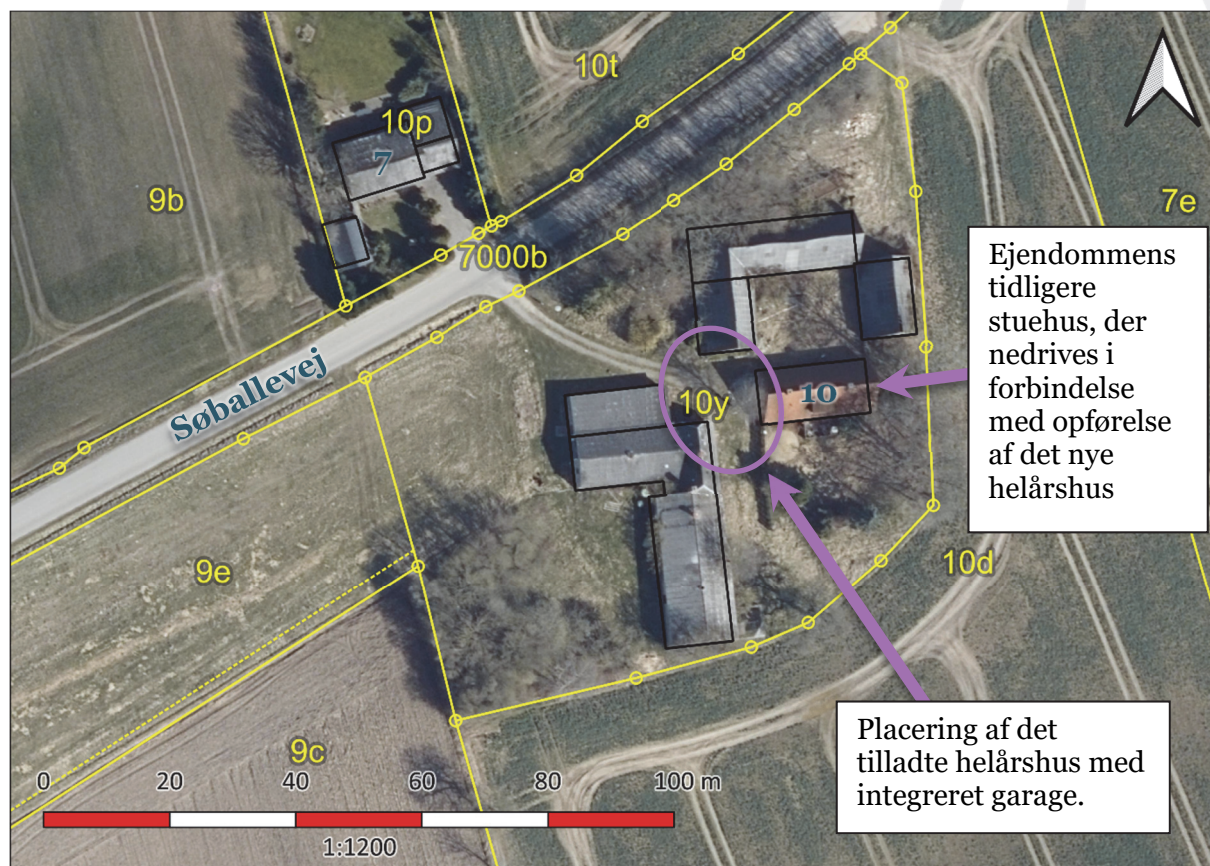
Det ansøgte projekt

Der er søgt om landzonetilladelse til at opføre et 155 m² stort parcelhus med integreret carport på 30 m². Bygningshøjde bliver på 4,72 m til højeste punkt.

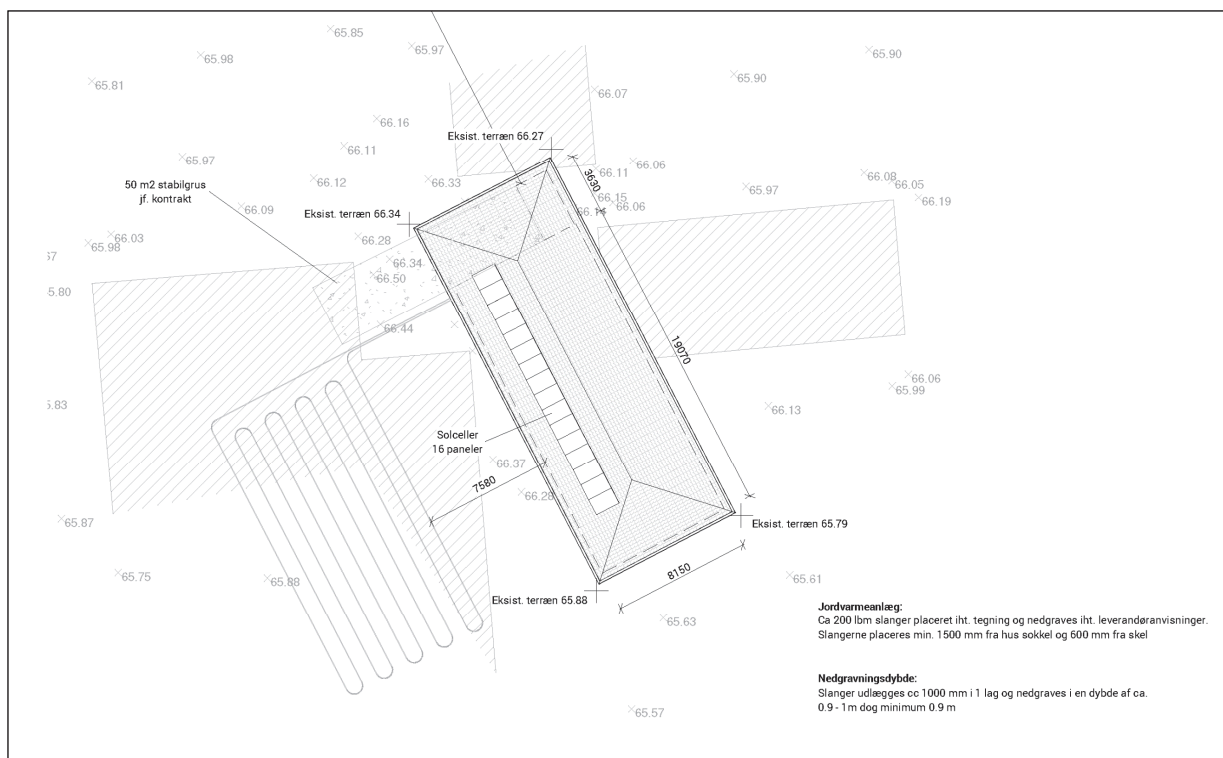
Facader udføres i mursten (Strøjer Tegl B547) med en grålig farve med sorte og brune nuancer. Taget udføres i sorte betontagsten, som har et glanstal på maks. 5.

Terræn på ejendommen reguleres ikke mere en +/- 0,5 m og ikke nærmere skel end 1 m.

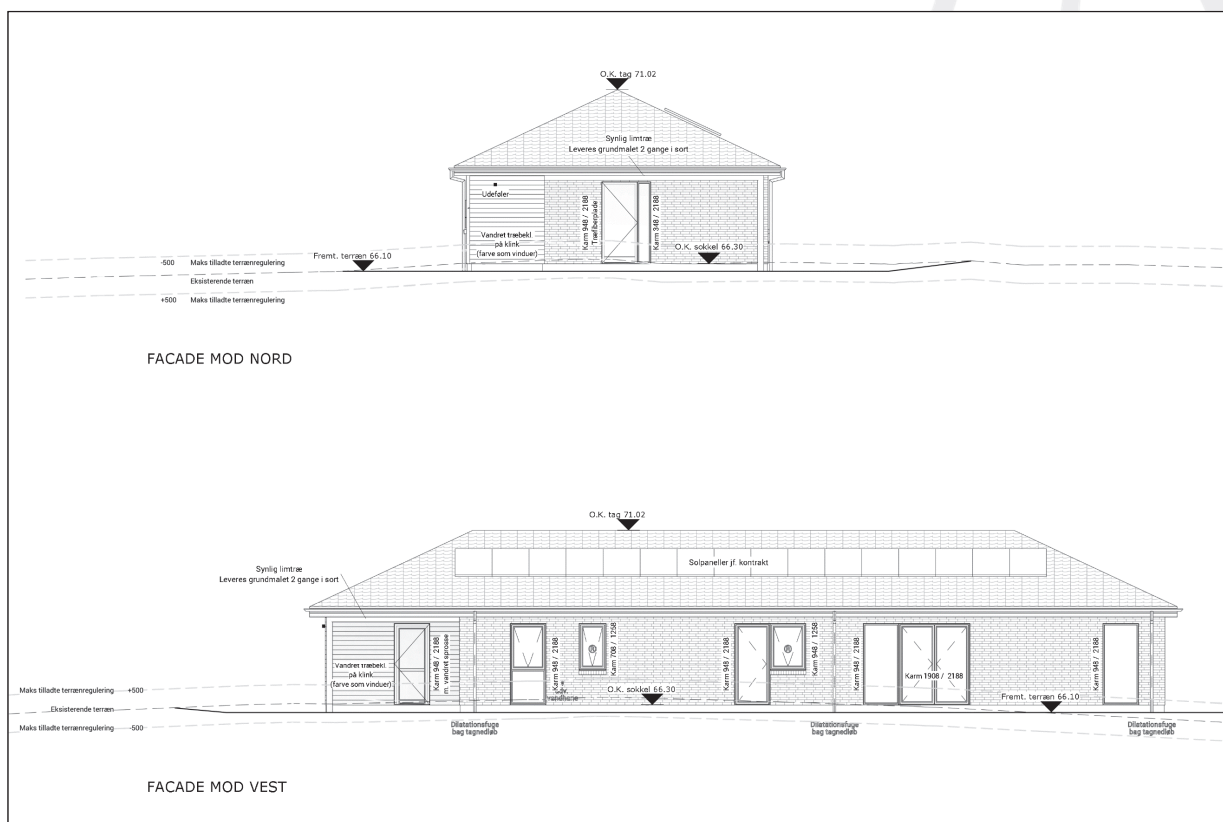
Placeringen af det ansøgte parcelhus fremgår af kortet herunder.



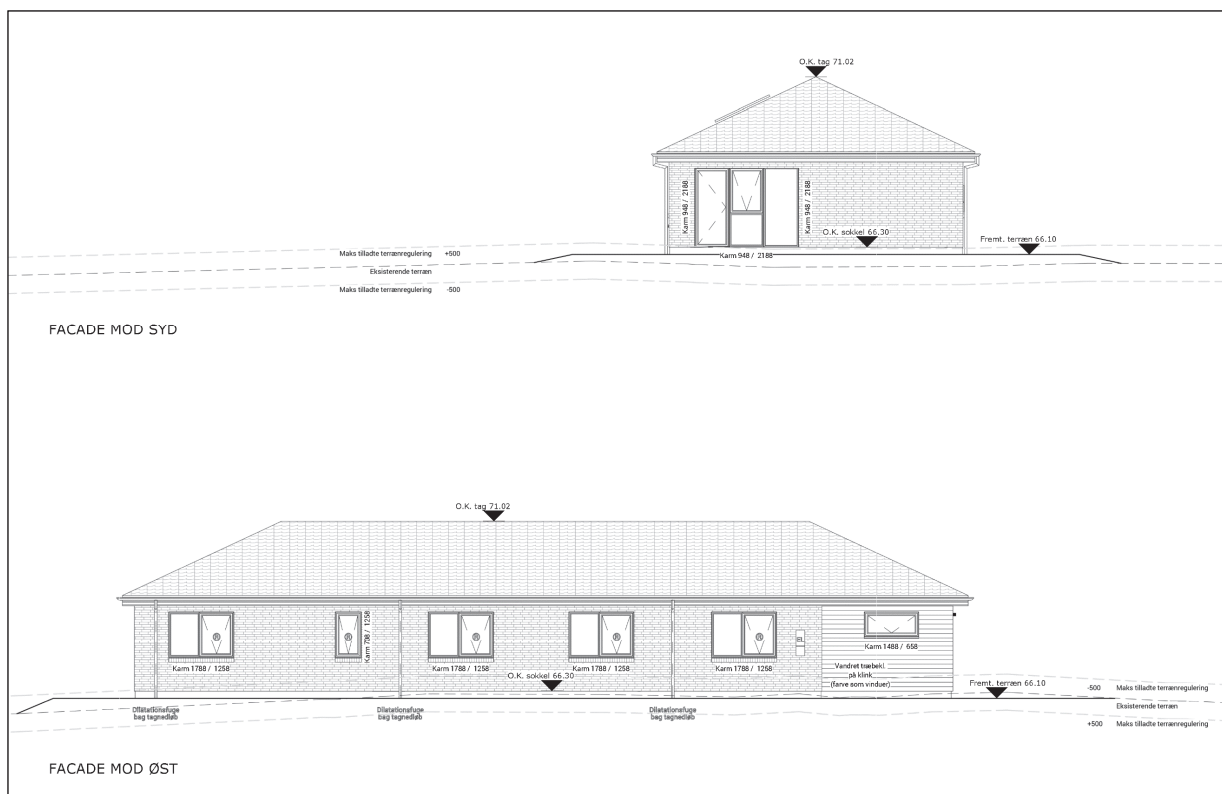
Ejendommen matr.nr. 10 y og 9e, med adressen Søballevej 10. Det her tilladte parcelhus placeres omtrent midt på matr.nr. 10y, se den lille cirkel herover. Alle ejendommens hidtidige bygninger nedrives i forbindelse med opførelsen af det nye parcelhus. © Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere.



Kopi af situationsplan fra ansøgningen af 14. marts 2022.



Kopi af facadeplan fra ansøgningen af 14. marts 2022.



Kopi af facadeplan fra ansøgningen af 14. marts 2022.

Baggrund for vores afgørelse

Skanderborg Kommune giver hermed landzonetilladelsen ud fra oplysningerne i jeres ansøgning, som vi har modtaget den 14. marts 2022. Det er derfor et krav, at I udfører projektet, som I har beskrevet det i ansøgningen. Foretages der ændringer i projektet, skal I henvende jer til os og høre, om det har betydning for landzonetilladelsen.

Ejendommen er beliggende uden for kommuneplanens rammer, i det åbne land sydøst for Veng, i et landskab med generelle landskabelige interesser. Ejendommen er ikke omfattet af fredning eller af bygge- eller beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven, og er heller ikke omfattet beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Jeres projekt i forhold til reglerne i landzone

Hovedformålet med inddelingen af landet i zoner og landzonereglene 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 landzonetilladelser kun gives, når et ansøgt byggeri ikke med rimelighed kan henvises til et planlagt område.

Det fremgår af vores praksis for administration af planlovens landzonebestemmelser, at der normalt meddeles landzonetilladelse til genopførelse af boliger, der har været beboet inden for de seneste år (ca. 3 år), medmindre den eksisterende bolig har karakter af ruin. Ejendommen Søballevej 10 har været anvendt til helårsbeboelse indtil den 1. april 2021.

Vores vurdering af jeres ansøgning

Ejendommen 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 I kan få en landzonetilladelse.

Ansøgning har ikke været i høring hos de nærmeste naboer, da vi har vurderet, at det ansøgte byggeri er af underordnet betydning for naboerne. Baggrunden for denne vurdering er, at det ansøgte byggeri opføres omtrent samme sted som ejendommens hidtidige beboelsesbygning, og fordi det ansøgte byggeri samlet set er noget mindre, i forhold til ejendommens hidtidige bygningsmasse, der nedrives i forbindelse med at det ansøgte byggeri opføres.

I Jeres sag er der tale om, at ejendommen, matr.nr. 9e og 10y Veng By, Veng, er registreret som en beboelsesejendom uden landbrugspligt. Opførelse af en ny helårsbolig i landzone, på en beboelsesejendom uden landbrugspligt, kræver forudgående landzonetilladelse.

I landzonetilladelsen har vi lagt vægt på, at ejendommens tidligere driftsbygninger og stuehus nedrives i forbindelse med at det her tilladte parcelhus opføres, sådan at der fremover fortsat kun er én selvstændig helårsbolig på ejendommen. Der er samtidig lagt vægt på, at det her tilladte parcelhus opføres inden for ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, omtrent samme sted som det tidligere stuehus har været beliggende.

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 den 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.

Hvor lang tid gælder landzonetilladelsen?

Hvis I ikke udnytter landzonetilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. I 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 22. juni 2022**, samt efterfølgende i Uge-Bladet Skanderborg.

Andre forhold

Den 2. marts 2022 er der givet tilladelse til at nedrive alle ejendommens tidligere driftsbygninger, fem bygninger i alt på tilsammen ca. 1.000 m²

Den 30. maj 2022 er der givet tilladelse til at nedrive ejendommens tidligere stuehus, på ca. 120 m².

Vi gør opmærksom på, at ejendommen ligger i landzone, i det åbne land, uden for kommuneplanens rammer, og at ejendommen derfor kun kan betragtes som en beboelsesejendom med én selvstændig helårsbolig og en meget stor have. Der kan ikke forventes landzonetilladelse til evt. fremtidige ansøgninger, om at drive erhverv fra ejendommen, eller landzonetilladelse til at have store selvstændig oplag på ejendommen.

Vi gør opmærksom på, at evt. fremtidigt udhusbyggeri over 50 m² kræver forudgående landzonetilladelse, og at der ikke kan forventes landzonetilladelse til placering af nye udhuse længere end 20 m fra det kommende helårshus på ejendommen.

Vi gør opmærksom på, at der ikke kan forventes landzonetilladelse til evt. større fremtidigt udhusbyggeri på denne beboelsesejendom, ud over ét udhus på maks. 100 m².

Vi gør opmærksom på, at evt. fremtidigt hestehold skal anmeldelse til kommunen, og at evt. anlæg af ridebaner kræver forudgående landzonetilladelse.

Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet efter:

Planloven, [Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020](#), § 35, stk. 1.

Vejledning i at klage over afgørelsen

I kan klage over vores afgørelse til Planklagenævnet, som så vil vurdere afgørelsen. I skal sende klagen gennem Planklagenævnets Klageportal, som I 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 I klager. Når I klager, skal I 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 I kan bruge Klageportalen, kan I søge om at blive fri for at bruge den. Det gør I 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 I vil have afgørelsen behandlet af en domstol, skal I igangsætte dette, inden der er gået 6 måneder, fra afgørelsen er meddelt.

Med venlig hilsen

Thomas Djernæs
Landinspektør

Behandling af personoplysninger

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

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

Orientering om denne landzonetilladelse sendt til:

- Tina og Jan Moesgaard Bjerregaard, Højbyvej 4, 8462 Harlev J
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk

