



Lotte Buchhave og Thomas Johansen
Langelinie 4
8464 Galten

Efterfølgende tilladelse til bolig, udhus og jordvold

Kære Lotte Buchhave og Thomas Johansen,

I får hermed efterfølgende landzonetilladelse til opført bolig, udhus og jordvold på adressen Langelinie 4, 8464 Galten. Ejendommen har matr.nr. 2G Røde By, Skjørring.



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

I får tilladelsen på betingelse af,

- At tilbygningen til boligen er opført senest den 31. december 2022,
- At jordvoldene er etableret seneste den 31. december 2022

I må ikke bruge tilladelsen endnu

I mangler fortsat en byggetilladelse fra os. Vi har modtaget jeres byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet torsdag den 18. august 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.

Dato

19. juli 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-222-18

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 Fæled 1

8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Det ansøgte projekt

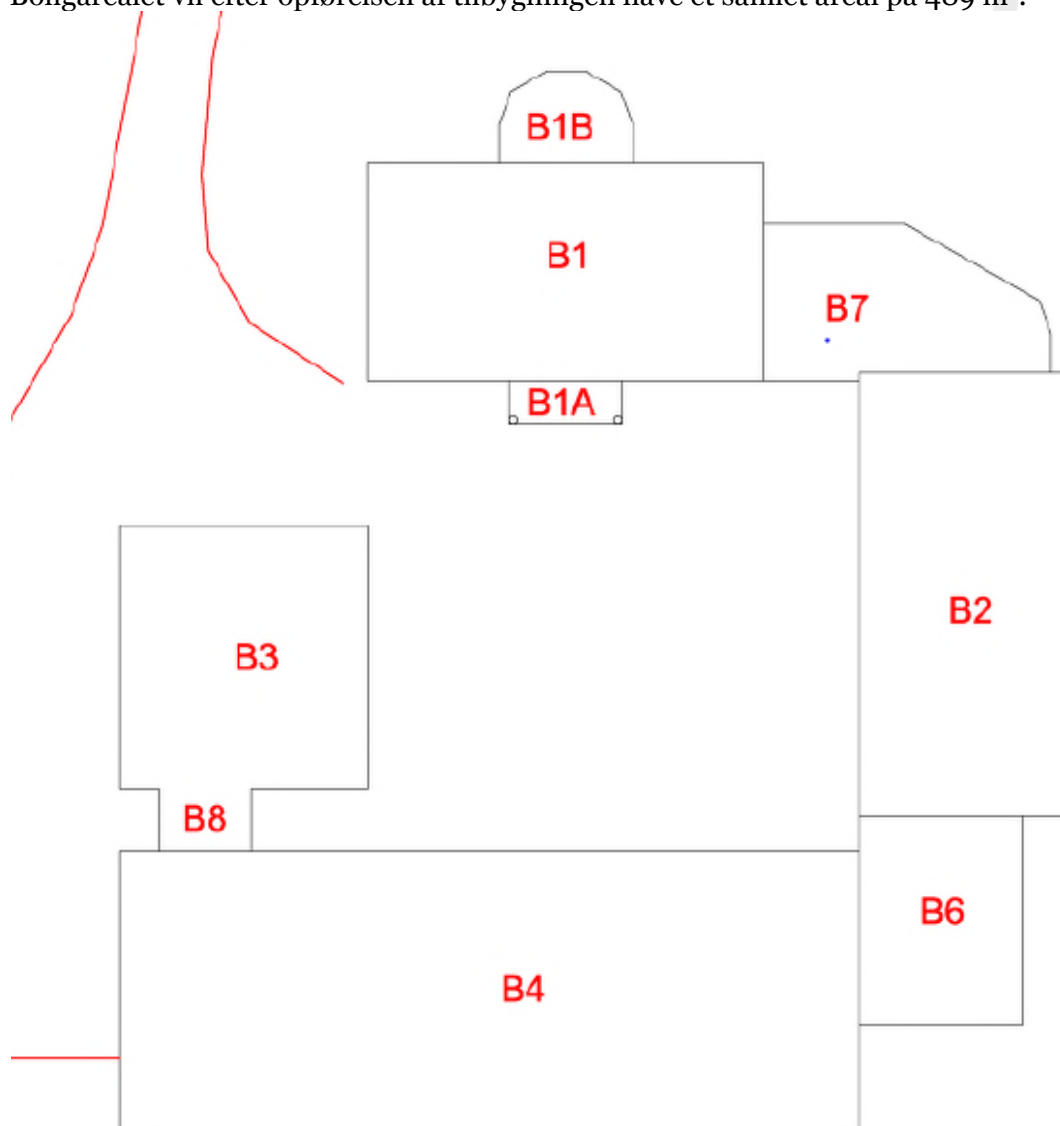
I har søgt om efterfølgende tilladelse til, at udvidelse af den eksisterende bolig, opførelse af et udhus og etablering af en jordvold.

Udvidelse af bolig

Den eksisterende bolig (B1) på ca. 252 m² (126 m² i stueplan og 126 m² på 1.sal) er blevet udvidet med to mindre bygninger (B1A og B1B på nedenstående kort) på henholdsvis 8 m² (overdækket indgang) og 15 m², samt med 167 m² i en nyopført bygning (B2) (128 m² på 1. sal og 38 m² i stueplan). Dermed er det samlede boligareal der er opført ca. 434 m².

Tilbygningerne og den nye bygning (B2) er opført som de eksisterende bygninger som hvid pudset mur og B1B indeholder et stort glasparti. Tilbygningerne er opført i henholdsvis 2002 og 2014.

På baggrund af dialog med Skanderborg Kommune, er der også ansøgt om opførelse af en tilbygning (B7) på 55 m² mellem den eksisterende bolig samt boligdelen i B2, for at der er tale om én bolig på ejendommen. Tilbygningen opføres som de eksisterende bygninger som hvid pudset mur og med et stort glasparti. Tilbygningen opføres inden den 31. december 2021. Boligarealet vil efter opførelsen af tilbygningen have et samlet areal på 489 m².



Plantegning af ejendommens eksisterende og kommende bebyggelse. B1 er den eksisterende bolig. B1B og en del af B2 er opført som boligareal. B7 er den tilbygning der skal opføres for at udvidelsen af boligen kan tillades.



Facadetegning der viser hvordan tilbygningen (B7) vil se ud, samt hvordan tilbygningen (B1B) ser ud.



Foto der viser hvordan den eksisterende bolig ser ud med tilbygning

Opførelse af udhus

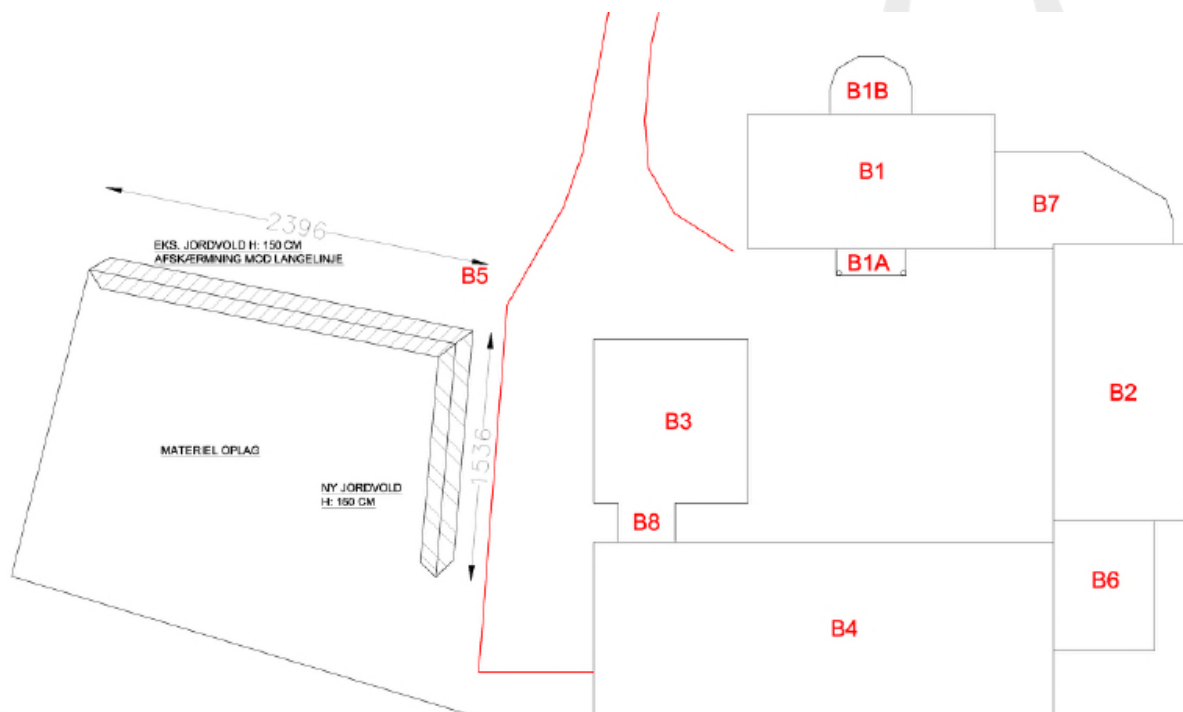
Der er i 2014 opført en bygning som indeholder privat udhus og bolig (B2 på ovenstående kort). Bygningen indeholder 100 m² privat udhus i grundplan, samt boligareal på 167 m² (128 m² på 1. sal og 38 m² i stueplan). Bygningen er opført med ydervægge som hvis pudset mur som den eksisterende bolig, samt tagkonstruktion med sorte tagsten. Bygningen er opført hvor der tidligere har været en tidligere driftsbygning.



Foto der viser hvordan udhuset og de eksisterende bygninger ser ud.

Etablering af jordvold

Der er etableret en oplagsplads på ca. 480 m² som søges afskærmet af en jordvold. Volden skal være 1,5 meter i højden, se nedenstående situationsplan. Volden er for at afskærme pladsen ud mod gårdspladsen og Langelinie, sådan at dette ikke virker skæmmende. Jordvoldene er ansøgt på baggrund af dialog med Skanderborg Kommune omkring lovligheden af oplagspladsen. Jordvoldene er forudsætningen for, at oplagspladsen kan lovliggøres.



Situationsplan der viser hvor jordvoldene etableres.

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver jer tilladelsen ud fra oplysningerne jeres ansøgning, som vi har fået den 29. oktober 2021, og det uddybende materiale modtaget den 7. juli 2022. Det er derfor et krav, at de stillede vilkår overholdes, og at I udfører projektet, som I har beskrevet det i ansøgningen.

Laver I ændringer i projektet, skal I henvende jer til os og høre, om det har betydning for tilladelsen.

Ejendommen er en beboelsesejendom der ligger i landzone, og ligger inden for naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinje).

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, skovbrug og fiskeri. Derfor bør tilladelser 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 tilladelse til opførelse af ét privat udhus på mellem 50 – 100 m².

Vores vurdering af jeres ansøgning

Jeres 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 I kan få en tilladelse.

Jeres ansøgning har ikke været i høring hos jeres nærmeste naboer, da vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, da hovedparten af byggeriet allerede er opført, samt at der ikke er en beboelsesbygning på naboejendommen.

I jeres sag er der tale om er der tale om allerede opført byggeri til henholdsvis bolig og udhus. Byggeriet er opført i samme farve- og materialer som den eksisterende bolig – ydervægge med hvid pudset mur og tagkonstruktion med sorte tagsten. Boligarealet er i dag i to selvstændige bygninger, og det er derfor et vilkår for tilladelsen, at der opføres en tilbygning mellem de to bygninger med bolig, så der kommer én bolig på ejendommen med gennemgang. Opførelsen af tilbygningen kræver en landzonetilladelse, da det samlede bruttoetageareal af boligen og udhuset overstiger 500 m². Der hvor bygningen med udhus og bolig er opført, har der tidligere været en overflødiggjort driftsbygning med nogenlunde samme placering om omfang.

Der er endvidere tale om opførelse af en jordvold omkring en eksisterende oplagsplads til en tømmervirksomhed på ejendommen. Jordvoldene er 1,5 m høje og skal skærme oplaget. Jordvoldene er en forudsætning for oplagspladsen, og oplagspladsen vil efter opførelsen af jordvoldene være at betegne som et mindre ikke-skæmmende oplag. Jordvoldene skal være etableret senest den 31. december 2022. Oplagspladsen ligger ikke ud til offentlig vej, og pladsen og jordvoldene vil derfor ikke være væsentlig synlig i det omkringliggende område.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at udhuset har en størrelse som der normalt meddeles tilladelse til, at det sammen med boligarealet i bygning er opført i tilknytning til den eksisterende bebyggelse, og der hvor der tidligere har været en driftsbygning. Der er endvidere ved afgørelsen om jordvoldene lagt vægt på, at de ikke vil være væsentlige synlige i det omkringliggende område, samt de afskærmer et mindre oplag.

Vurdering af jeres 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 byggeriet 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 jeres grund, 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.

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?

Hvis I ikke udnytter tilladelsen 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](#) torsdag den 21. juli 2022.

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

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.

