

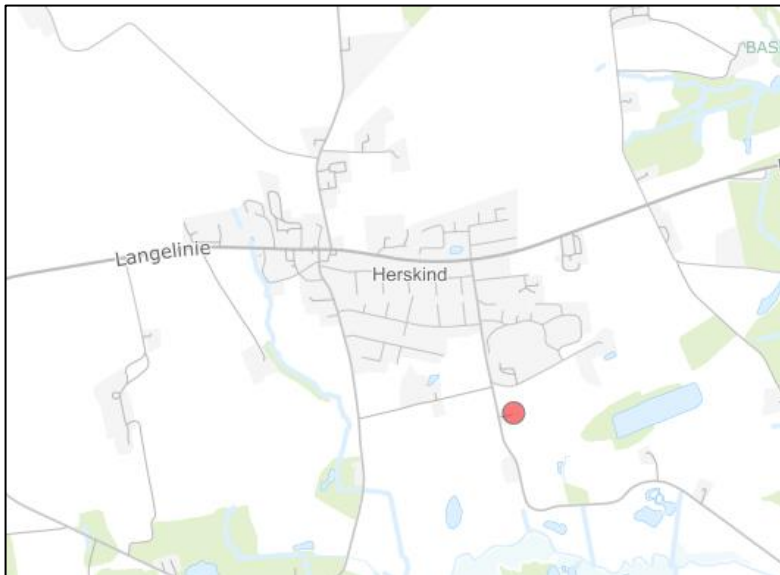


Morten Bang
Blomsterparken 19
8464 Galten

Tilladelse til Enfamiliehus med integreret anneks og garage.

Kære Morten Bang

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre en ny bolig med integreret anneks og garage på adressen Engvej 5, 8464 Galten. Ejendommen har matr. nr. 3H Herskind By, Skivholme.



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

Du får tilladelsen på betingelse af,

- at den eksisterende bolig og det eksisterende udhus på 60 m² nedrives.
- at der kun må være et mindre tekøkken uden faste kogeinstallationer i annekset.

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 22. september 2022.

Dato

23. august 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-49-22

Din reference

Betinna Grønkjær-Petersen

Tlf.: 87947724

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

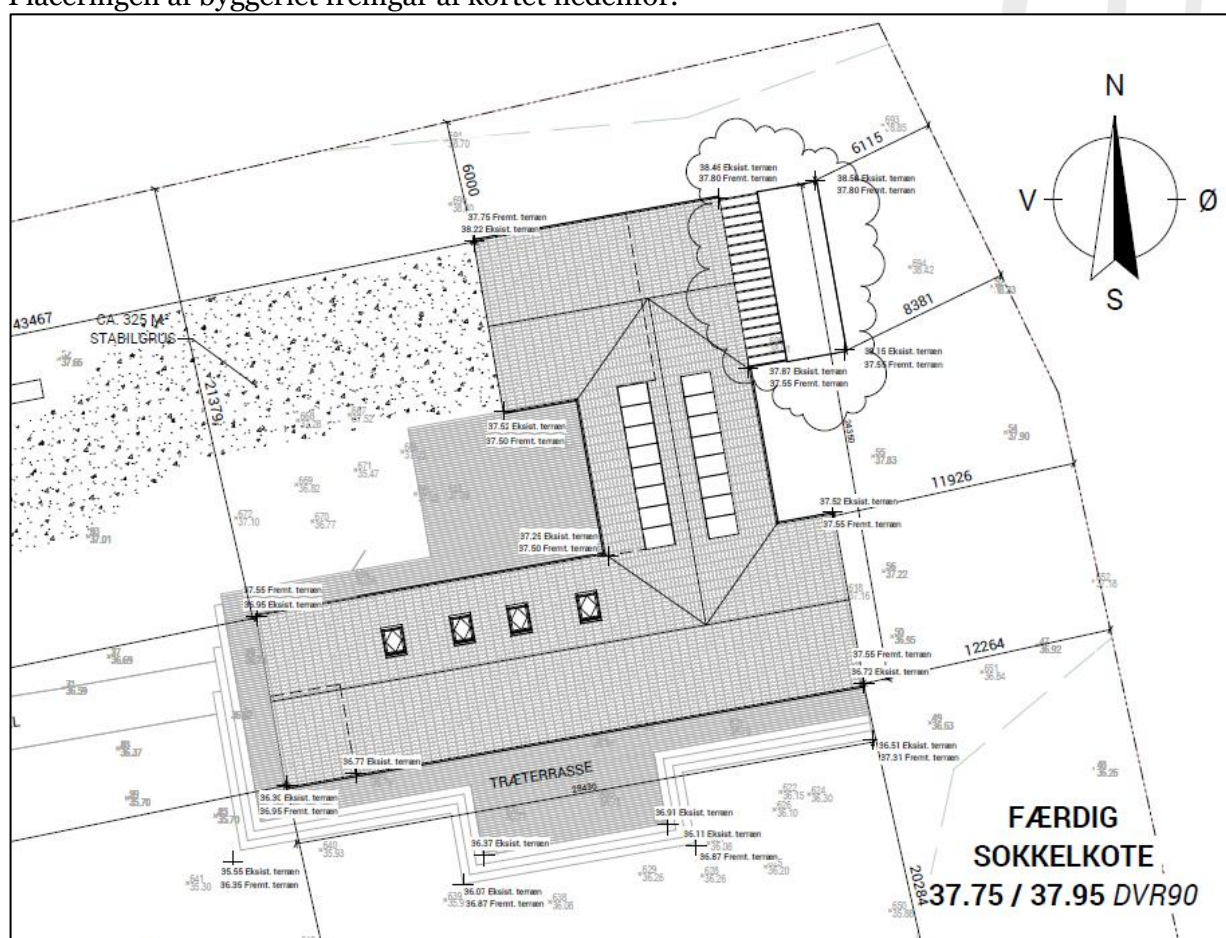
Modtager vi en klage, får du besked med det samme. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Det ansøgte projekt

Du har søgt om tilladelse til, at opføre en ny bolig på ca. 220 m² med to mindre overdækninger på i alt ca. 34 m², et anneks på 45 m² og en garage på ca. 99 m². Endvidere opføres et mindre udhus på ca. 34 m², der ikke kræver landzonetilladelse.

Byggeriet placeres på det hidtidige bebyggelsesareal og graves delvist ind i arealet samt delvist hæves i forhold til det eksisterende terræn. Der hvor terrænet hæves mest er det 80 cm. Byggeriet bliver med varierende sokkelhøjde for at begrænse terrænreguleringer. Hvor byggeriet inkl. sokkel er højst, bliver det 5,85 meter fra terræn til tagryg. Byggeriets facader opføres i brune teglsten og taget er saddeltag med sorte betontagsten.

Placeringen af byggeriet fremgår af kortet nedenfor.



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kort ejer

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 6. maj 2022, og det uddybende materiale modtaget den 22. august 2022. Det er derfor et krav, at du udfører projektet, som du har beskrevet det i ansøgningen og at du nedriver den eksisterende bolig og udhus. Laver du ændringer i projektet, skal du henvende dig til os og høre, om det har betydning for tilladelsen.

Ejendommen er en beboelsesejendom på 3.533 m², der ligger i et område, der er udpeget som område af særlig landskabelig interesse.

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.

Det fremgår af vores praksis for administration af planloven, at der normalt meddeles tilladelse til opførelse af en ny bolig til erstatning for den eksisterende, som nedrives. En ny bolig skal være tilpasset det omkringliggende landskab og ligge i tilknytning til det hidtidige bebyggelsesareal. Endvidere meddeles der som udgangspunkt tilladelse til ét større udhus på op til 100 m², hvis det ligeledes er tilpasset omgivelserne og ligger i tilknytning til det hidtidige bebyggelsesareal. Udhuse på 50 m² og derunder der er i tilknytning til bebyggelsesarealet kræver ikke landzonetilladelse. Der gives endvidere tilladelse til ét anneks på op til 45 m², hvis det er i tilknytning til boligen og er tilpasset omgivelserne.

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 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 opførelse af en ny bolig til erstatning for den eksisterende på ejendommen. Den nye bolig bliver med integreret garage og integreret anneks. Boligen opføres i ét plan og er forsøgt tilpasset til et skrånende landskab ved at sænke det i terrænet. Det har dog været nødvendigt at hæve terrænet ved en del af byggeriet for at kunne have det i ét plan. Der terrænreguleres dog maksimalt 80 cm, som alene er ved en mindre del af byggeriet. Der er valgt farver og materialer, der vil få byggeriet til at fremstå afdæmpet, og det vil dermed have en begrænset påvirkning af de landskabelige omgivelser. Ved at de forskellige bygninger er bygget sammen under ét tag, vil det også have en mindre indvirkning på oplevelsen af landskabet, end hvis det var spredt mere ud over ejendommen.

På baggrund af ovenstående meddeler vi landzonetilladelse til projektet.

Vurdering af dit 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 det ansøgte byggeri.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at etableringen af det ansøgte byggeri 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 eller 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](#) torsdag den 25. august 2022, samt efterfølgende i Uge-Bladet Skanderborg.

Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet efter:

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

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 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

Betinna Grønkjær-Petersen
Skov- og landskabsingeniør

Orientering om tilladelse sendt til:

- Jesper Randlev Larsen, jrl@hybelhuse.dk
- 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.



Skanderborg
Kommune

