

Michael Kehlet
Klostermøllevvej 10
8660 Skanderborg

Tilladelse til opførelse af udhus/driftsbygning

Kære Michael Kehlet,

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre et udhus på adressen Klostermøllevvej 10, 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr.nr. 7B Dørup By, Voerladegård.



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

Du får tilladelsen på betingelse af,

- At fredningsnævnets afgørelse er endelig

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 torsdag den 27. oktober 2022.

Dato

27. september 2022

Sagsnr.: 01.05.00-P25-24-21

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 Fælled 1
8660 Skanderborg

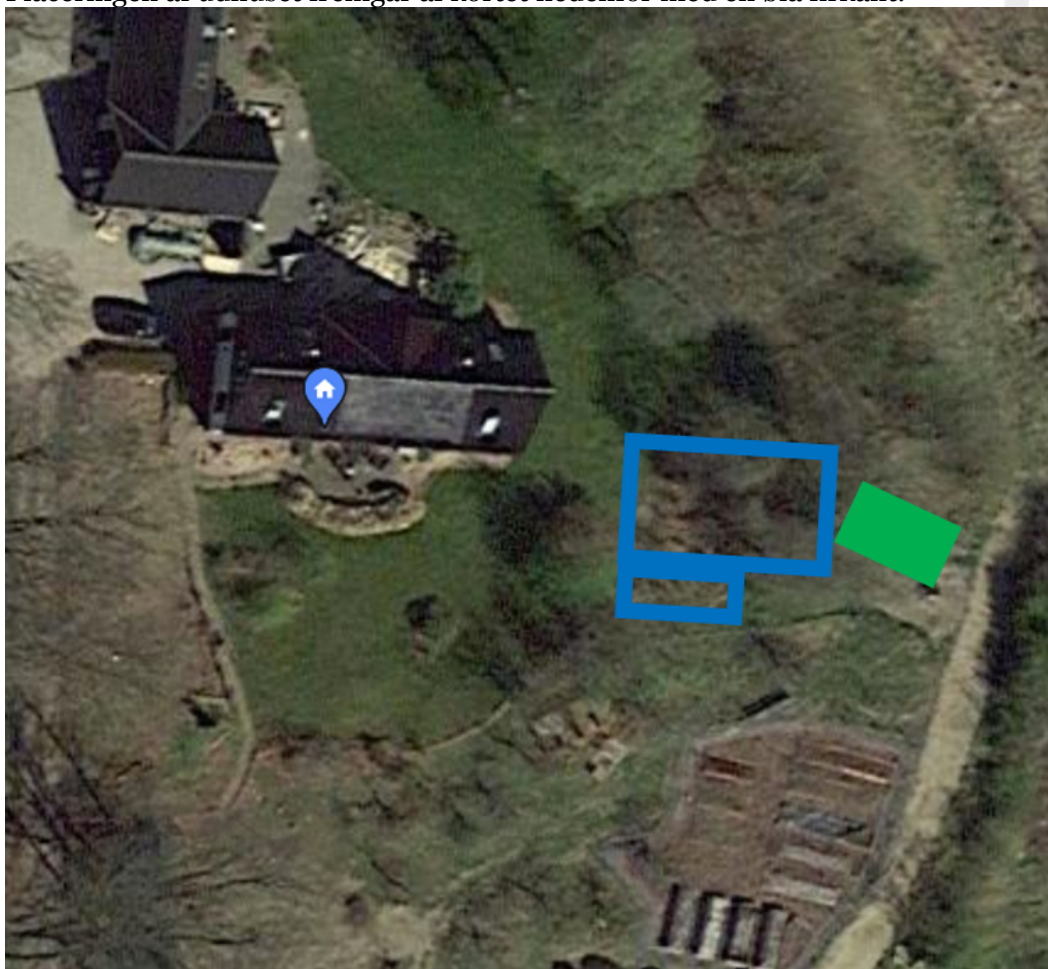
www.skanderborg.dk

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

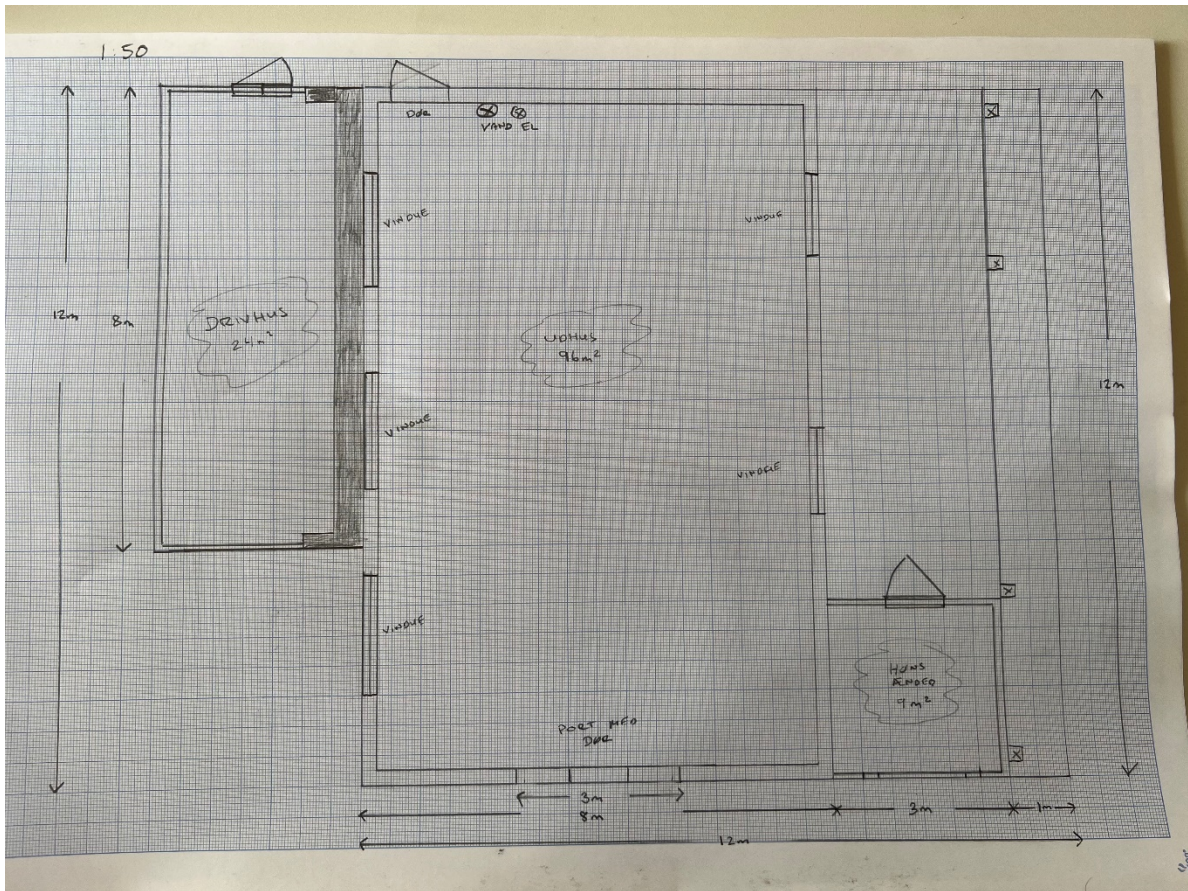
Det ansøgte projekt

Du har søgt om tilladelse til, at opføre et udhus/driftsbygning er på 96m² med et drivhus er på 24m². Endvidere er der 9m² hønse og andehus under halvtaget som er i alt 36 m². Udhuset/driftsbygningen skal benyttes til at opbevare traktor, andre maskiner og materialer, der bruges på ejendommen., samt opbevaring af kartofler og grøntsager mv fra køkkenhaven. Bygningen opføres med træbeklædning vil udføres i ubehandlet lærketræ, samt tagkonstruktion med Sedum natur tag med ensidet hældning hvor højeste punkt er 4,5 m over terræn. Der sker kun i meget begrænset omfang terrænregulering. Drivhuset opføres i glas.

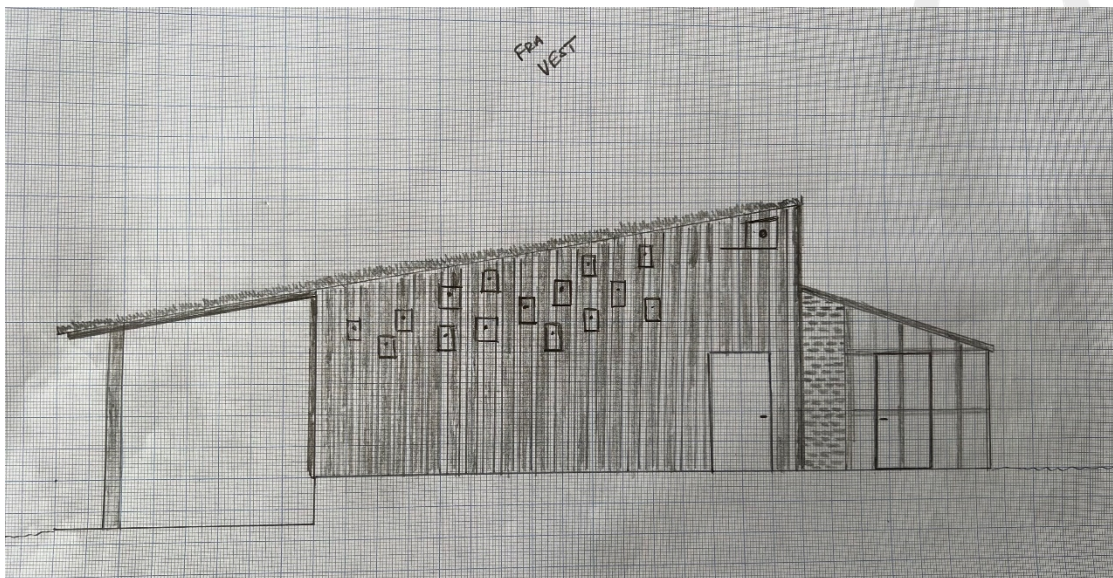
Placeringen af udhuset fremgår af kortet nedenfor med en blå firkant.



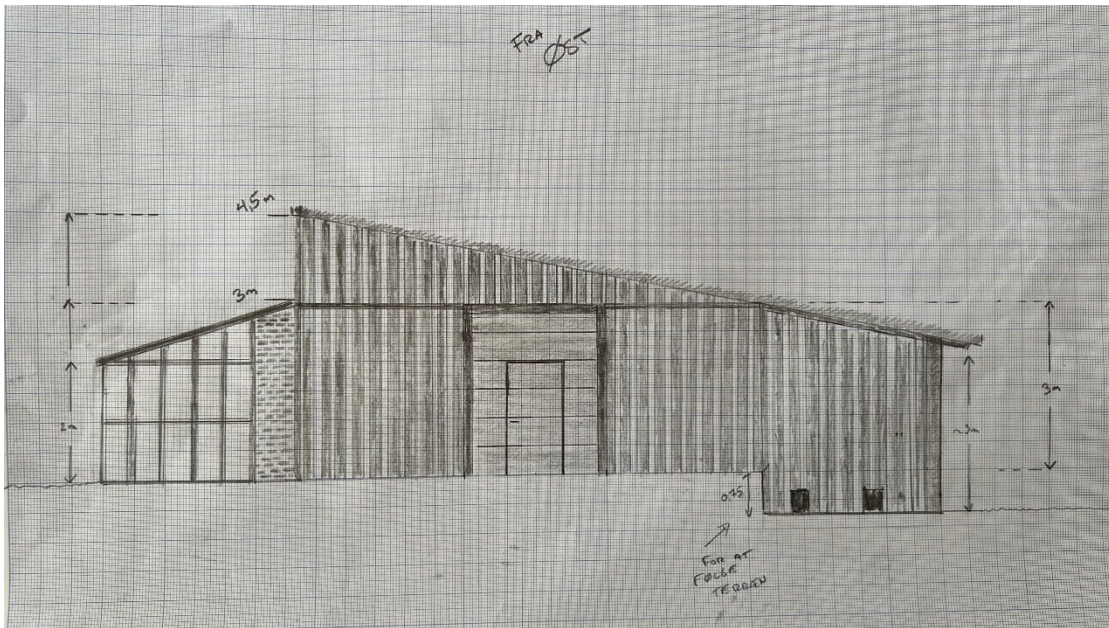
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejer



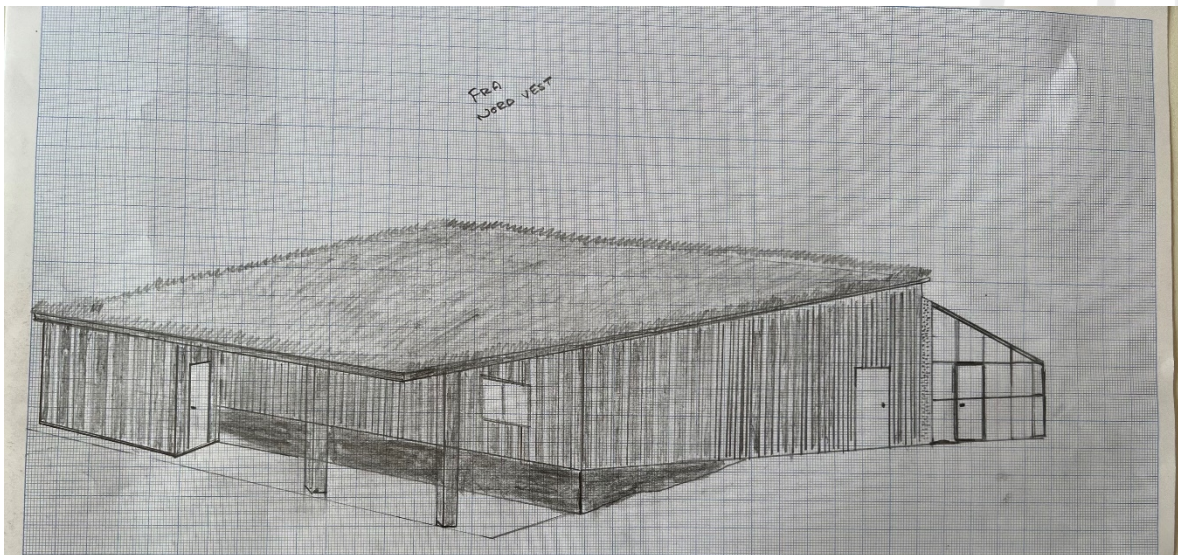
Indretningsplan for bygningen.



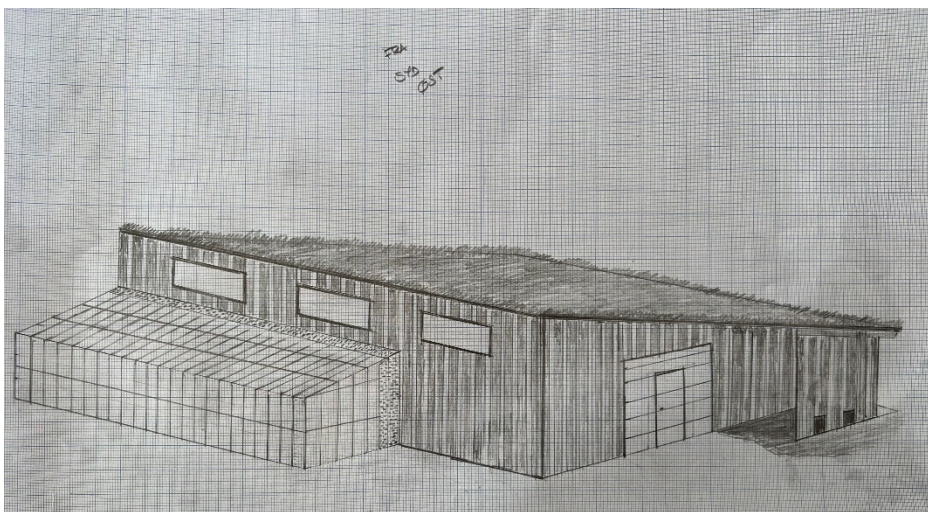
Facadetegning set fra vest



Facadetegning set fra øst



Perspektivtegning set fra nordvest



Perspektivtegning set fra sydøst

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 28. april 2022, og det uddybende materiale modtaget den 20. september 2022. Det er derfor et krav, og 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 en landbrugsejendom beliggende i landzone og er omfattet af fredningen af Mossø. Ejendommen er endvidere jf. Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune beliggende i et område, der er udpeget som særlig landskabeligt interesseområde, større sammenhængende landskab og geologisk rammeområde. Ejendommen er endvidere delvist omfattet af søbeskyttelseslinjen omkring Mossø, men det område som helhedsplanen omfatter er ikke inden for søbeskyttelseslinjen.

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 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 Skanderborg Kommunes praksis for administration af planloven, at der normalt meddeles tilladelse til opførelse af udhuse på op til 100 m².

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.

Din ansøgning har ikke været i høring hos dine nærmeste naboer, da vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, da der ligger beboelsesbygninger på de matrikler som grænser op til ejendommen.

I din sag er der tale om opførelse af et kombineret udhus/drivhus/driftsbygning. En del af bygningen er privat udhus og den resterende del er driftsbygning til brug for ejendommen som landbrugsejendom. Udhuset er en samlet bygning, som opføres i tilknytning til ejendommens bebyggelse og har en sædvanlig størrelse, og er tilpasset området. Bygningen vil opleves sammen med ejendommens andre bygninger, og vil ikke påvirke området væsentligt. Eksisterende driftsbygning, drivhus og hønsehus nedrives når det nye er opført. Med opførelsen af bygningen, vil ejendommens bebyggelse være mere samlet.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at bygningen opføres i tilknytning til de eksisterende bygninger på ejendommen, og at bygningens størrelse er i overensstemmelse med praksis for størrelse af udhuse.

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 arter og naturtyper, som Natura 2000-områderne er udpeget for at beskytte. Derfor er myndighederne forpligtet til at vurdere konsekvenserne af projekter, der kan påvirke et Natura 2000-område.

Der må ikke gives tilladelse til planer eller projekter, som kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, eller som kan forstyrre arten, så bestanden påvirkes.

Nærmeste Natura 2000-område er Salten Å, Salten Langsø, Mossø og søer syd for Salten Langsø og dele af Gudenåen, der ligger ca. 430 meter nord for den bygning solcellerne opsættes på. Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside www.mst.dk. Skanderborg Kommune vurderer, at eftersom der er tale om opsætning af solceller på en eksisterende bygning, der ligger i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse og placeret i eksisterende have og mark i omdrift, at det ansøgte ikke vil kunne påvirke Natura 2000-området og ikke er i strid med Natura 2000-planens bevaringsmålsætninger.

Der er ikke registreret bilag IV-arter i området omkring det ansøgte projekt, men det er sandsynligt at flagermus vil kunne findes i området. Det ansøgte vil berøre et tidligere have- og markareal, der efter kommunens vurdering er uegnet som yngle- eller rasteområde for arten, hvorfor det ansøgte ikke vil påvirke arten.

Gamle 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 enkelte bygninger/fældning af enkelte træer ikke have betydning for områdets økologiske funktionalitet eller bestanden. Øvrige danske bilag IV-arter vurderes ikke at være relevante på den givne lokalitet eller i forbindelse med det ansøgte.

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 og 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.

Din ejendom ligger i et fredet område

Fredningsnævnet for Midtjylland, østlig del har den 16. september 2022 meddelt dispensation fra Overfredningsnævnets afgørelse af 10. maj 1977 om fredning af Mossø med omgivelser til din ansøgning. Begrundelsen er, at: *”Projektet med drivhuset/udhuset er nu udformet på en sådan måde, at det stort set ikke medfører terrænændringer hverken i relation til selve bygningen eller ved indkørslen til bygningen fra den eksisterende vej. Det er således i*

overensstemmelse med de principper for et projekt, som blev drøftet ved fredningsnævnets besigtigelse ved behandlingen af den tidligere sag på ejendommen (FN-MJØ-027-2022).”

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 29. september 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

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.

