



Jesper Aage Madsen  
Galtenvej 17  
8670 Låsby

## Tilladelse til opførelse af garage/udhus.

Kære Jesper Aage Madsen,

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre en garage/udhus på 97 m<sup>2</sup> på adressen Galtenvej 17, 8670 Låsby. Ejendommen har matr.nr. 17 f, Låsby By, Låsby.



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

### Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Du mangler fortsat en byggetilladelse fra os. Vi har modtaget din byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den 28. november 2022, hvis afgørelsen ikke påklages.

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

#### Dato

26. oktober 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-27-22

#### Din reference

Inger Juul

Tlf.: 87947728

#### 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](http://www.skanderborg.dk)

## Det ansøgte projekt

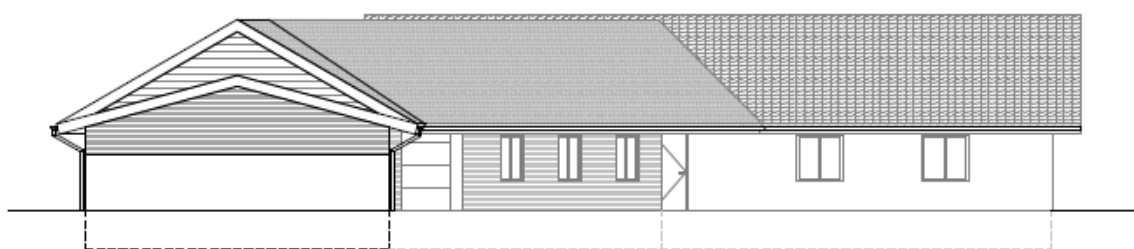
Du har søgt om tilladelse til at opføre en garage/udhusbygning på 97 m<sup>2</sup> i direkte tilknytning til helårsbeboelsen.

Placeringen af garage/udhus fremgår af kortet nedenfor.



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejer.

Garage/udhus opføres med facade af tegl som matcher nuværende facadetegl på eksisterende bygning. Tagkonstruktionen udføres som fælles tagkonstruktion og vil bestå af tagsten med udhæng af beklædning af træ.



Vest facade  
1:100

## Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ændrede ansøgning, som vi har fået den 15. maj 2022. I kvitteringsmailen herfra den 19. maj 2022 fremgår, at ”såfremt at vi ikke hører fra jer inden vi påbegynder sagsbehandlingen, antager vi, at I ønsker en tilladelse til det projekt som vi har vurderet der kan meddeles tilladelse til.

Ejendommen ligger landzone, indenfor skovbyggelinje og er er en beboelsesejendom. Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er

udpeget som område af særlig landskabelig interesse og område til potentiel økologisk forbindelse.

## **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 opførelse af et udhus på op til 100 m<sup>2</sup> i tilknytning til beboelsesejendomme til helårsbeboelse i landzone, medmindre der foreligger særlige omstændigheder der taler imod, herunder allerede eksisterende udhusbyggeri.

## **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 garage i tilknytning til helårsboligen. Ejendommen ligger i et særligt landskabeligt område, i en potentiel økologisk forbindelse og inden for skovbyggelinje

I tilladelsen har vi derfor lagt vægt på, at garage/udhus er placeret i tilknytning til eksisterende helårsbeboelse og at garage/udhus opføres i materialer, der harmonerer med eksisterende byggeri.

Det er vurderet, at der ikke foreligger særlige omstændigheder, der taler imod en tilladelse, herunder andre udhuse, landskabelige eller naturmæssige forhold.

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

Derudover opføres yderligere 46 m<sup>2</sup> udhus (efter undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 36, stk. 1, nr. 8). Udhuset opføres uden direkte adgang til garage/udhus og med anden tagkonstruktion, således det fremstår som et selvstændigt udhus.

## **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.

### **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 rastoområder 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 Natura 2000-områder i nærheden af ejendommen. I en afstand af ca. 90 m fra ejendommens bebyggelse findes to søer omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og der er registreret forekomst af stor vandsalamander.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang herunder at der ikke sker ændret anvendelse af ejendommen samt vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at etableringen af udhus/garage til brug for en eksisterende beboelsesejendom 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/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](#) mandag den 31. oktober 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

Inger Juul  
Planlægger

## Orientering om tilladelsen er sendt til:

Ricky Kristensen, [rickygkristensen@gmail.com](mailto:rickygkristensen@gmail.com)  
Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, [dnskanderborg-sager@dn.dk](mailto:dnskanderborg-sager@dn.dk)  
Museum Skanderborg, [info@museuskanderborg.dk](mailto:info@museuskanderborg.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.



