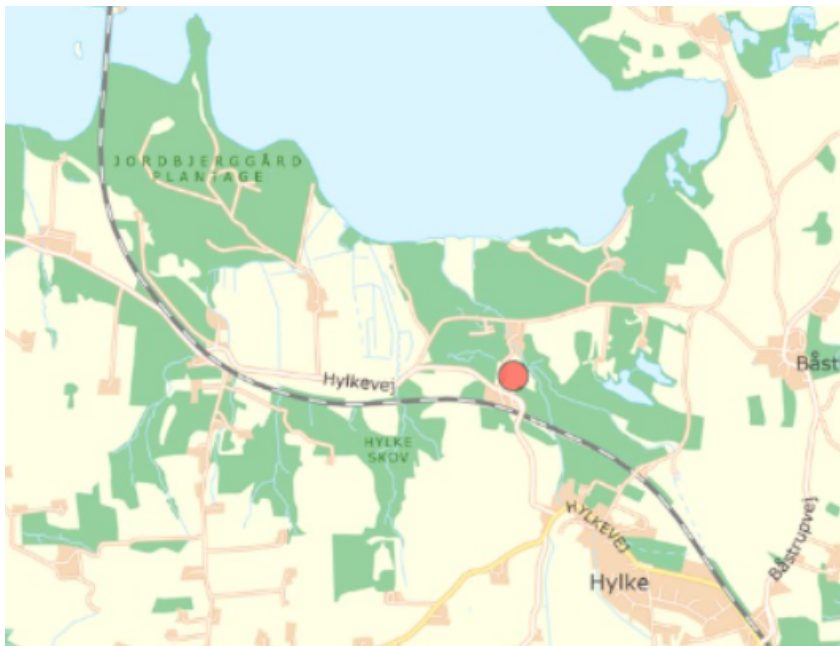


Birthe Lassen Stær
Hylke Møllevvej 4
8660 Skanderborg

Tilladelse til udstykning af en ny ejendom med et enfamiliehus og udhus

Kære Birthe Lassen Stær,

Du får hermed landzonetilladelse til at udstykke en ny ejendom og opføre et enfamiliehus med udhus på adressen Hylke Møllevvej 4, 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr.nr. 6C Hylke By, Hylke.



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

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 mandag den 28. november 2022.

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

Dato

27. oktober 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-21-22

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

Du har søgt om tilladelse til, at udstykke en ny ejendom med et enfamiliehus med tilhørende udhus. Grunden skal være ca. 20.000 m² og vil få vejadgang fra Hylkevej. Bebyggelsen opføres ca. 56 m nord for Hylkevej. Enfamiliehuset opføres i et plan på ca. 190 m² med et integreret udhus og carport på ca. 88 m² samt overdækkede terrasser på i alt ca. 38 m². Bebyggelsen opføres med ydervægge i lyse teglsten og tagkonstruktion med forskudte niveauer af fladt tag med tagpap. Bebyggelsen er på det højeste sted 4,1 m over terræn. Der sker kun ændringer i terrænet i mindre omfang og max +/- 50 cm.

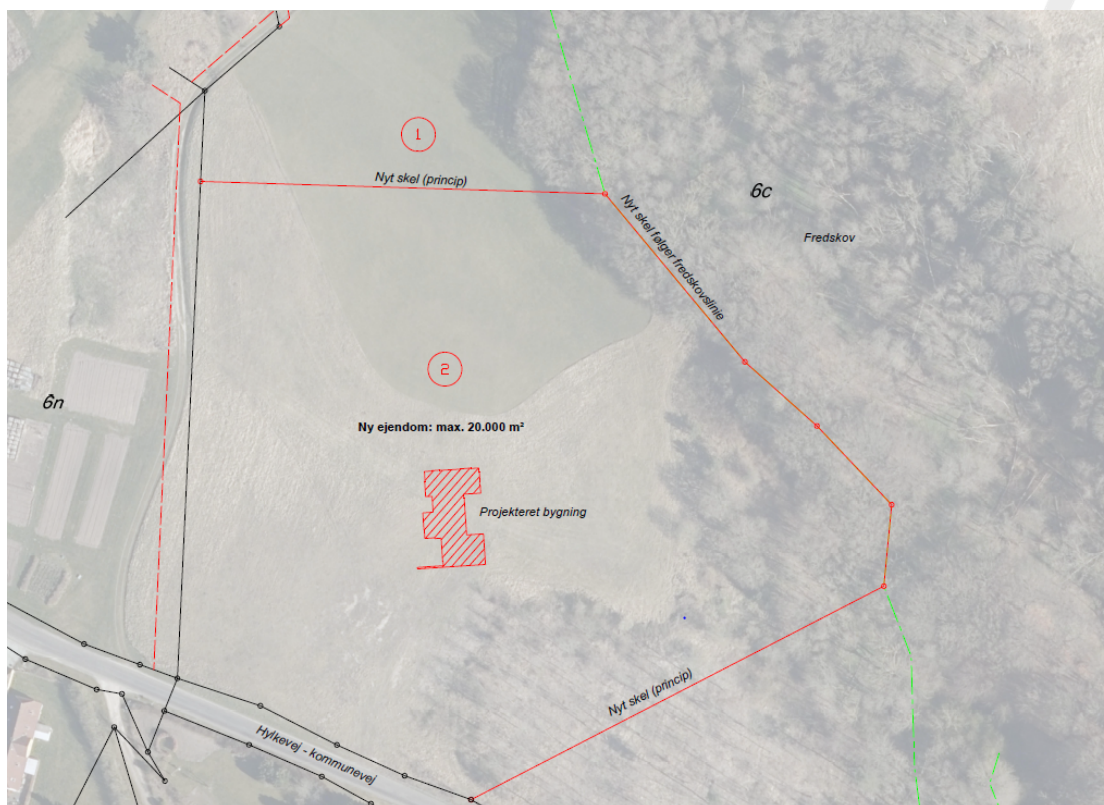


Illustration af ejendommens skel og størrelse

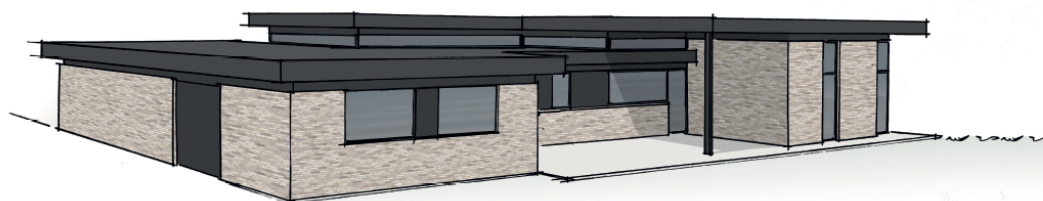
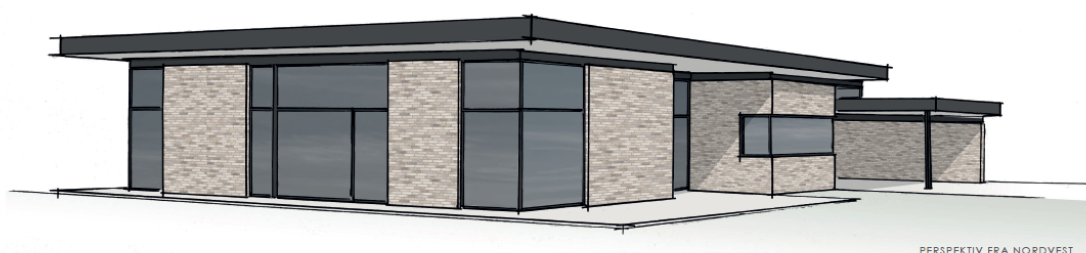


Illustration af bebyggelsen

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 14. februar 2022, og det uddybende materiale modtaget den 8. 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 ligger landzone og er en beboelsesejendom. Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er udpeget som område af særlig landskabelig interesse, økologiske forbindelser. Endvidere er der ejendommen omfattet af fredningen af Båstrup.

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.

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 udstykning af en ny ejendom samt opførelse af et enfamiliehus med integreret udhus på ejendommen. Bebyggelsen er tilpasset området og opføres med materialer og en stil som medfører, at huset ikke vil fremstå markant i landskabet, samt at der ikke er tale om et særligt højt byggeri. Bebyggelsen vil kunne ses fra Hylkevej og er trukket tilbage på marken, for at tilknytning til den bagvedliggende beplantning. Der sker kun terrænregulering i begrænset omfang og der ønskes alene et mindre haveanlæg.

Skanderborg Kommune udarbejde et notat af 3. januar 2011 til den nuværende ejer af ejendommen, hvoraf der bl.a. fremgår følgende:

"Det er kommunens vurdering, at såfremt Fredningsnævnet kan godkende en ansøgning i overensstemmelse med fredningskendelsen, vil øvrige tilladelser fra Skanderborg Kommune kunne forventes meddelt."

Det fremgår af notatet, at Skanderborg Kommune er sindet at meddele de fornødne tilladelser såfremt at Fredningsnævnet meddeler tilladelse fra Fredningskendelsen, og ejeren har derfor en berettigede forventning om, at der kan opnås de fornødne tilladelse fra Skanderborg Kommune (landzonetilladelse) til både opførelse af et nyt hus samt udstykning af dette som en selvstændig ejendom

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at Fredningsnævnet har meddelt tilladelse til det ansøgte, og at ejer har en berettiget forventning om landzonetilladelse til det ansøgte på baggrund af et notat

fra Skanderborg Kommune. Der er endvidere lagt vægt på, at enfamiliehuset og udhuset vil ikke virke markant i området.

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 nr. N52 ved Mossø mv., der ligger ca. 6,2 km mod NV. Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside www.mst.dk. Skanderborg Kommune vurderer, at det ansøgte på baggrund af projektets karakter og den store afstand ikke vil kunne påvirke Natura 2000-området og ikke er i strid med Natura 2000-planens bevaringsmålsætninger.

Nærmeste kendte forekomst af bilag IV-arter er stor vandsalamander i en beskyttet sø ca. 275 m fra det ansøgte. Det ansøgte vil berøre dyrket mark, der efter kommunens vurdering er uegnet som yngle- eller rasteområde for arten, hvorfor det ansøgte ikke vil påvirke arten. 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.

Din ejendom ligger i et fredet område

Fredningsnævnet for Midtjylland, østlig del har den 22. september 2022 meddelt dispensation fra Overfredningsnævnets afgørelse af 15. juli 1971 om fredning af arealer ved Båstrup til din ansøgning. Begrundelsen er, at *"Fredningsnævnet meddeler dispensation til det nu ansøgte byggeprojekt, som i lyset af byggeretten i fredningen og den konkrete udformning findes at være indenfor rammerne af nybyggeri, som kan godkendes i det fredede landskab.*

Det bemærkes, at byggeretten omfatter et helårshus, og at der således hverken nu eller fremtidigt kan forventes meddelt dispensation til andre tiltag eller en anden anvendelse af den udstykkede ejendom end det lille haveareal, som fremgår af ansøgningen."

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.

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

Louise Friis Hansen
Landinspektør

Orientering om tilladelse sendt til:

- Ansøger - AAKJAER Landinspektører
- 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.

