

Valgerdur B Pedersen
Vidkærvej 15
8660 Skanderborg

Tilladelse til enfamiliehus og udhuse

Kære Valgerdur B. Pedersen,

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre en bolig, to udhuse og et shelter på adressen Låsbyvej 165A, 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr. nr. 50 Javngyde By, Tulstrup.



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

Du får tilladelsen på betingelse af,

- At længen længst mod vest først opføres, når det kombinerede udestue og orangeri ligeledes opføres, da denne del af byggeriet er en forudsætning for at få godkendt boligarealet i længen mod vest.
- At boligarealet i længen mod vest kan ikke omdannes til en selvstændig bolig.
- At byggeriet skal opføres præcist som de fremsendte tegninger viser. Ændringer i projektet kan kræve fornyet tilladelse.

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

Dato

14. oktober 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-112-21

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 Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den 14. 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.

Det ansøgte projekt

Du har søgt om tilladelse til at nedrive det eksisterende byggeri på ejendommen og i stedet opføre en bolig på 9 meter x 20 meter i grundplan i alt 180 m² boligareal. Den nye bolig opføres i en afstand af 20 meter fra det hidtidige bebyggelsesareal.

Endvidere opføres der 2 længer på hver 8 meter x 16 meter, i alt 128 m² per længe. Længerne opføres på hver side af boligen. Den vestlige længe bygges dog sammen med den eksisterende bolig med et orangeri, der bliver bindeled mellem boligarealet i længen og i enfamiliehuset. Boligarealet i længen er en del af den primære bolig og vil blive anvendt som gæsteværelse mm.

Der udarbejdes et plateau, som gården placeres på. Det betyder at hele gården og gårdspladsen placeres i kote 87,5-87,7 (se facadetegninger nedenfor). Det betyder, at terrænet det pågældende sted maksimalt hæves ca. 30 cm, mens det andre steder sænkes op til 60 cm.

De tre længer opføres i teglsten i jordfarver. Facaderne beklædes enkelte steder med listedækning i træ. Taget bliver saddeltag i forpatineret zink. Højden på bygningerne er ca. 6,5 meter.

I den ene længe mod vest (længe 1), som er 128 m², vil der være:

- 54 m² boligareal (gang, gæsteværelse og toilet),
- teknikrum på 14 m², og
- garage på 60 m².

I den anden længe mod vest (længe 2), som er 128 m², vil der være:

- værksted på 16 m²,
- havedepotrum på 16 m²,
- stald til heste på 53 m² og
- udhus til opbevaring på 43 m².

Bygherre avler islandske heste og har over 30 stk. Han ønsker at have mulighed for at opstalde 4 heste på gården. Derfor er der ønske om en mindre stald og udhus til opmagasinering af staldkat, traktor, brakpudser, wrap mm.

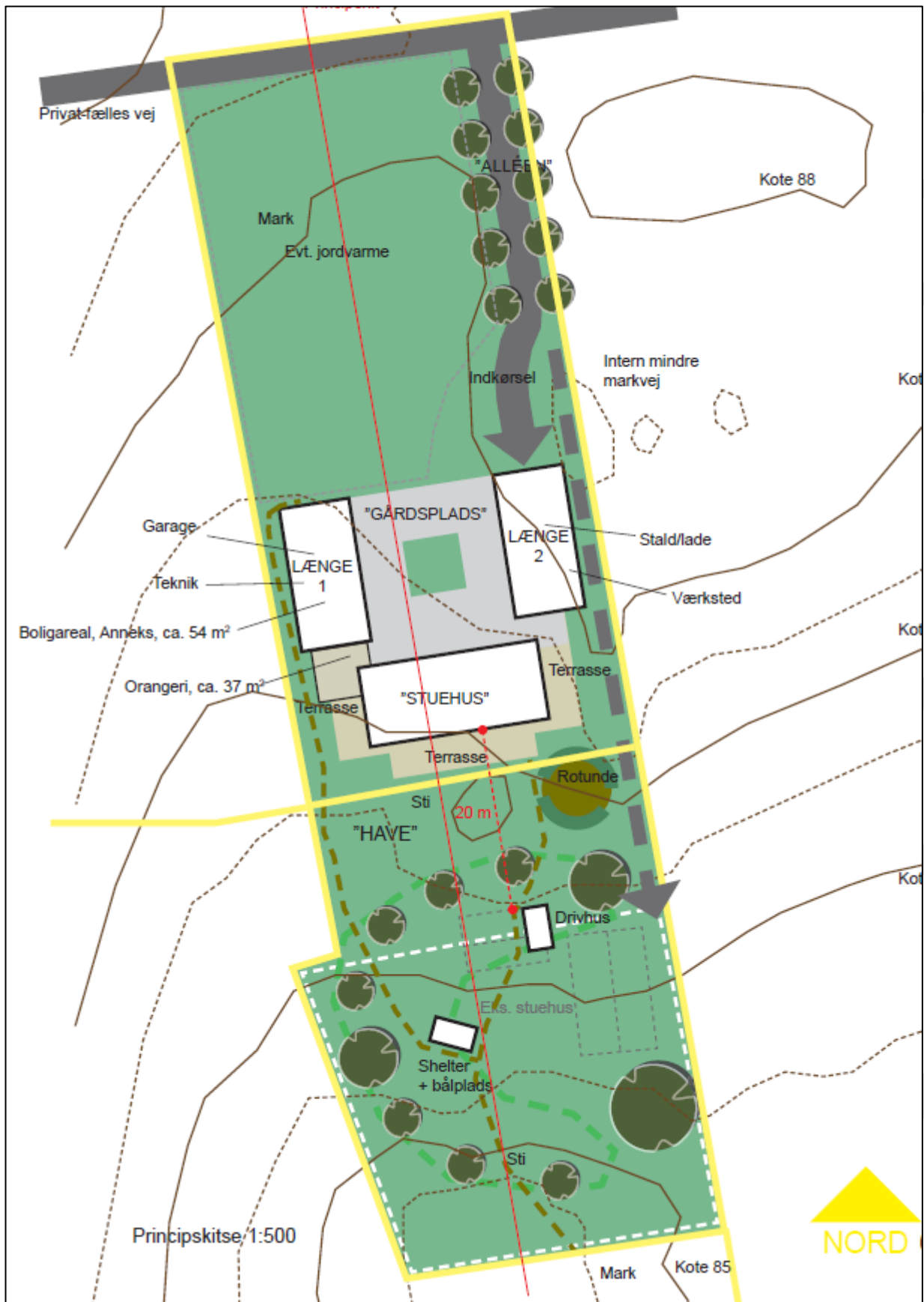
Herudover er der ansøgt om at opføre et orangeri på 37 m², der bliver forbindelsesled mellem boligarealerne og en shelter på 10 m² i haven.

Orangeriet opføres i aluminiumsfacade med spær og individuelt randfundament.

Det ansøgte shelter er et Gardenpro shelter model "MIA" med et gulvareal på bredde: 3.11 x dybde: 2.10 meter. Dertil 1.10 m udhæng ved bæk fortil og 14 cm. udhæng bagtil. Shelteret har træfacader og tagpaptag (saddeltag). Shelteret opføres med 7 punktfundamenter.

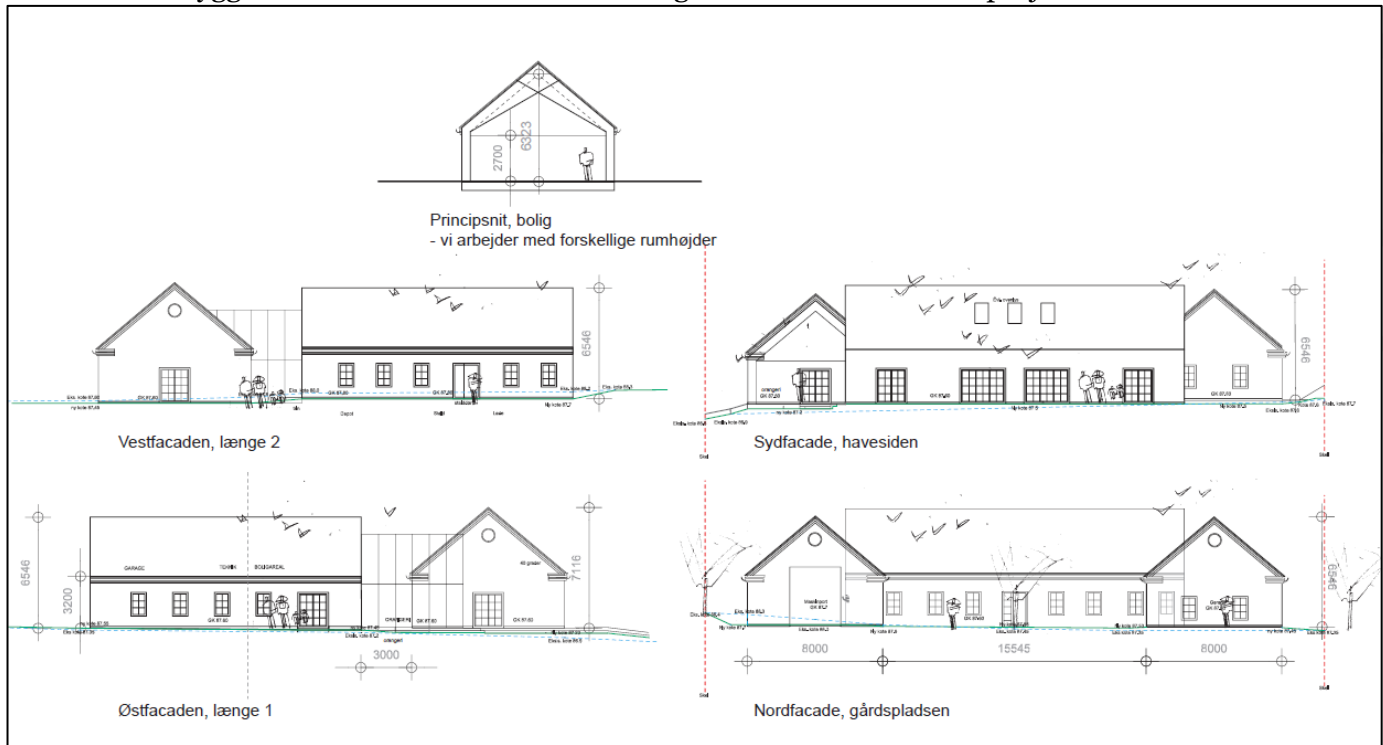
Der opføres endvidere et mindre drivhus, der ikke kræver landzonetilladelse, da det er i tilknytning til bebyggelsesarealet og er under 50 m².

Placeringen af det ansøgte projekt fremgår af kortet nedenfor.

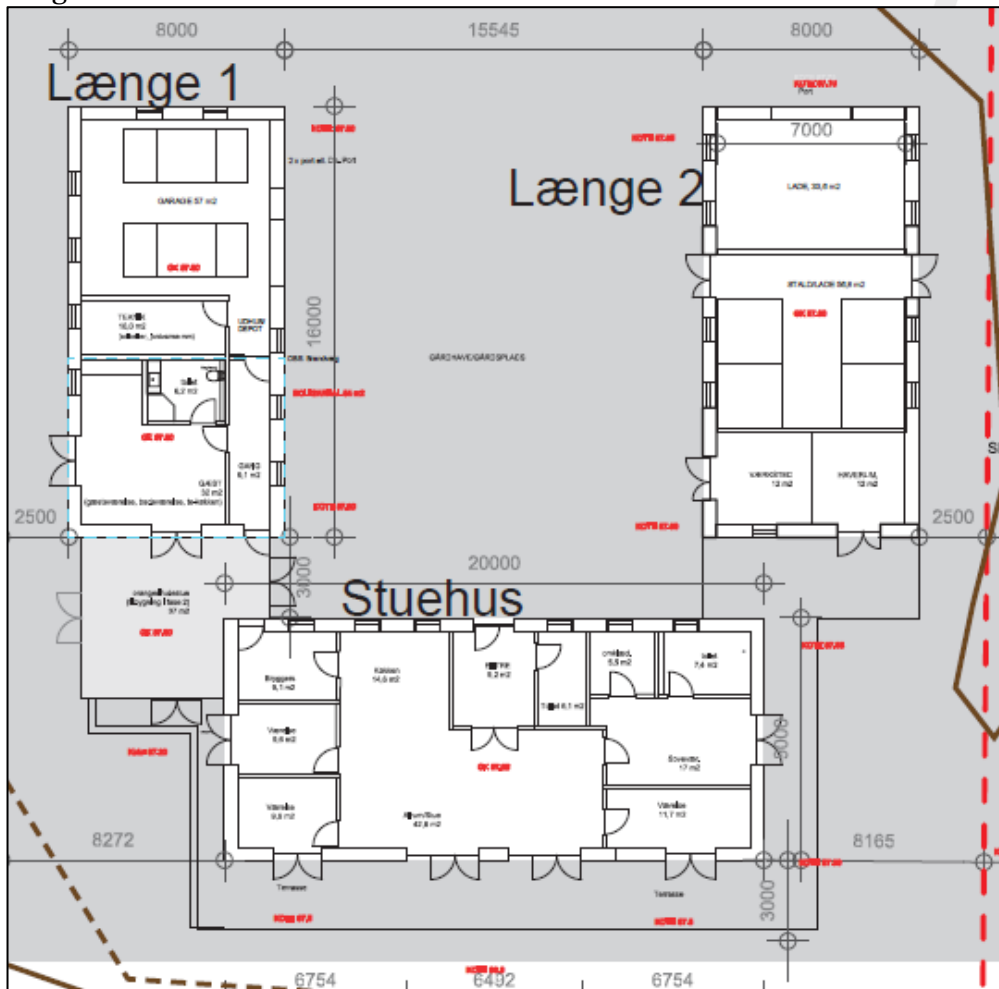


© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejer

Nedenfor ses byggeriets facader samt terrænændringerne i forbindelse med projektet.



Her ses bygningernes indretning og anvendelse. Længe 1 er en del af boligen og garage mens længe to er udhus til heste mm.



Visualisering af shelteret



Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 7. august 2022, og det uddybende materiale modtaget den 5. september 2022. Det er et krav, at orangeriet opføres samtidigt med den vestlige længe (længe 1), og at du derudover 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 med specifik geologisk bevaringsværdi.

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.

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 al jorden på nabomatriklerne omkring ejendommen er ejet af ansøger og der herfra er langt til nærmeste naboer.

I din sag er der tale om opførelse af en ny bolig til erstatning for en tidligere bolig, der nedrives. Den nye bolig med det tilhørende udhusbyggeri placeres i tilknytning til det hidtidige

bebyggelsesareal. Det opføres i traditionel gårdlængestruktur i jordnære farver, der vil falde afdæmpet ind i det omkringliggende landskab. Der foretages begrænsede terrænændringer og byggeriet er ikke til hinder for opfyldelsen af kommuneplanens overordnede retningslinjer. Shelteret opføres inden for havearealet og er af begrænset omfang. Det opføres i naturlige og afdæmpede materialer, og det vil ikke have en særlig indvirkning på omgivelserne.

Ved vurdering af projektet, er der lagt særlig vægt på at der skabes en traditionel gårdstruktur, der er karakteristisk for området. Derfor er der også givet mulighed for at den vestlige længe kunne benyttes til boligformål, dog med den forudsætning, at orangeriet bliver en mellembygning og en del af boligen. Det vil dermed ikke være muligt at opføre den vestlige længe uden samtidig også at opføre orangeriet. Hvis ikke orangeriet opføres sammen med, vil der være tale om to særskilte boligheder, hvilket Skanderborg Kommune ikke er indstillet på at godkende på ejendommen.

Boligdelen i den vestlige længe vil ikke på et senere tidspunkt kunne gøres til en selvstændig bolig, da der kun tillades én bolig på en beboelsejendom. Det vil heller ikke kunne omdannes til et annek, da størrelsen overstiger hvad Skanderborg Kommune normalt tillader af størrelse på annekser, da det vil få karakter af en selvstændig bolig.

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 bygningerne.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at etableringen af bygningerne 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 17. 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

Betinna Grønkjær-Petersen
Planlægger

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.



Orientering om tilladelse sendt til:

- Kristina Rytter, kry@al2bolig.dk
- Søren Erik N. Pedersen, s.erik.pedersen@skanderborg.dk
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk