

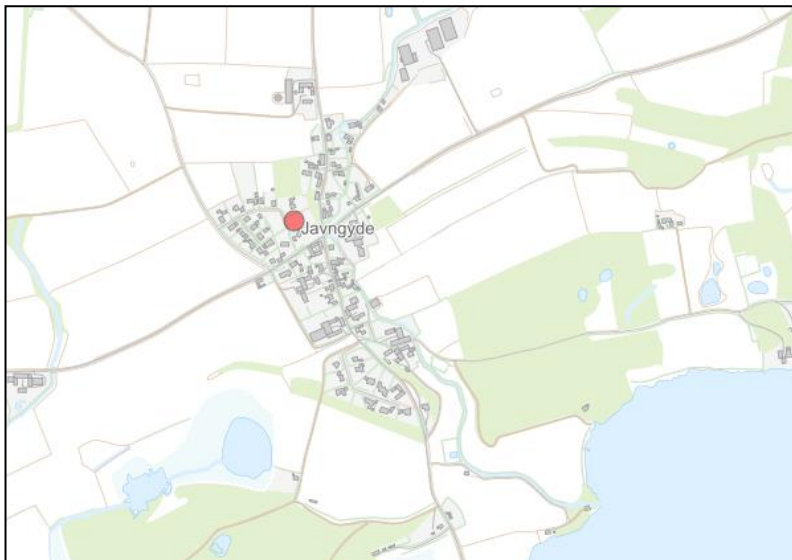


Katrine Harpøth Jørgensen
Haslevangsvej 56
8210 Aarhus V

Landzonetilladelse til enfamiliehus og garage

Kære Katrine Harpøth Jørgensen

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre en 237 m² stor bolig med integreret garage på 60 m² og en overdækket terrasse på 23,4 m² på adressen Gildebakken 19, Javngyde, 8680 Ry. Ejendommen har matr.nr. 6AC Javngyde By, Tulstrup.



Ejendommens beliggenhed i Javngyde er markeret med en rød prik.
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere.

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 **1. december 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.

Det ansøgte projekt

Du har den 24. juni 2022 søgt om landzonetilladelse til, at opføre et enfamiliehus på en ubebygget grund. Boligen bliver ca. 237 m² med integreret garage på 60 m² og overdækkede arealer på 23,4

Dato

1. november 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-117-22

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 Fælled 1

8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

m². Ydervæggene opføres i mursten i gulbrune nuancer, og taget bliver saddeltag med sorte matte betontagsten. Der terrænreguleres op til en halv meter og byggeriet er fra overkant sokkel til overkant af tagryg 5,63 meter højt.

Placeringen af byggeriet fremgår af kortet nedenfor.



Kopi af materiale fra ansøgningen modtaget den 24. juni 2022.

Nedenfor ses en visualisering af byggeriet



Kopi af materiale fra ansøgningen modtaget den 24. juni 2022.

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig landzonetilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 24. juni 2022. Det er derfor et krav, 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 og område med specifik geologisk bevaringsværdi.

Endvidere er der vedtaget en kommuneplanramme LB.21.BE.01 – Javngyde, der fastsætter områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv. Områdets anvendelse er yderligere fastlagt gennem [lokalplan nr. 100 – boligområde i Jaungyde](#). Lokalplanen indeholder bestemmelser for den fremtidige anvendelse af området til boligformål med mulighed for udstykning af 20 nye byggegrunde. På grundene må der opføres åben-lav bebyggelse til enfamiliehuse.

Lokalplanen er retlig bindende for lodsejere inden for lokalplanområdet og for kommunen. Det vil sige, at lodsejere i området, som er omfattet af lokalplanens bestemmelser, har et retskrav på at få landzonetilladelse og byggetilladelse til det byggeri, som lokalplanens bestemmelser giver mulighed for.

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 landzonetilladelse opførelse af byggeri, der er i overensstemmelse med en gældende lokalplan.

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 sendt bemærkninger til det ansøgte byggeri til os, som du har modtaget en kopi af.

Naboerne har et ønske om, at der bygges lavest muligt på Gildebakken 19, og at placeringen af garagen i forlængelse af huset genovervejes. Naboerne oplyser, at det ansøgte byggeri vil bevirke, at der bliver et fuldstændigt tab af udsyn/udsigt fra deres stueetage både mod sydøst, syd og sydvest.

I din sag er der tale om opførelse af en bolig og garage inden for landsbyen Javngyde. Byggeriet er placeret på en byggegrund inden for et lokalplanlagt boligområde, hvor den gældende lokalplans bestemmelser giver mulighed for at bygge i 1 1/2 plan. Der er udlagt et

byggefelt på ejendommen, som byggeriet holder sig inden for. Byggeriet overholder i sin helhed både lokalplanens bestemmelser og byggeretten.

Boligen og garagens samlede udtryk vurderes endvidere ikke at have nogen væsentlig indvirkning på de landskabelige omgivelser, da det er beliggende i et næsten fuldt udbygget boligområde inden for en landsbyafgrænsning, hvor den ansøgte byggestil vil falde naturligt ind i det eksisterende landsbymiljø. Byggeriet har ingen væsentlig betydning for kommuneplanens landskabelige og geologiske udpegninger for området.

På baggrund af ovenstående vurderer vi, at byggeriet kan opnå landzonetilladelse, da det holder sig inden for de planlægningsmæssige fastsatte rammer for området på trods af naboernes bekymringer om reduceret udsigt fra deres ejendom.

Skanderborg Kommune meddeler derfor landzonetilladelse til det ansøgte enfamiliehus med integreret garage og overdækkende arealer.

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 byggeriet.

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

Hvor lang tid gælder din landzonetilladelse?

Hvis du ikke udnytter landzonetilladelsen 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 3. november 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
Skov- og landskabsingeniør

Orientering om tilladelse sendt til:

- Vestergaard Huse, cf@vhuse.dk
- Mikkel og Silje H. Christensen, silje.jh@hotmail.com
- 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.



