

ARKITEKTFIRMAET THOMAS STEEN SEIERSEN

Vestervej 4

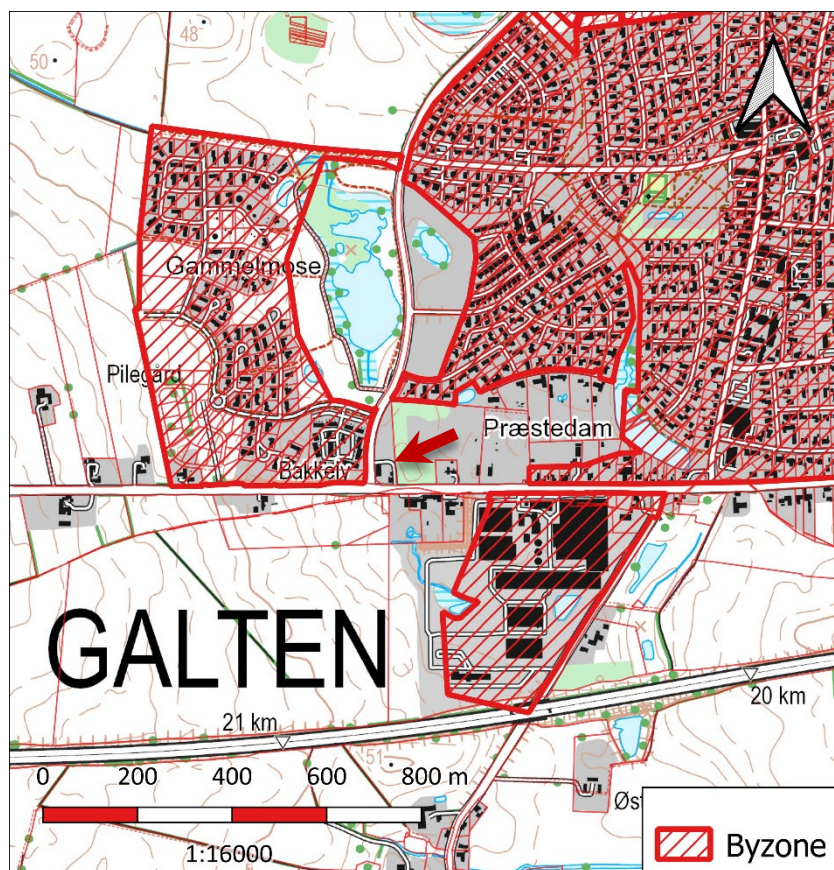
8751 Gedved

E-mail: arkitekt@godmail.dk

Landzonetilladelse til at opføre et parcelhus og en indbygget garage

Kære Thomas Steen Seiersen.

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre af et 140 m² stort parcelhus og en 60 m² stor indbygget garage på Søringen 21, 8464 Galten. Ejendommen har matr.nr. 1B Galten By, Galten, der ejes af Jens Ejner Melgaard Jensen.



Placeringen af det ansøgte parcelhus med indbygget garage, er markeret med en rød pil på kortet herover.

I må ikke bruge landzonetilladelsen endnu

I mangler fortsat en byggetilladelse fra os. Vi har modtaget jeres byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den **19. december 2022**, hvis afgørelsen ikke påklages.

Dato

17. november 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-11-22

Din reference

Thomas Djernæs

Tlf.: 87947775

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.

Betingelser

I får landzonetilladelsen på følgende betingelser:

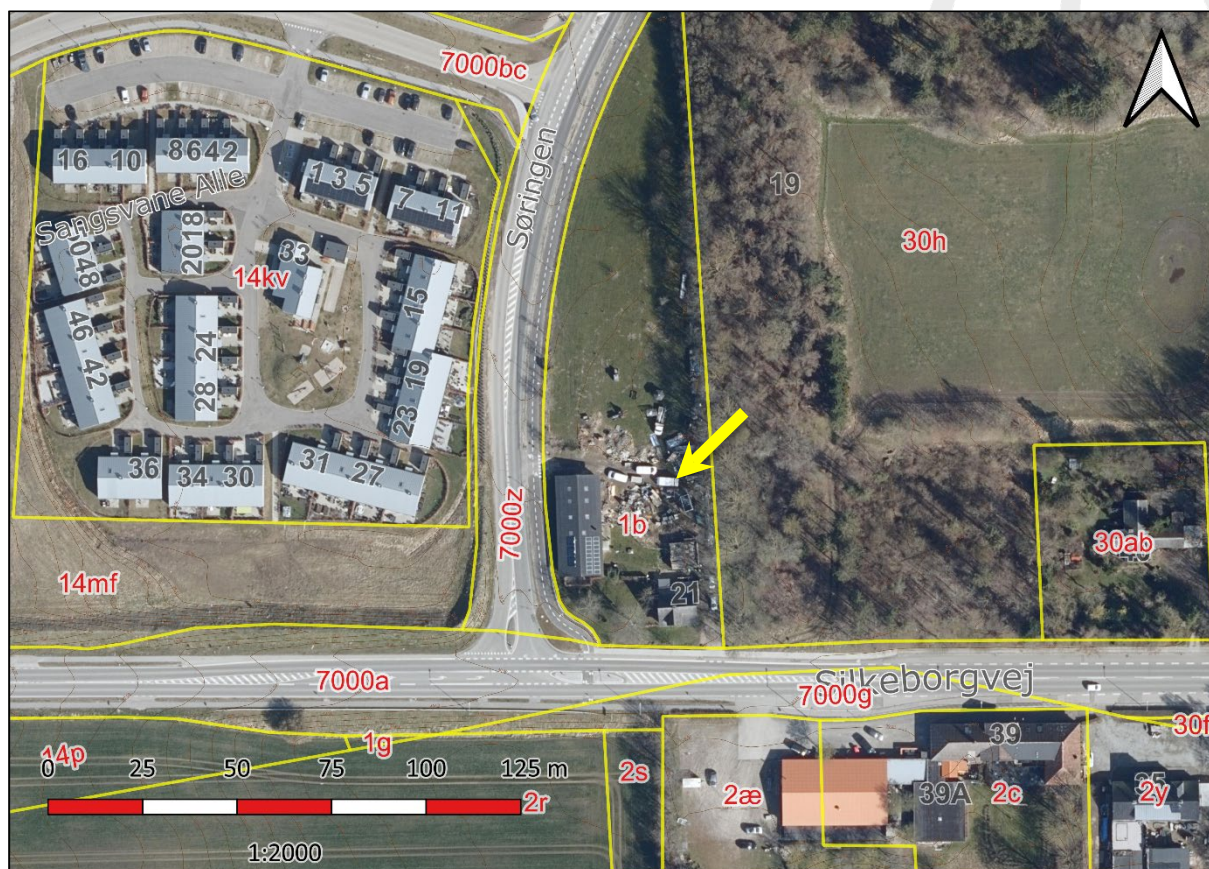
- At ejendommens hidtidige beboelseshus fra 1930 og udhus fra 1926 nedrives og fjernes senest 6 måneder efter at det her tilladte parcelhus er taget i brug.
- At 70 % af det udendørs oplag er fjernet fra ejendommen inden 1. januar 2023.
- At al udendørs oplag er fjernet fra ejendommen inden 1. juli 2023.

Det ansøgte projekt

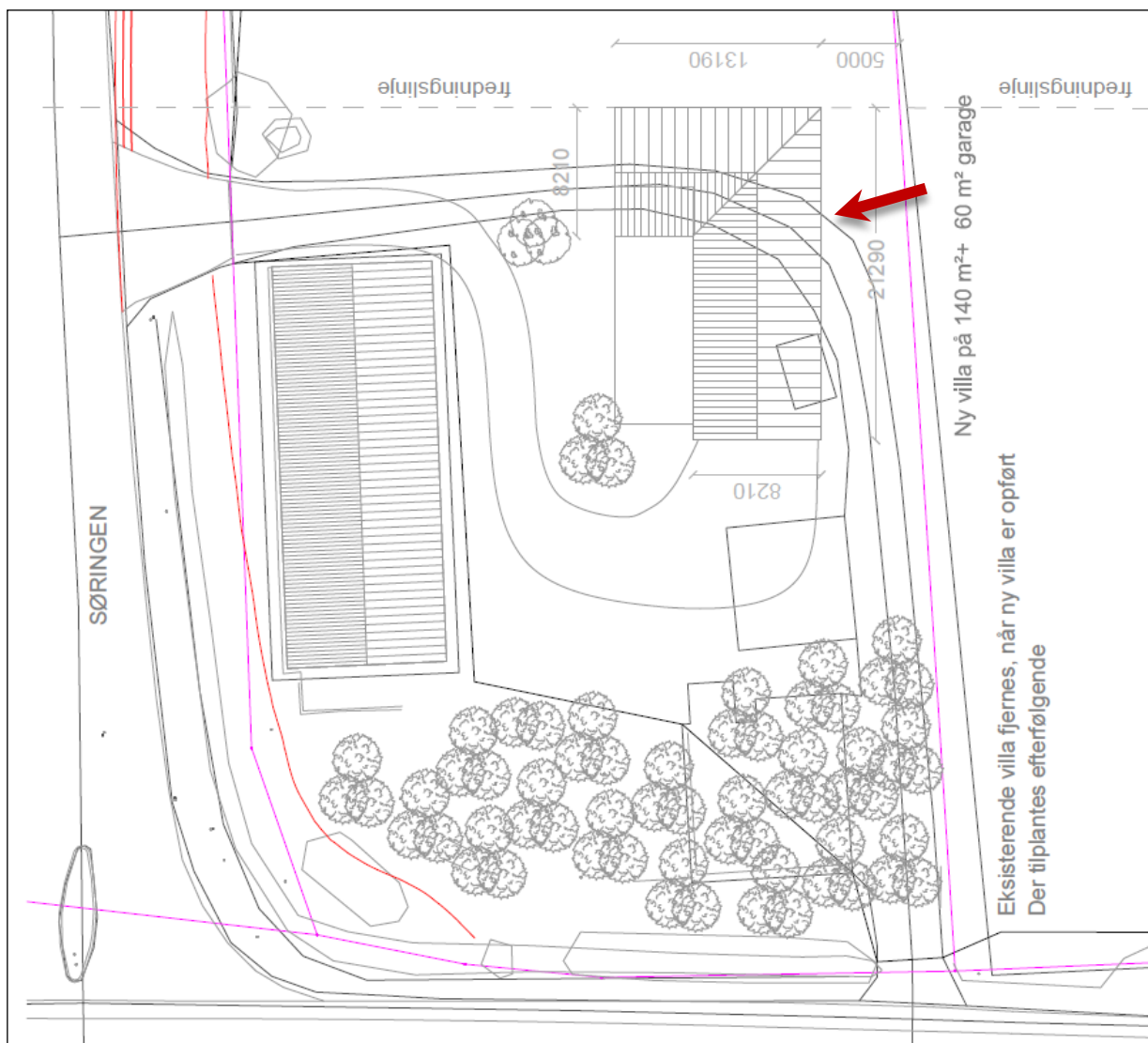
I har søgt om landzonetilladelse til opførelse af et 140 m² stort parcelhus og en 60 m² stor indbygget garage på et areal af Søringen 21, hvor der hidtil har ligget en større udendørs oplagsplads af forskellige køretøjer og materialer m.m. I har oplyst, at 70 % af den udendørs oplagsplads vil blive fjernet inden den 1. januar 2023, og at de resterende 30 % vil blive fjernet inden 1. juli 2023.

Det ansøgte byggeri bliver opført i røde blødstrøgne tegl og med tag af matsorte betontagsten. Dermed vil farverne på det ansøgte byggeri matche ejendommens resterende byggeri.

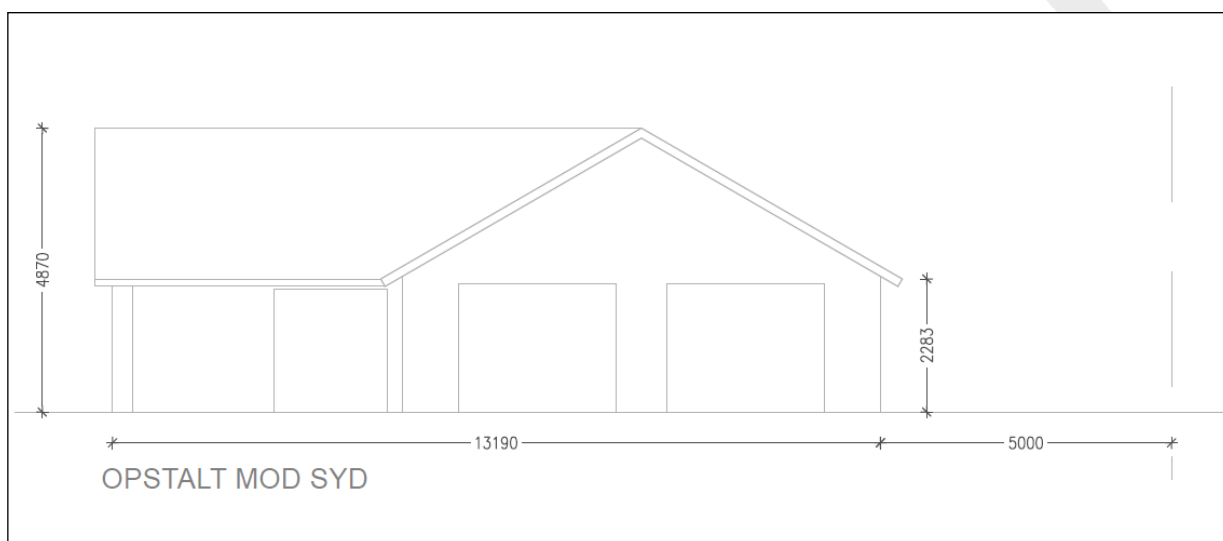
I forbindelse med byggeriet vil der blive terrænreguleret delvist med maks. 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Placeringen af det ansøgte byggeri fremgår af kortet nedenfor.



Placeringen af det ansøgte parcelhus med indbygget garage, er markeret med en gul pil på kortet herover. Det meste af byområderne i Galten ligger i byzone. En række ejendomme, herunder Søringen 21, ligger imidlertid stadig i landzone. Derfor kræver det ansøgte byggeri en landzonetilladelse.



Kopi af situationsplan fra ansøgningen af 31.01.2022. Det nye parcelhus på 140 m² med 60 m² indbygget garage, opføres umiddelbart nord for ejendommens hidtidige bolig og udhus, der nedrives efter opførelse af de nye bygninger.



Kopi af facadeplan fra ansøgningen af 31.01.2022. Det nye parcelhus med indbygget garage, opføres i en højde på ca. 4,9 m.



Oversigtskort der viser det udendørs oplag, hvor 70 % skal være fjernet inden 1. januar 2023 og de sidste 30 % skal være fjernet inden 1. juli 2023.

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver jer landzonetilladelsen ud fra oplysningerne i jeres ansøgning, som vi har modtaget den 31. januar 2022, og det uddybende materiale, som vi har modtaget den 12. oktober 2022 og den 1. november 2022.

Det er derfor et krav, at I udfører projektet, som I har beskrevet det i ansøgningen.

Foretager I ændringer i projektet, skal I henvende jer til os og høre, om det har betydning for landzone-tilladelsen.

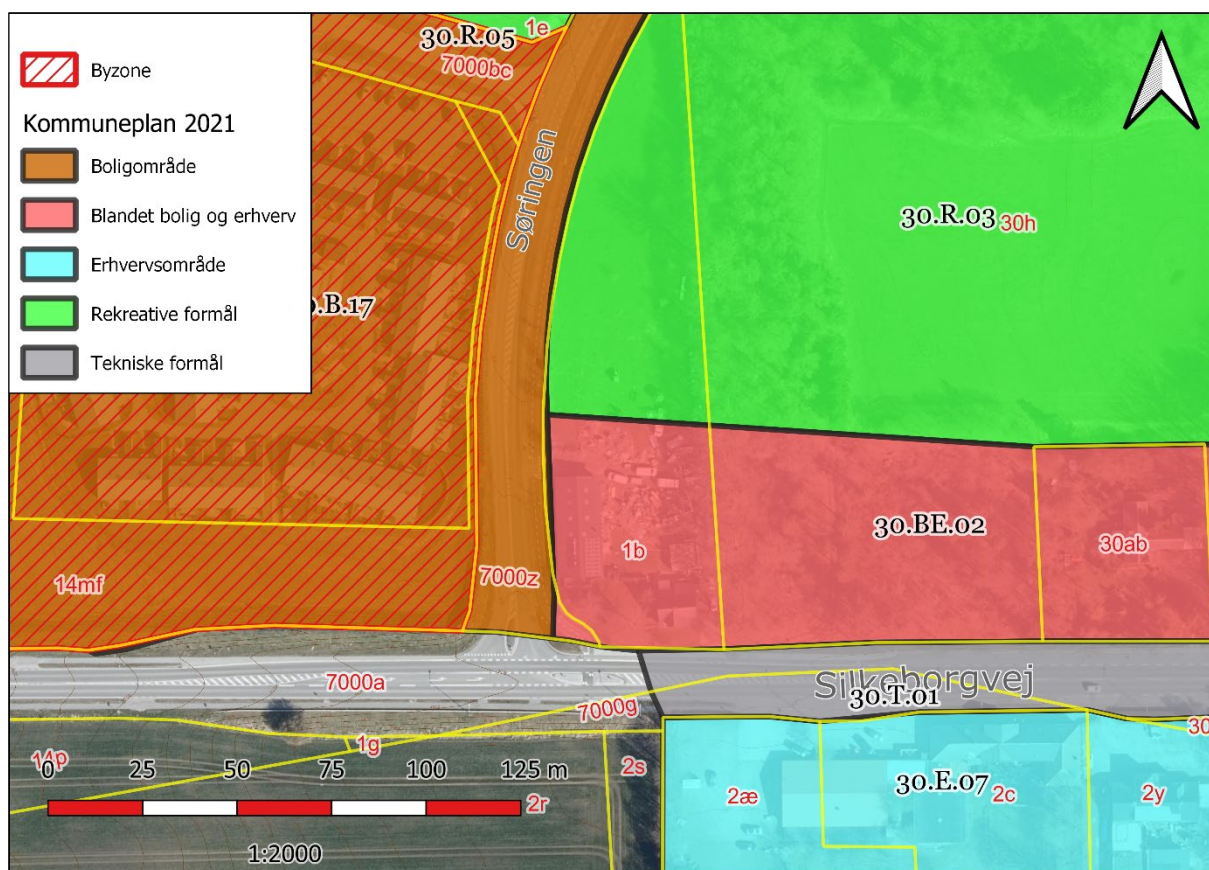
Ejendommen ligger landzone og er en beboelsesejendom. Ejendommen ligger inden for rammeområderne 30.R.03 og 30.BE.02 i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune.

Det fremgår af kommuneplanen, at rammeområde 30.BE.02 kan anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål, herunder let industri og håndværk.

Det fremgår af kommuneplanen, at rammeområde 30.R.03 er et grønt område, der skal friholdes for bebyggelse bortset fra mindre bygninger, der er nødvendige for områdets drift.

Det ansøgte parcelhus med indbygget garage opføres inden for rammeområdet til blandet bolig- og erhvervsformål.

Se oversigtskortet med kommuneplanens rammer på næste side.



Kommuneplanens rammer for området. Det meste af byområderne i Galten ligger i byzone. En række ejendomme, herunder Søringen 21, ligger imidlertid stadig i landzone. Derfor kræver det ansøgte byggeri en landzonetilladelse.

Jeres 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.

Efter gældende praksis meddeles der normalt landzonetilladelse erstatningsbyggeri i landzone, hvor en eksisterende beboelsesbygning erstattes med en ny beboelsesbygning på omtrent samme placering. Der meddeles normalt også landzonetilladelse til at trække nye beboelsesbygninger lidt væk fra trafikerende landeveje, i forhold til hidtidige bebyggelsesbygninger.

Vores vurdering af din ansøgning

Ejendommen 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 I kan få en landzonetilladelse.

Inden vi har foretaget den endelige vurdering, har vi hørt de nærmeste naboer, om de har bemærkninger til projektet. Vi har derfor sendt ansøgningen i 14 dages høring hos naboerne fra den 2. november til den 16. november 2022.

Naboerne har dog ikke reageret på høringen inden for den 14 dage lange høringsfrist.

I jeres sag er der tale om at erstatte en eksisterende beboelsesbygning og et eksisterende udhus med en ny beboelsesbygning og en garage på omtrent samme placering, som den hidtidige bebyggelse. Den nye bebyggelse er dog trukket lidt tilbage fra landevejen.

I landzonetilladelsen har vi lagt vægt på, at det ansøgte parcelhus med indbygget garage i placering og udformning er godt tilpasset til ejendommen, til ejendommens bygninger og til området.

Vi har desuden lagt afgørende vægt på, at ejendommens hidtidige beboelsesbygning og udhusbygning nedrives og fjernes senest 6 måneder efter at det her tilladte parcelhus med indbygget garage er taget i brug.

Vi har yderligere lagt afgørende vægt på at 70 % af ejendommens udendørs oplag er fjernet inden den 1. januar 2023, og at de resterende 30 % af det udendørs oplag er fjernet inden den 1. juli 2023.

Vurdering af jeres 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 det ansøgte byggeri.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at etableringen af det ansøgte byggeri ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter.

Husk inden I går i gang

Terrænregulering

Inden I går i gang med at terrænregulere jorden på grunden, skal I være opmærksom på, at der er regler for, om I må regulere den.

Hvis det ikke fremgår af jeres ansøgning, at I ønsker at terrænregulere, skal I kontakte os, for at høre om jeres muligheder.

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 21. 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

Thomas Djernæs
Landinspektør

Behandling af personoplysninger

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:

- Jens Ejner Melgaard Jensen, Søringen 21, 8464 Galten, jmelgaard@live.dk
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk

