



Annika Nørrebo Holding Aps
Lindevej 15
7100 Vejle

Tilladelse til opførelse af nyt stuehus.

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre et nyt stuehus på adressen Virringvej 29, 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr. nr. 19 i, Gram, Skanderborg Jorder.



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

Du får tilladelsen på betingelse af,

- at eksisterende stuehus skal være nedrevet senest 6 måneder efter ibrugtagelse af det nye stuehus.

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 4. januar 2023.

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 på vegne af ejendommens ejere søgt om tilladelse til, at opføre et nyt stuehus til erstatning for det eksisterende stuehus på landbrugsejendommen.

Du har endvidere søgt om tilladelse til at opføre en driftsbygning/udhus på 193 m².

Dato

2. december 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-84-22

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

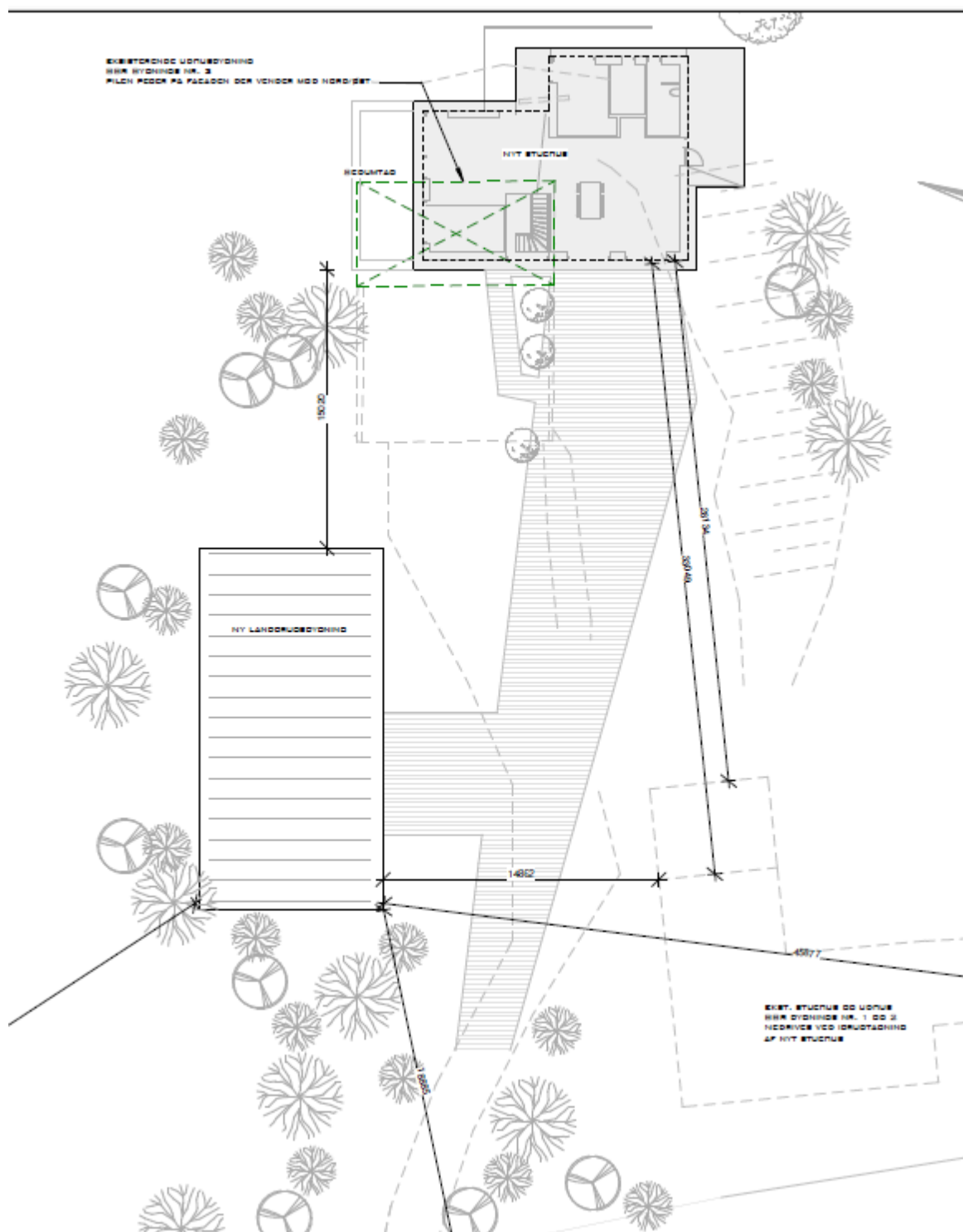
Byggesag

Skanderborg Fælled 1

8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Placeringen af bygningerne fremgår af kortet nedenfor.



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejer

Det nye stuehus ønskes placeret hen over byggefeltet fra en eksisterende udhusbygning, der nedrives for at gøre plads til det nye stuehus. Stuehuset har et bruttoetageareal på 230 m², overdækket areal 29 m² samt 59 m² carport/udhus integreret i bygningen.

Eksisterende udhus er bygget ind i skrænten der er på grunden. Det nye stuehus bliver derfor integreret i samme skrænt.

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 udskiftning/genopførelse af boliger, der har været beboet inden for de seneste år (ca. 3 år), medmindre den eksisterende bolig har karakter af ruin. Det fremgår videre, at der kan stilles særlige vilkår til husets udformning, materialevalg og placering samt ofte krav om, at det eksisterende hus på ejendommen nedrives.

Jf. NoMo - 6 /2011 (klagenævnsafgørelse) er det en forudsætning, at genopførelse af nye boliger opføres med nogenlunde samme udformning, beliggenhed og størrelse som den oprindelige bolig. Der kan efter praksis tillades en flytning - i en vis afstand - væk fra trafikerede veje. Det vil altid være en konkret vurdering, hvor langt væk du må flytte huset fra dets oprindelige placering.

- Naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinjen)

Formålet med naturbeskyttelseslovens § 17 er at sikre skovens værdi som landskabelementer 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.

Bestemmelsen indeholder et generelt forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne mv.) i en afstand af 300 m fra de omfattede skvområder.

I henhold til § 17 stk. 2, nr. 5 skal der ikke meddeles dispensation fra naturbeskyttelsesloven, da der meddeles tilladelse efter planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelse) hvori de samme hensyn varetages. Der skal heller ikke meddeles tilladelse til byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugs- eller skovbrugsejendom eller for udøvelse af fiskerierhvervet, og som opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer.

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 forbindelse med sagsbehandlingen er ejendommen besigtiget sammen med jer og jeres rådgiver.

I din sag er der tale om udskiftning af et stuehus. Det eksisterende stuehus ligger meget tæt på offentlig vej og der er planlagt etableret cykelsti langs denne.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at det nye stuehus opføres med en placering, hvor der også i dag er bebyggelse. Der er i forvejen terrænreguleret på stedet og stuehuset bygges ind i skænten, hvorved behovet for yderligere terrænregulering mindskes. Dertil kommer, at huset i udformning og materialevalg er tilpasset omgivelserne. På den baggrund finder vi, at der er taget hensyn til landskab og natur.

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 Natura 2000-områder eller bilag IV-arter i nærheden af ejendommen.

Ca. 100 meter fra den nye placering af stuehuset ligger der en sø, som er registreret som nationalt beskyttet natur – det betyder, at den er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at flytning af stuehuset ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter.

Husk inden du går i gang

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](#) 7. december 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. 4 og 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.

Husdyrbekendtgørelsen

Der er i CHR registeret registreret 4 får på ejendommen. Det betyder, at der ikke er afstandskrav fra driftsbygningen til naboer mv.

Såfremt fåeholdet udvides til mere end 10 moderfår anses det for erhvervsmæssigt dyrehold og så træder afstandskrav fra driftsbygningen til naboer mm – se nedenfor - i husdyrgødningsbekendtgørelsen i kraft.

De gældende regler er:

§4 – der skal være mindst 50 m til nabobeboelse, byzone, lokalplan til boligformål i landzone.

§ 5. Etablering af husdyranlæg, gødningsopbevaringsanlæg og ensilageopbevaringsanlæg og -oplæg samt udvidelse eller ændring heraf, der medfører forøget forurening, er ikke tilladt inden for følgende afstande:

- 1) 25 m til vandforsyningsanlæg, der ikke er til almen vandforsyning.
- 2) 50 m til vandforsyningsanlæg til almen vandforsyning.
- 3) 15 m til vandløb (herunder dræn) og søer større end 100 m², jf. dog stk. 2.
- 4) 15 m til offentlig vej og privat fællesvej.
- 5) 25 m til levnedsmiddelvirksomhed.
- 6) 15 m til beboelse på samme ejendom.
- 7) 30 m til naboskel.

Såfremt disse afstande ikke er overholdt, kan fåeholdet ikke udvides ud over til 10 moderfår.

Hvis I vil vide mere om dyrehold og afstandskrav mm. er I velkomne til at kontakte kommunens landbrugsgruppe.

Med venlig hilsen

Inger Juul
Planlægger

Orientering om tilladelse sendt til:

- Ejerne
- 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.

