

Marlies Warming  
Emborgvej 112  
8660 Skanderborg

## Tilladelse til udhus og parkeringsplads

Kære Marlies Warming,

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre et udhus og terrænregulere for at etablere en parkeringsplads på adressen Emborgvej 112, 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr. nr. 9 Alken By, Dover.



Ejendommen 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 7. februar 2023, 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 søgt om tilladelse til, at opføre af et udhus på 150 m<sup>2</sup> til erstatning for et eksisterende udhus på ejendommen, der

#### Dato

6. januar 2023

Sagsnr.: 01.03.03-P19-5-22

#### 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

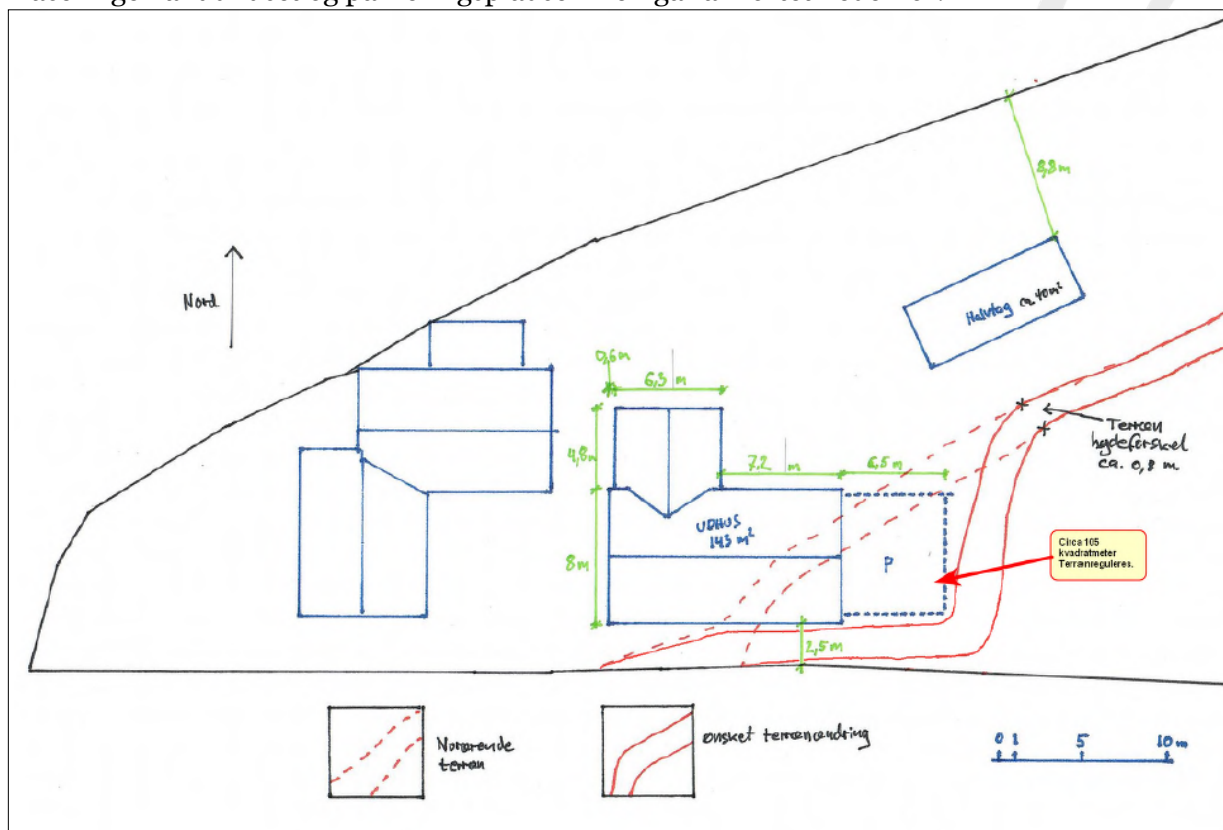
8660 Skanderborg

[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)

nedrives. Det nye udhus bliver 5,4 meter højt. Bygningens facader beklædes med træ og får saddeltag. Udhuset skal benyttes til overdækning til parkering af bil og trailer, opbevaring outdoor/vandsport grej, opbevaring af havegrej samt hobbyværksted.

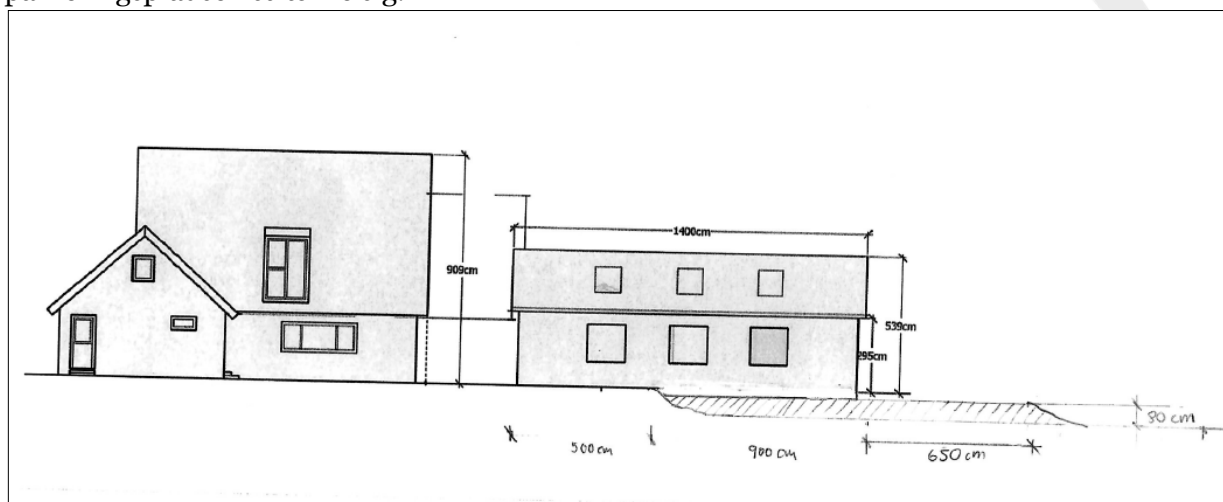
Endvidere har du søgt om at hæve terrænet på et lavere liggende areal på ca. 105 m<sup>2</sup> ved siden af udhuset. Arealet forhøjes med ca. 80 cm, så det når op i ca. samme højde som udhusets placering. Formålet er at lave en privat parkeringsplads på ca. 48 m<sup>2</sup> til ejendommen ved siden af udhuset. Arealet belægges med grus eller græsarmingssten.

Placeringen af udhuset og parkeringspladsen fremgår af kortet nedenfor.

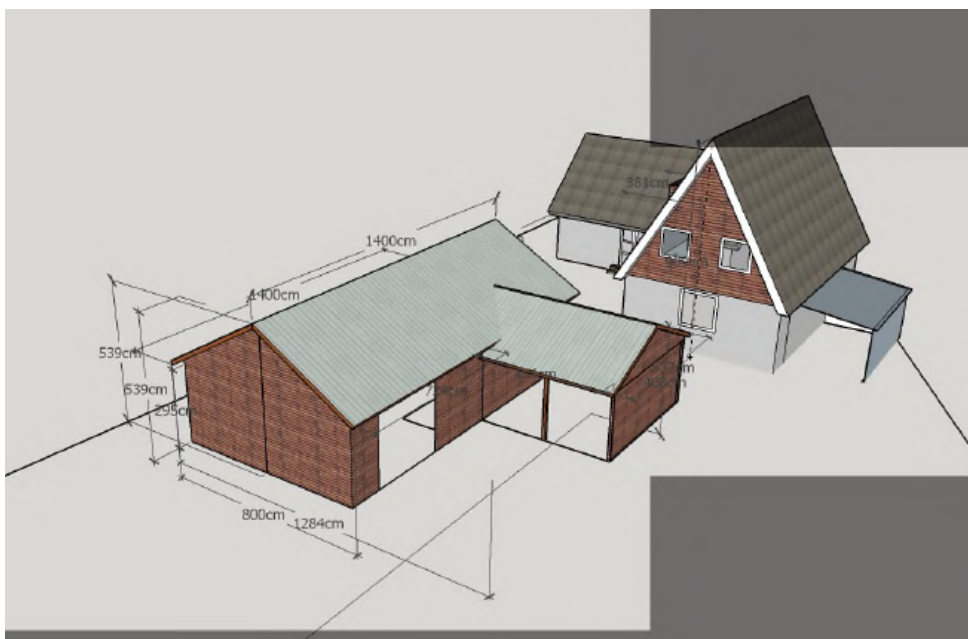


© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kort ejer

Nedenfor ses udhuset og parkeringsplads fra syd. Fra udhuset og 6,5 meter mod øst vil parkeringspladsen strække sig.



Nedenfor ses en visualisering af udhuset set fra nordøst



## Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 21. januar 2022, og det uddybende materiale modtaget den 25. januar 2022, den 3. august 2022, 28. august 2022, den 12. september 2022 samt 30. december 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, område med specifik geologisk bevaringsværdi og potentielt naturbeskyttelsesområde.

## 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.

Det fremgår af vores praksis for administration af planloven, at der normalt meddeles tilladelse til opførelse af ét større udhus på max. 100 m<sup>2</sup> i tilknytning til beboelsesejendomme i landzone, medmindre der foreligger særlige omstændigheder der taler imod, herunder allerede eksisterende udhuse på over 50 m<sup>2</sup>.

## 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. Du har på baggrund af bemærkninger fra Banedanmark flyttet projektet 2,5 meter fra skel, som det fremgår i beskrivelsen i afgørelsen.

I din sag er der tale om nedrivning af et eksisterende udhus på 75 m<sup>2</sup>, der er i dårlig stand. I stedet opføres et nyt udhus på 150 m<sup>2</sup> med samme placering som det udhus, der nedrives. Der er ikke andre udhuse på ejendommen, der overstiger 50 m<sup>2</sup>. Det ansøgte udhus opføres i naturlige materialer på facaderne og taget bliver med saddetag som den eksisterende bolig.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at udhuset placeres i tilknytning til det hidtidige bebyggelsesareal, og at der er valgt et udtryk på udhuset, så bolig og udhus udgør en hensigtsmæssig helhed. Endvidere er byggeriet ikke til hinder for opfyldelse af retningslinjerne i kommuneplan'21. Vi har desuden lagt væsentlig vægt på, at der i 2019 på baggrund af en skriftlig tilkendegivelse er givet en berettiget forventning om, at der kunne opføres et udhus på op til 150 m<sup>2</sup> på ejendommen, såfremt det eksisterende blev nedrevet.

I forhold til parkeringspladsen hæves terrænet med op til 80 cm. Terrænet falder naturligt ned mod jernbanen, og det vil det også gøre efter terrænreguleringen. Terrænreguleringen ændrer ikke på vandets naturlige strømningsretning, da der stadig vil være ca. 0,7 meter op til vejen i den modsatte retning.

Skanderborg Kommune vurderer, at der kan gives tilladelse til terrænreguleringen idet arealet i forvejen er væsentligt ændret efter en tidligere vej, der løb gennem den nuværende have. Vejen er siden flyttet nord for ejendommen. Endvidere er parkeringsarealet placeret op af det ansøgte udhus og det vil derfor være en naturlig og hensigtsmæssig placering for at samle bebyggelses- og færdselsarealer.

### **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 det ansøgte.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskedne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at etableringen af det ansøgte 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](#) tirsdag den 10. januar 2023, 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

**Orientering om tilladelse sendt til:**

- 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

