



Rasmus Gandrup Holding ApS
Hanstholmvej 16
8250 Egå

Landzonetilladelse til indretning af en helårsbolig i en tidligere ladebygning og opførelse af et orangeri

Kære Rasmus Gandrup Holding ApS.

Du får hermed landzonetilladelse til at indrette en 407 m² stor helårsbolig i en tidligere ladebygning samt et 52,5 m² stort orangeri på den 18,0 ha store landbrugsejendom, matr.nr. 6 a og 12 a Hem By, Voerladegård, der har adressen Langkjær 8, Hem, 8660 Skanderborg.

Boligen indrettes på betingelse af, at ejendommens hidtidige stuehus nedrives. Se kortet herunder.



Placeringen af den pågældende ejendom fremgår af oversigtskortet herover. © Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejær.

Dato

12. maj 2023

Sagsnr.: 01.03.03-P19-28-23

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

Du får landzonetilladelsen på følgende betingelse:

- At ejendommens hidtidige 200 m² store stuehus fra 1870 (Bygning nr. 1 i BBR) nedrives senest 6 måneder efter at byggeriet af den her tilladte bolig er færdigmeldt.

Du må ikke bruge landzonetilladelsen endnu

Du mangler fortsat en byggetilladelse fra os.

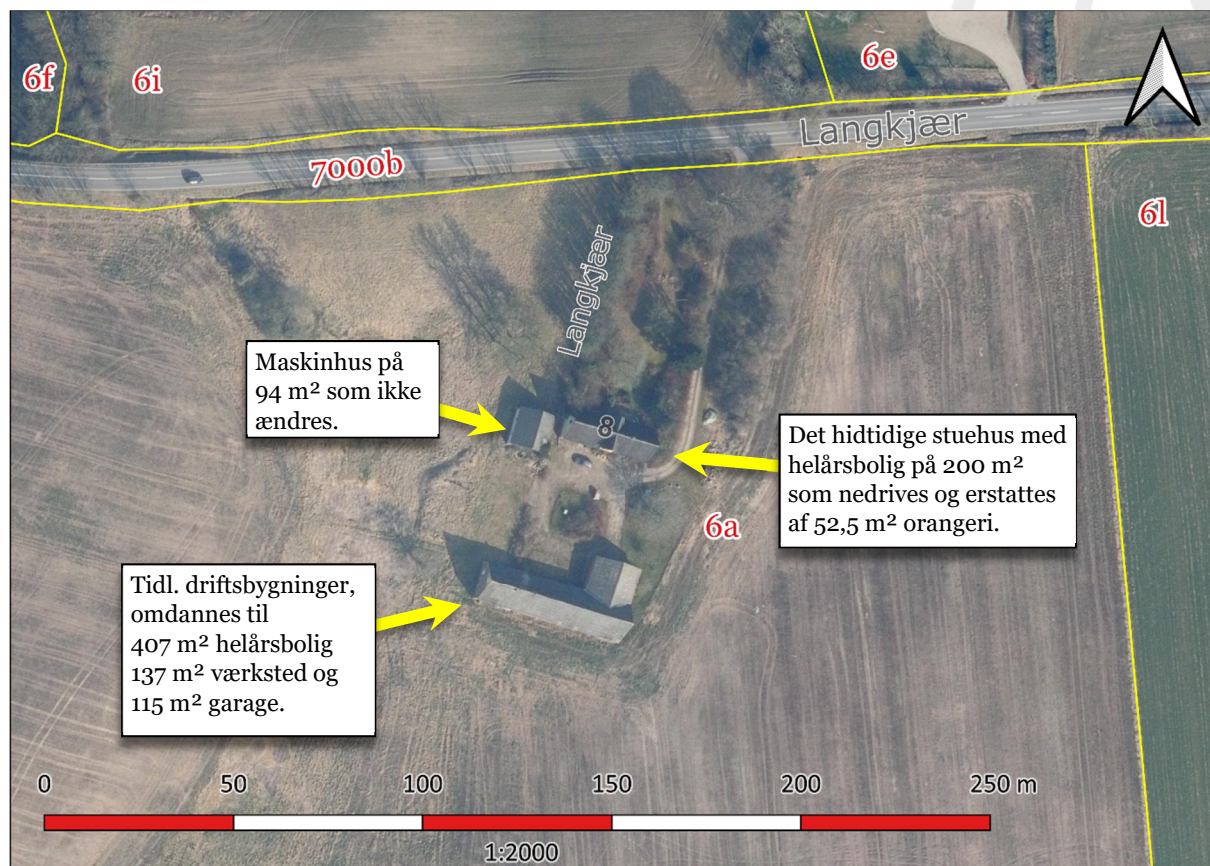
Du skal sende en ansøgning til os via ansøgningsportalen Byg & Miljø. Du finder den på hjemmesiden www.bygogmiljoe.dk. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet **den 13. juni 2023**.

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 søgt om landzonetilladelse til, at indrette en 407 m² stor helårsbolig i to plan, i en tidligere driftsbygning på ejendommen, samt omdannelse af resten af den tidligere driftsbygning til værksted og garage, samt opførelse af et orangeri efter nedrivning af ejendommens hidtidige stuehus.

Placeringen af de pågældende bygninger fremgår af kortet herunder.



Ændringer af de enkelte bygninger på ejendommen fremgår af oversigtskortet herover. © Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere.



Kopi af et oversigtskort fra BBR, pr. 11.05.2023.

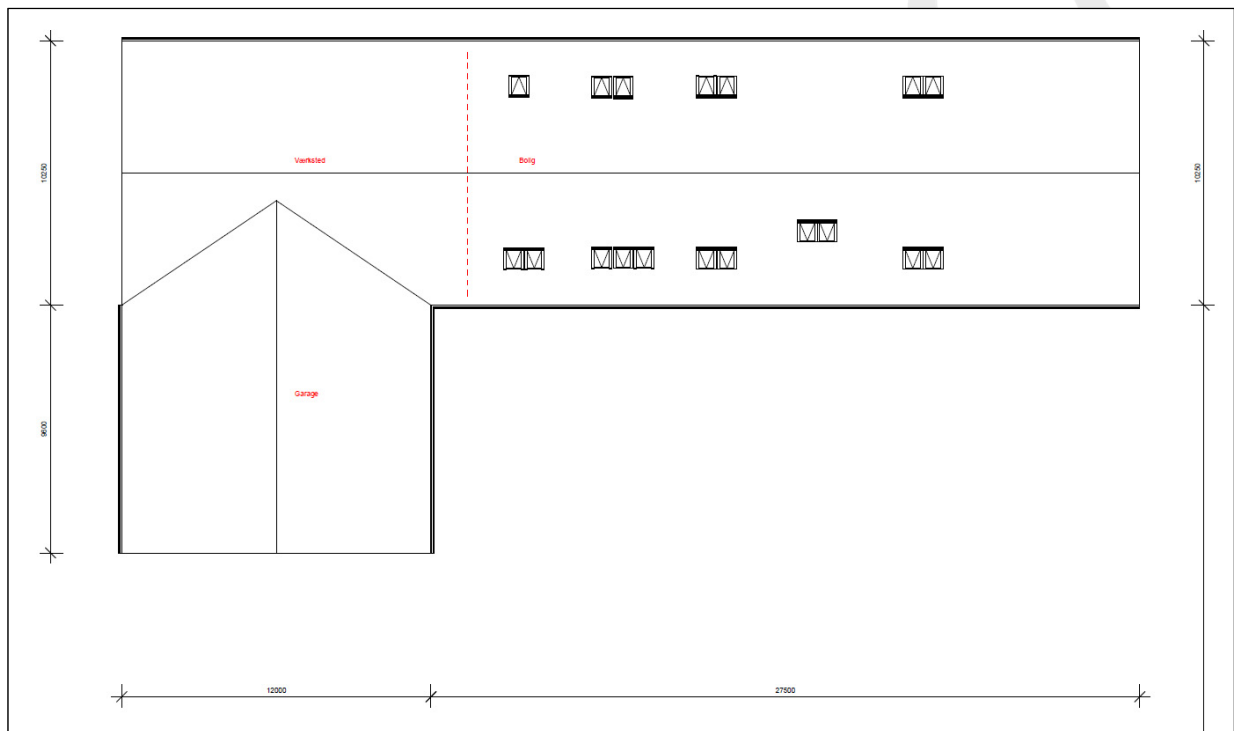
Den tidligere ladebygning består af følgende:

Bygning 5: En 140 m² stor del fra 1893.

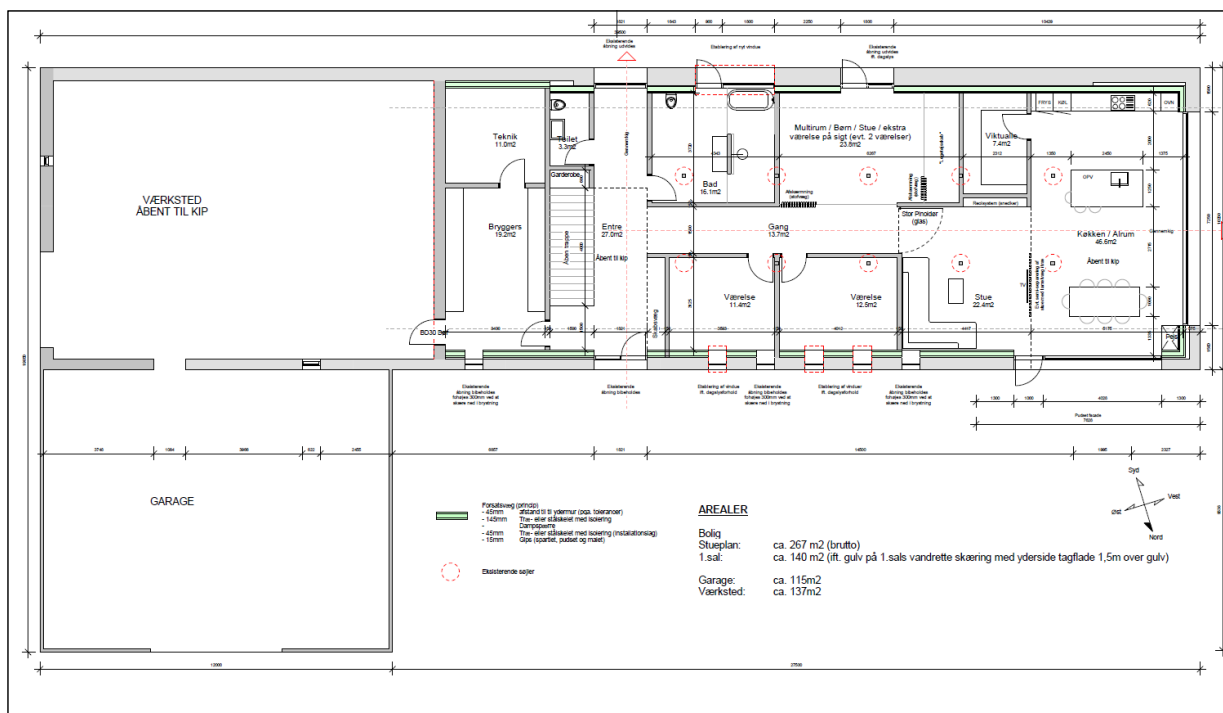
Bygning 2: En 305 m² stor del fra 1902.

Til den tidligere ladebygning er der i 1994 opført følgende:

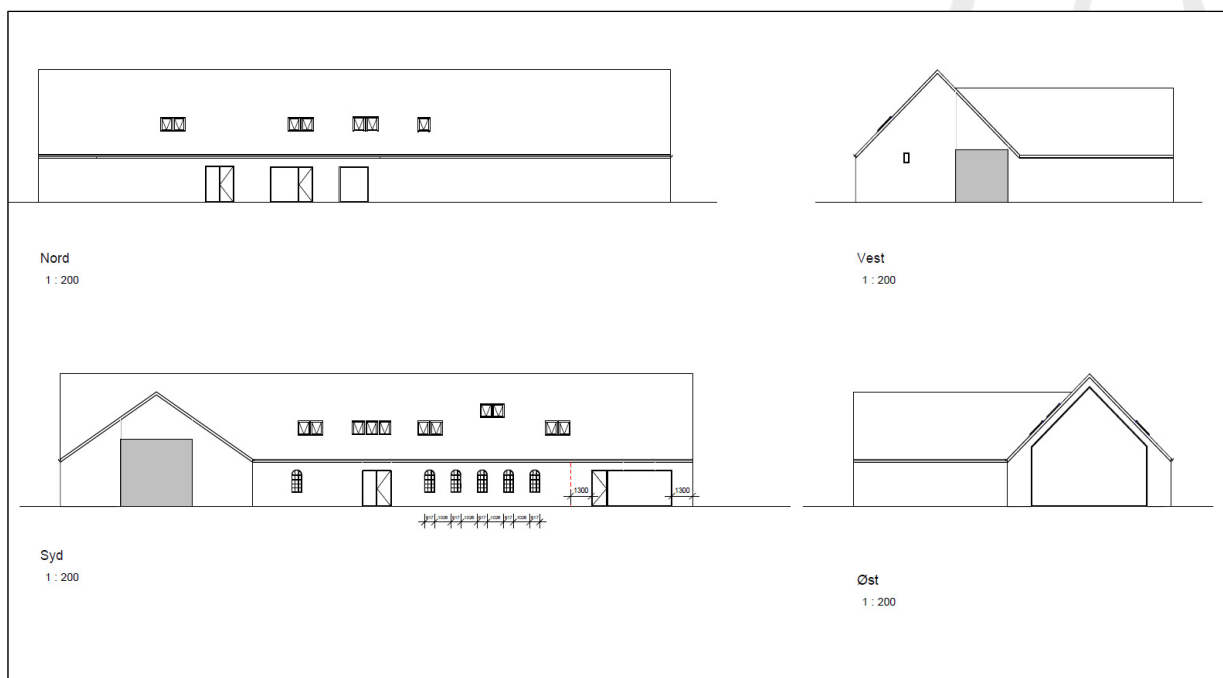
Bygning 8: Et 115 m² stort maskinhus,
der i dag også henligger som en overflødig driftsbygning.



Kopi af situationsplanen fra din ansøgning modtaget den 25.01.2023, som viser den fremtidige indretning af de overflødig driftsbygninger, som er nævnt herover.



Kopi af bygningstegning fra din ansøgning modtaget den 25.01.2023, som viser de fremtidige facader af de overflødige driftsbygninger, som er nævnt herover.



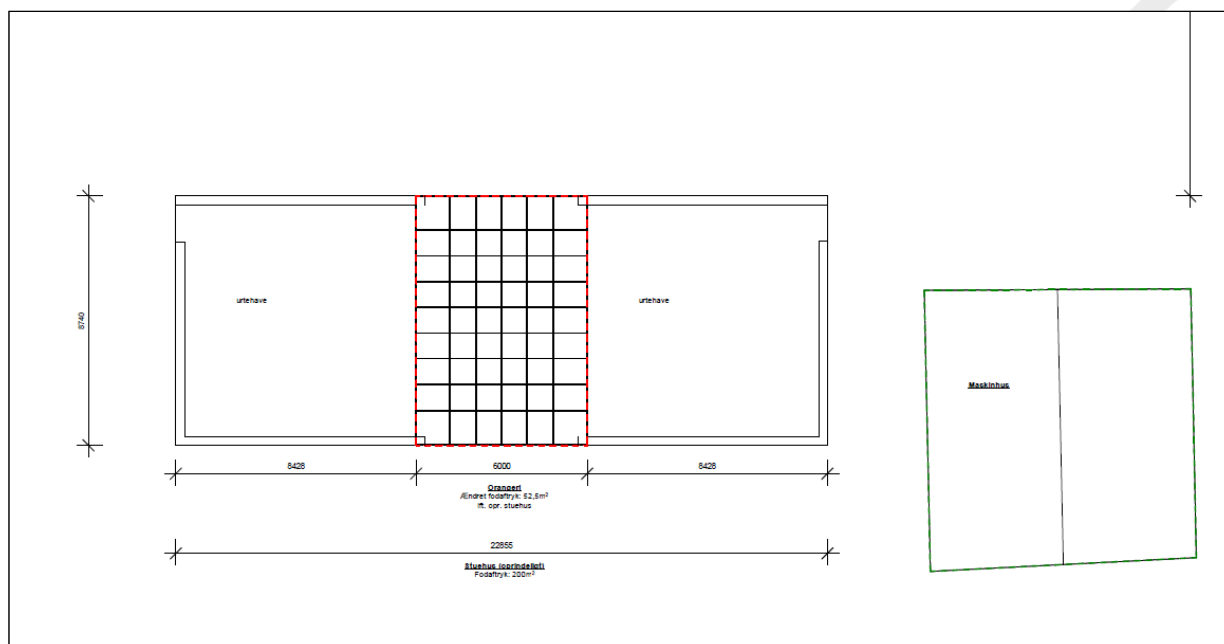
Kopi af facadetegninger fra din ansøgning modtaget den 25.01.2023, som viser de fremtidige facader af de overflødige driftsbygninger, som er nævnt herover.

Den fremtidige anvendelse af de tidligere driftsbygninger bliver følgende:

1. **407 m² helårsbolig** i to plan, som der hermed er givet landzonetilladelse til.
2. **137 m² værksted**, der kan indrettes uden landzonetilladelse.
3. **115 m² garage**, der kan indrettes uden landzonetilladelse.

Ejendommens tidligere 200 m² store stuehus fra 1870 nedrives senest 6 måneder efter at den nye 407 m² store bolig er færdigmeldt.

På det sted, hvor det hidtidige stuehus har stået opføres efterfølgende et 52,5 m² stort orangeri. Se kortet herunder.



Kopi af situationsplan fra din ansøgning modtaget den 25.01.2023, som viser aftrykket af det hidtidige stuehus, som nedrives, hvorefter der opføres et 52,5 m² stort orangeri midt i aftrykket af det tidligere stuehus.

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig landzonetilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har modtaget den 25. januar 2023. Det er derfor et krav, at du udfører projektet, som du har beskrevet det i ansøgningen. Foretager du ændringer i projektet, skal du henvende dig til os og høre, om det har betydning for landzonetilladelsen.

Ejendommen ligger landzone og er en landbrugsejendom. Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan 21 for Skanderborg Kommune er udpeget som et område af særlig landskabelig interesse, hvor der skal tages særlige landskabelige hensyn ved placering og udformning af nyt byggeri.

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.

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 landzonetilladelse. Vi skal derfor vurdere, om du kan få en landzonetilladelse.

I denne sag har vi foretaget følgende vurderinger:

- At indretning af den ansøgte helårsbolig på 407 m² kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, da der er tale om en væsentlig ombygning af en gammel tidl. ladebygning fra slutningen af 1800-tallet / starten af 1900-tallet, og at der er tale om en så væsentlig ombygning, at den ikke kan finde sted efter planlovens § 37.

Landzonetilladelse gives på betingelse af, at ejendommens hidtidige stuehus nedrives senest 6 måneder efter den nye bolig er færdigmeldt, da det vurderes, at der ikke er noget driftsmæssigt behov for at have flere selvstændige boliger på denne landbrugsejendom på 18,0 ha.

- At indretning af det ansøgte værksted og den ansøgte garage kan finde sted uden landzonetilladelse efter planlovens § 35, da der ved disse indretninger bliver tale om det, som i planlovens forstand kan betegnes som uændret anvendelse, fra tidligere driftsbygning til udhus-formål, til værksted og garage.
- At opførelse af det ansøgte orangeri på 52,5 m² kræver landzonetilladelse, da der er tale om et udhusbyggeri på mere end 50 m², der opføres længere end 20 m fra den kommende helårsbolig i den tidligere driftsbygning.

Landzonetilladelse gives til projektet med orangeriet med baggrund i, at det går ud på at markere aftrykket af det tidligere stuehus. Desuden kommer orangeriet til at være beliggende i tilknytning til ejendommens 94 m² store maskinhus.

Din ansøgning har ikke været i høring hos dine nærmeste naboer, da vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne,

- fordi den ansøgte bolig indrettes inden for eksisterende bygningsmæssige rammer og
- fordi der sker en bygningsmæssig reduktion på ejendommen i forbindelse med at ejendommens hidtidige stuehus nedrives, efter at den nye bolig er færdigmeldt, og
- fordi der er næsten 190 m fra den bygning, der indrettes bolig, til nærmeste nabo på den modsatte side af kommunevejen Langkjær.

I din sag er der tale om indretning af en bolig, et værksted og en garage inden for eksisterende bygningsmæssige rammer, som i forhold til områdets store landskabelige interesser ikke vil medføre nogen nævneværdig visuel ændring i området. Dertil kommer, at et ældre 200 m² stort stuehus fjernes og erstattes med et 52,5 m² stort orangeri.

I landzonetilladelsen har vi lagt vægt på, at ejendommens hidtidige stuehus nedrives og fjernes senest 6 måneder efter, at indretningen af den nye bolig er færdigmeldt.

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 projekt.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at etableringen af det ansøgte projekt 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 landbrugsbygninger 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 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 16. maj 2023**, samt efterfølgende i Uge-Bladet Skanderborg.

Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet efter:

Planloven, [Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020](#), § 35, stk. 1.

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 og planlægger

Orientering om tilladelsen sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk

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.

