



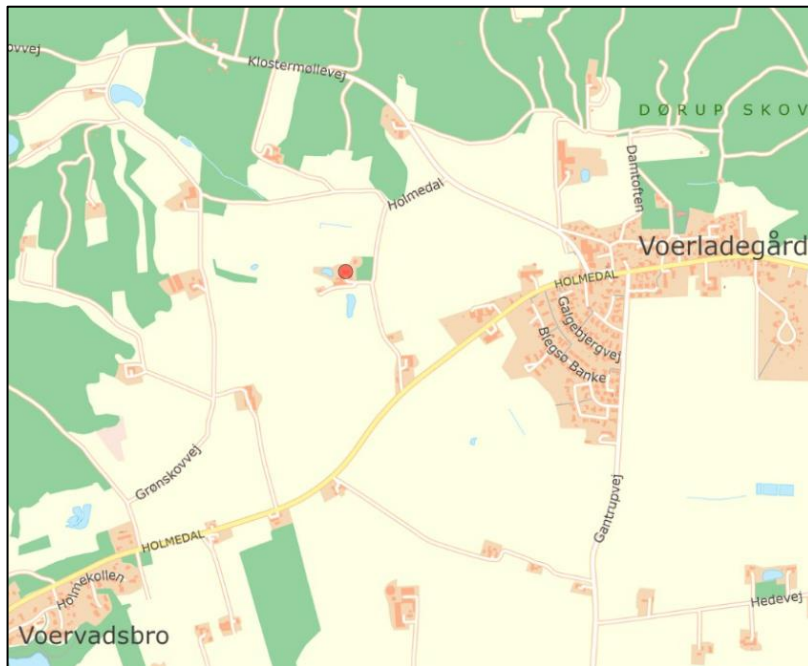
Torben Grøn
Holmedal 33A, Voerladegård
8660 Skanderborg

Landzonetilladelse til udstykning af en eksisterende aftægtsbolig

Kære Torben Grøn,

Du får hermed landzonetilladelse til at udstykke en 1,032 m² ny selvstændig ejendom med en eksisterende aftægtsbolig fra landbrugsejendommen på adressen Holmedal 33A, 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr.nr. 3a Voerladegård By, Voerladegård.

Placeringen af ejendommen ses på nedenstående oversigtskort.



Ejendommen er markeret med en rød prik.

© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere.

Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Du må ikke bruge landzonetilladelsen, før klagefristen er udløbet den 21. juli 2023. Hvis vi modtager en klage over tilladelsen, må tilladelsen ikke udnyttes, før Planklagenævnet har afgjort sagen. Nævnet kan dog bestemme andet i særlige tilfælde.

Dato

21. juni 2023

Sagsnr.: 01.03.03-P19-86-23

Din reference

Kathrine Jessen

Tlf.: 87947761

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.

Det ansøgte projekt

Du har søgt om landzonetilladelse til at udstykke en ældre aftægtsbolig til en ny beboelsesejendom fra den eksisterende landbrugsejendom med matr.nr. 3a, Voerladegård by, Voerladegård beliggende Holmedal 33A. Den aktuelle matr.nr. 3a har et areal på ca. 32 ha.

Den nye beboelsesejendom får et areal på 1032 m². Restejendommen med matr.nr. 3a har et areal på ca. 31,9 ha og vil efter udstykningen fortsat være en landbrugsejendom. Ejendommens stuehus og tiloversblevne driftsbygninger er beliggende på restejendommen.

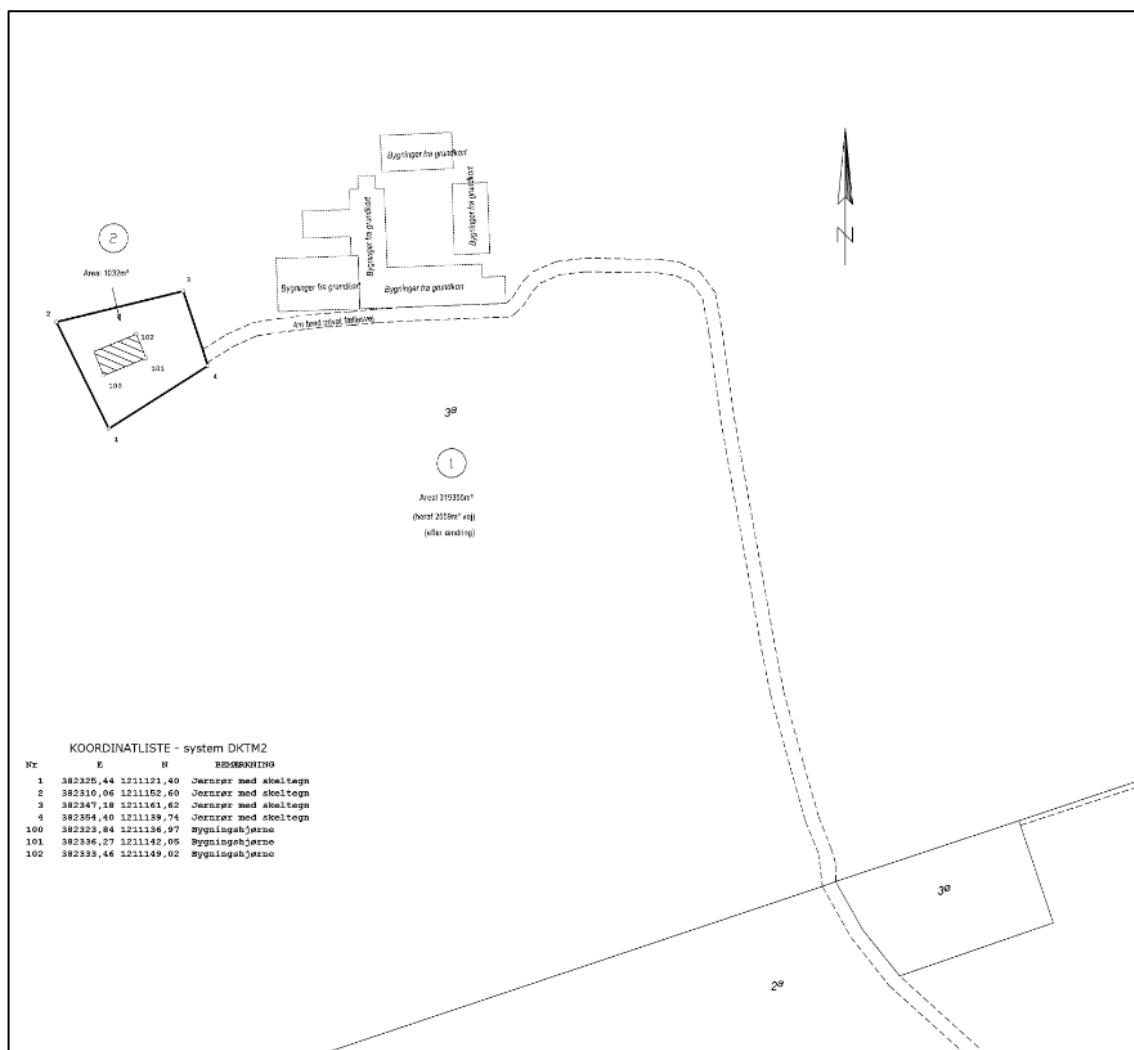
Aftægtsboligen, som udstykkes, er opført i 1910 og har et samlet boligareal på 99 m². Aftægtsboligen er en overflødiggjort medarbejderbolig, som ikke længere er erhvervsmæssig nødvendig for driften af ejendommen. Den eksisterende private vej på ejendommen optages til privat fællesvej i forbindelse med udstykningen.

Placeringen af aftægtsboligen og den hidtidige bebyggelse fremgår af nedenstående luftfoto.



Aftægtsboligen er markeret med en rød prik.

Placeringen af udstykningen og den private fællesvej fremgår af kortet nedenfor.



Måleblad, som viser den pågældende udstykning og privat fællesvej. Fra ansøgningsmaterialet.

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 9. maj 2023. 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 landbrugsejendom. 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 naturbeskyttelsesinteresser.

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 Erhvervsstyrelsens vejledning om landzoneadministration fra 2018, at det kræver tilladelse at udstykke en eksisterende medhjælperbolig o.lign. Der kan kun i særlige tilfælde meddeles tilladelse til udstykning af boliger opført efter § 36, stk. 1, nr. 14, jf. § 36, stk. 3. Der bør desuden ikke tillades udstykning af en erhvervsmæssig nødvendig medhjælperbolig, der benyttes som en sådan. Desuden vil en udstykning kunne resultere i miljøkonflikter i forhold til landbrugsejendommen.

Kommunalbestyrelsen kan kun i særlige tilfælde meddele landzonetilladelse til at udstykke boliger, som er etableret efter denne bestemmelse, jf. § 36, stk. 3 (se afsnit 1.3.3). For at undgå, at der igen bliver behov for nyopførelse af bolig til en medhjælper, er praksis for udstykning restriktiv.

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.

Din ansøgning har ikke været i høring hos dine nærmeste naboer, da vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, da den nye ejendom kun vil have ejer selv som matrikulær nabo.

I din sag er der tale om udstykning af en aftægtsbolig til en ny beboelsesejendom fra en eksisterende landbrugsejendom. Den nye udstykning vil have et areal på 1032 m². Restejendommen vil have et areal på ca. 31,9 ha.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at aftægtsboligen er opført i 1910 og dermed ikke er opført efter § 36, stk. 1, nr. 14, at det er oplyst, at medhjælperboligen/aftægtsboligen ikke benyttes som sådan, men er overflødig i forhold til landbrugsdriften. Der er derfor ikke tale om en erhvervsmæssig nødvendig bygning, der benyttes som en sådan jf. Planlovens §36 stk. 1 nr. 3. Det har desuden haft betydning for afgørelsen, at udstykningen er på mere end 700 m².

Vi vurderer, at udstykning af en eksisterende bolig ikke vil have væsentlig indvirkning på omgivelserne.

På baggrund af ovenstående meddeler Skanderborg Kommune landzonetilladelse til udstykningen.

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 eller Natura 2000-områder. Der er registreret bilag IV-arter i form af paddelytæg og paddeyng i en sø på matr.nr. 3a i nærheden af udstykningen.

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

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](#) fredag den 23. juli, samt efterfølgende i Uge-Bladet Skanderborg.

Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet efter:
Planloven, [Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020](#), § 35, stk. 1.

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 du ikke 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

Kathrine Jessen
Arkitekt Cand.arch.

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:

- Aakjær Landinspektør, mk@aalsp.dk, jes@aalsp.dk
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk

