

Hertha Bofællesskaber og Værksteder
Landsbyvænget 2 A
8464 Galten

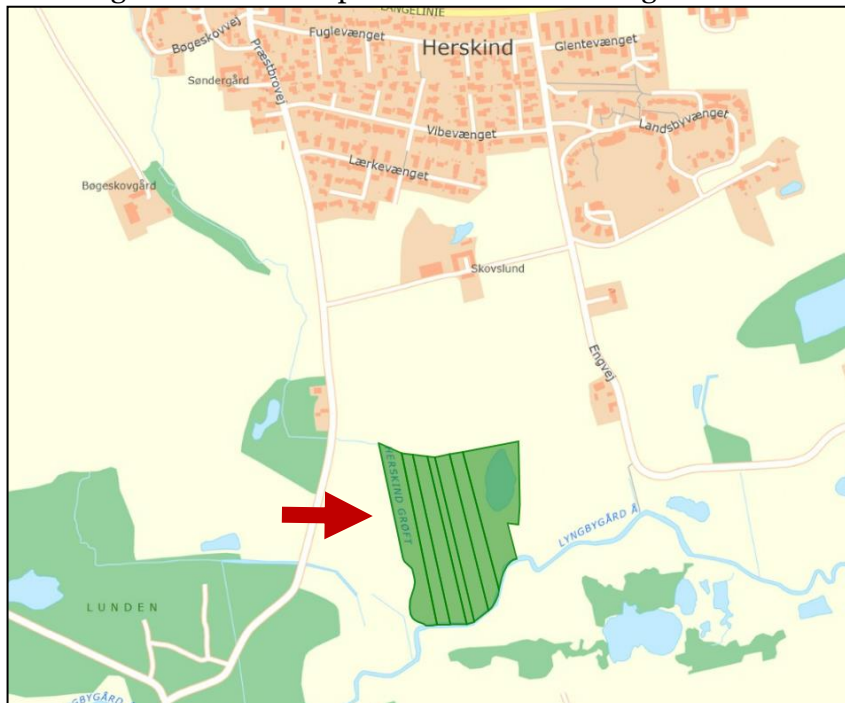
Landzonetilladelse til udstykning og ændret anvendelse

Kære Hertha Bofællesskaber og Værksteder

Du får hermed landzonetilladelse til at udstykke et areal med syv lodder til en samlet selvstændig ejendom samt til at ændre anvendelsen af ejendommen fra landbrugsjord til rekreativ parcel (eng og naturområde til afgræsning).

De pågældende lodder har matr.nr. 14df, 7p, 10s, 16p, 5n, 6u, 12bh Herskind By, Skivholme, og er i dag en del af landbrugsejendommen matr.nr. 5n m.fl. Herskind By, Skivholme beliggende på adressen Hedevej 27, 8464 Galten.

Placeringen af arealet ses på nedenstående oversigtskort.



De pågældende lodder er markeret med grøn.
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere.

Du får landzonetilladelsen på følgende betingelse, jf. Planlovens § 55:

Dato

22. juni 2023

Sagsnr.: 01.03.03-P19-21-23

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

- At når Hertha Bofællesskaber ikke længere benytter ejendommen til rekreativ parcel (eng og naturområde til afgræsning), skal den afhændes til sammenlægning med en landbrugsejendom.

Ovennævnte betingelse skal tinglyses for ansøgers regning på matr.nr. 14df, 7p, 10s, 16p, 5n, 6u, 12bh Herskind By, Skivholme, senest 3 måneder efter klagefristen er udløbet.

Du må ikke bruge landzonetilladelsen endnu

Du må ikke bruge landzonetilladelsen, før klagefristen er udløbet den 24. juli 2023. Hvis vi modtager en klage over landzonetilladelsen, må tilladelsen ikke udnyttes, før Planklagenævnet har afgjort sagen. Nævnet kan dog bestemme andet i særlige tilfælde.

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 lodderne med matr.nr. 14df, 7p, 10s, 16p, 5n, 6u og 12bh Herskind By, Skivholme, til en samlet selvstændig ejendom samt ændre anvendelsen af arealet fra landbrugsjord til rekreativ parcel (eng og naturområde). Lodderne udgør et engareal på ca. 5,7 hektar og er i dag en del af en landbrugsejendom.

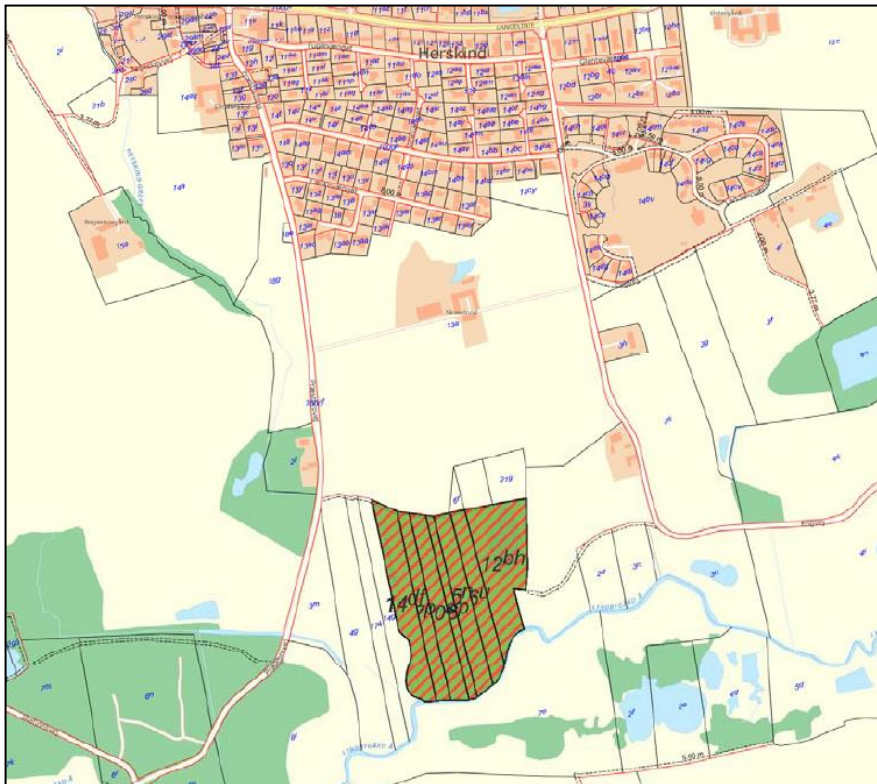
Engarealet har i ca. 10 år været lejet ud til Hertha Bofællesskaber og Værksteder, hvor det benyttes som græsningsareal for malkekøer, og udgør en del af Herthas landbrug og mejeri. Herthas køer har således i ca. 10 år afgræsset den omhandlede eng, ligesom der bliver slået græs til hø m.v.

Anvendelsen af arealet skal i realiteten fortsættes uændret, som græsningsareal til Herthas køer. Den ændrede anvendelse handler om, at arealet fraskilles en landbrugsejendom til brug for en beboelseejendom, og at arealet dermed - i planlovens forstand - bliver en rekreativ parcel, selv om arealet fortsat skal anvendes til afgræsning.

Baggrund for ansøgningen

Hertha Bofællesskaber og Værksteder ønsker at erhverve de cirka 5,7 hektar, men ejer ikke en landbrugsejendom, hvortil jorden kan arealoverføres. Derfor søger Hertha om at ændre anvendelsen af arealet fra landbrug til eng og naturområde. De nuværende aktiviteter på ejendommen forbliver som i dag.

Placeringen af udstykningen fremgår af kortet nedenfor.



Oversigtskort, der viser den pågældende udstyknings placering syd for Herskind. Fra ansøgningsmaterialet.

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig landzonetilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har modtaget den 16. 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 i landzone og er en del af en landbrugsejendom. Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er udpeget som område af særlig landskabelig interesse og område med specifik geologisk bevaringsværdi.

Ejendommen er beliggende indenfor et område, der er udpeget som område med naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturbeskyttelsesinteresser. Ejendommen er delvist beliggende indenfor et område, der er udpeget som område med økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og lavbundsareal.

Endvidere er arealet delvist omfattet af naturbeskyttelseslovens § 16, om sø- og å-beskyttelseslinje. Der er desuden konstateret bilag IV-arter i et vandhul beliggende på matr.nr 12bh.

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.

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 din sag er der tale om udstykning af landbrugsjord bestående af et engareal på 5,7 ha, der i de seneste 10 år har været lejet ud til Hertha Bofællesskaber og Værksteder. Herthas køer har således i ca. 10 år afgræsset den omhandlede eng, ligesom der bliver slået græs til hø m.v. Hertha ønsker at erhverve det aktuelle areal og fortsætte deres nuværende aktiviteter på arealet.

Der ansøges om ændret anvendelse fra landbrugsjord til eng og naturområde, da Hertha Bofællesskaber og Værksteder ønsker at erhverve det omhandlede areal, men ikke ejer en landbrugsejendom, hvortil jorden kan arealoverføres.

I landzonetilladelsen har vi lagt vægt på, at de nuværende aktiviteter på arealet har fundet sted de seneste 10 år. Vi vurderer derfor, at udstykningen og den ændrede anvendelse ikke vil påvirke det omkringliggende landskab, da aktiviteterne på arealet er uændrede og holdes på samme niveau som i dag.

I landzonetilladelsen er der lagt betydelig vægt på, at der ikke er tale om andre former for anvendelse arealet, end den hidtidige afgræsning, og at der ikke er tale om, at arealet skal anvendes til opførelse af ny bebyggelse eller anlæg.

Såfremt der senere bliver søgt om landzonetilladelse til anden anvendelse af arealet end afgræsning, eller til at opføre bebyggelse eller anlæg på arealet, så må der forventes et afslag med baggrund i, at arealet ligger uden tilknytning til eksisterende bebyggelse, og at arealet er beliggende i et område med særlige landskabelige interesser, som ifølge kommuneplanen skal friholdes for bebyggelse og anlæg.

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 i nærheden af udstykningen. Der er på matr.nr. 12bh registreret bilag IV-arterne nipigget hundestejle og butsnudet frø.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskedne 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 landzonetilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Du har udnyttet tilladelsen, når udstykningen er godkendt i Geodatastyrelsen.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på [Skanderborg Kommunes hjemmeside](#) mandag den 26. juni 2023, 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 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

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:

- Landinspektørfirmaet Bonefeld og Bystrup A/S, Christian Pedersen, cpe@landplan.dk
- Advokatfirmaet Rödstenen, Jens Lillelund Hammer, jlh@rodstenen.dk
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk