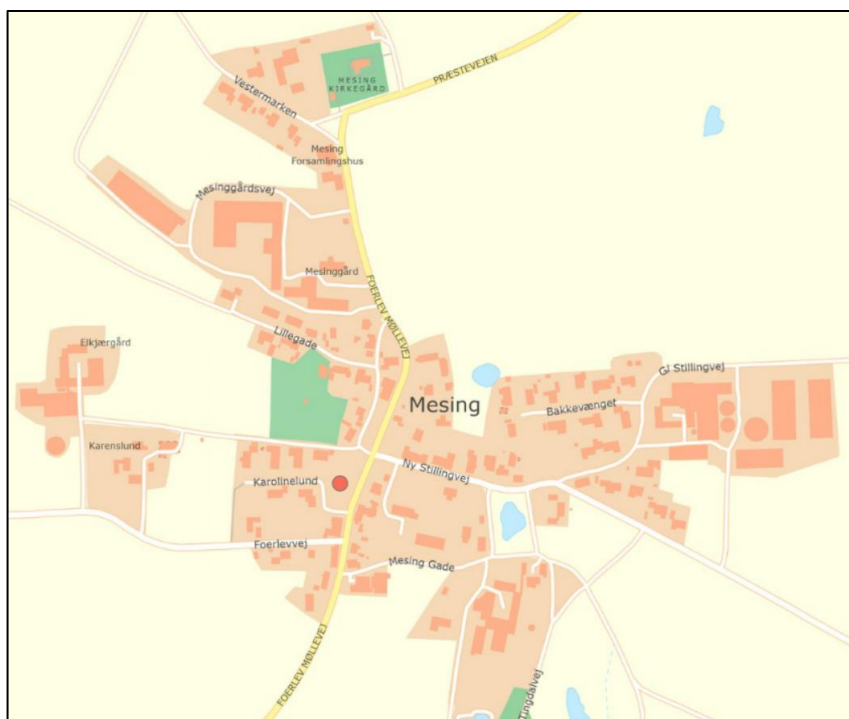


Art.k2 ApS  
Att: Rasmus Hornemann Bang  
Ryvejen 25, Mesing  
8660 Skanderborg

## Landzonetilladelse til opførelse af 5 ældrevenlige rækkehuse

Kære Art.k2 ApS, Rasmus Hornemann Bang

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre 5 ældrevenlige rækkehuse på adresserne Foerlev Møllevvej 43A-E, 8660 Skanderborg (tidligere Karolinelund 2, 8660 Skanderborg). Ejendommen har matr.nr. 3Z Mesing By, Mesing. Placeringen af ejendommen fremgår af oversigtskortet herunder.



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

### Du må ikke bruge landzonetilladelsen 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 17. oktober 2023, hvis afgørelsen ikke påklages.

#### Dato

15. september 2023

Sagsnr.: 01.03.03-P19-102-23

#### 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](http://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 opføre 5 ældrevenlige rækkehuse på en eksisterende ubebygget parcel med den tidligere adresse Karolinelund 2. 8660 Skanderborg. Rækkehusene har de fremtidige adresser Foerlev Møllevvej 43A – 43E, 8660 Skanderborg.

Rækkehusene opføres i ét plan med et boligareal på 105 m<sup>2</sup> pr. boligenhed. Der er en carport på 20 m<sup>2</sup> i tilknytning til hvert rækkehus. Bebyggelsens samlede bruttoareal er 625 m<sup>2</sup>. Rækkehusene udføres med facader i lodret træbeklædning. Taget udformes som fladt sedumtag / grønt tag med en maxhøjde til taget på ca. 3,9 meter.

Der etableres en ny overkørsel fra Foerlev Møllevvej til privat fællesvej med adgang til de individuelle rækkehuse.

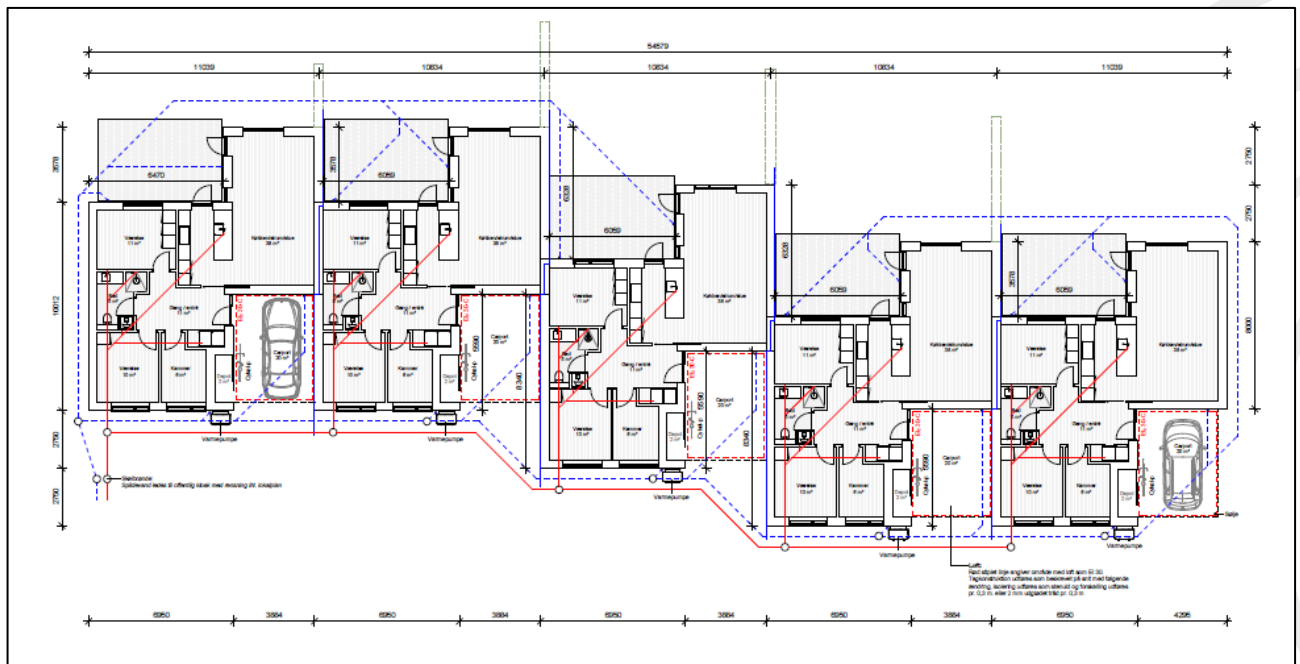
Vi har vedlagt relevante tegninger fra ansøgningsmaterialet herunder.

Placeringen af rækkehusene fremgår af kortet nedenfor.



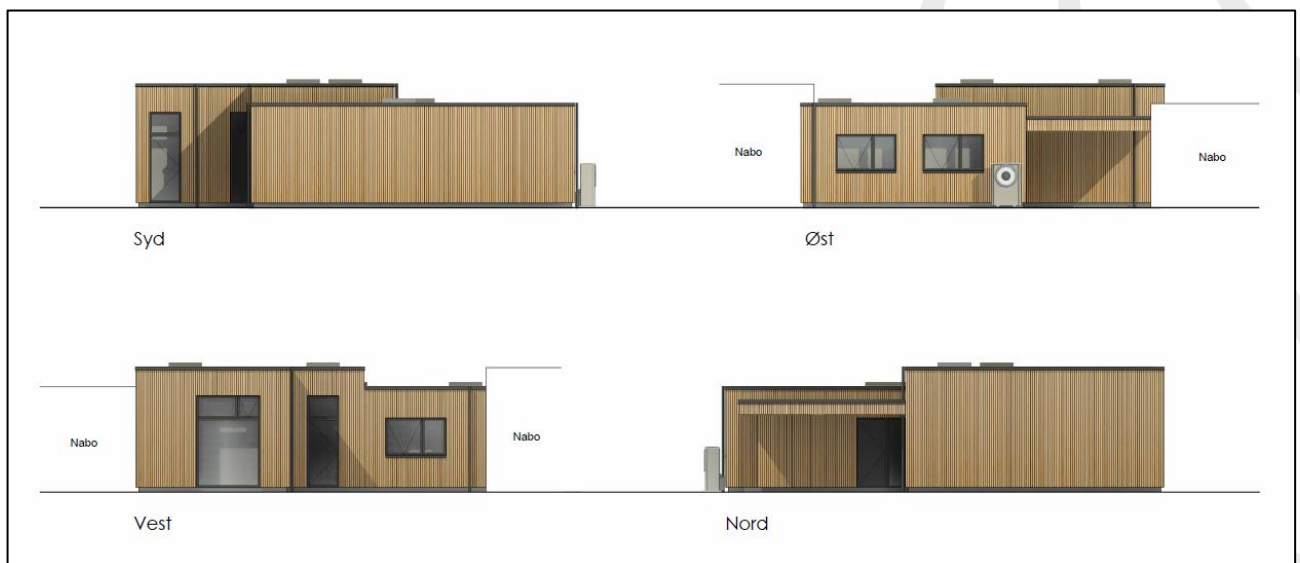
Situationsplan fra ansøgningsmaterialet, som viser placeringen af rækkehusene samt den nye overkørsel.

Nedenfor kan du se indretningen af rækkehusene.



Plantegning, som viser indretningen af rækkehusene.

Herunder ses udformning og udtryk af det enkelte rækkehus.



Facadetegninger, som viser udformning og udtryk af det enkelte rækkehus.

Helhedsudtrykket af den samlede bebyggelse ses herunder.



Facadetegninger af rækkehusene, som viser den samlede bygningsmasse.



Illustration, som viser rækkehusenes udformning og udtryk.

## Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig landzonetilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 25. juni 2023, og det uddybende materiale modtaget den 14. august 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 et ubebygget areal på 1775 m<sup>2</sup>. Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er udpeget som område af særlig landskabelig interesse og lavbundsareal.

Endvidere er der vedtaget en kommuneplanramme *LB.24.BE.01 – Mesing*, som udlægger området til blandet bolig og erhverv. Ejendommen er derudover omfattet af *Lokalplan nr. 12 – Mesing By, delområde I*, som åbner op for muligheden for opførelse af ældrevenlige boliger, parcelhuse samt tæt og lav boligbebyggelse i et område i Mesing Bys sydvestlige del.

### **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 landzonetilladelse.

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 opførelse af 5 ældrevenlige rækkehuse med et samlet bygningsareal på 625 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen opføres som én sammenhængende bygningsmasse på ejendommen. Rækkehusene er i ét plan med facader i lodret trælistebeklædning. Taget udformes som fladt tag med tagdækning i sedum / grønt tag. Der etableres en ny overkørsel fra Foerlev Møllevej til privat fællesvej med adgang til de individuelle boliger.

I landzonetilladelsen har vi lagt vægt på, at projektet er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og kommuneplanens retningslinjer for området. Det har endvidere haft betydning for afgørelsen, at bygningsmassen fremstår som en hensigtsmæssig helhed med en begrænset højde og er udført i materialer med et afdæmpet udtryk. Vi vurderer derfor, at byggeriet ikke vil medføre væsentligt påvirkning af det omkringliggende landskab.

På baggrund af ovenstående meddeler Skanderborg Kommune landzonetilladelse til projektet.

### **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 rækkehusene.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at etableringen af rækkehusene 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.

## **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 19. oktober 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](http://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:**

- Arkitektfirma Ark360 – [rgo@ark360.dk](mailto:rgo@ark360.dk)
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, [dnskanderborg-sager@dn.dk](mailto:dnskanderborg-sager@dn.dk)
- Museum Skanderborg, [info@museumskanderborg.dk](mailto:info@museumskanderborg.dk)

