



Niels Bäckström

Tilladelse til opførelse af helårsbolig og garage.

Kære Niels Bäckström

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre en ny helårsbolig og garage på adressen Hårbyvej 3b, Firgårde. Ejendommen har matr.nr. 80, Firgårde By, Dover.



Ejendommen er markeret med en rød prik.

© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejer.

Du må ikke bruge tilladelsen 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 25. oktober 2023.

Modtager vi en klage, får du besked med det samme. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Dato

25. september 2023

Sagsnr.: 01.03.03-P19-127-22

Din reference

Inger Juul

Tlf.: 87947728

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

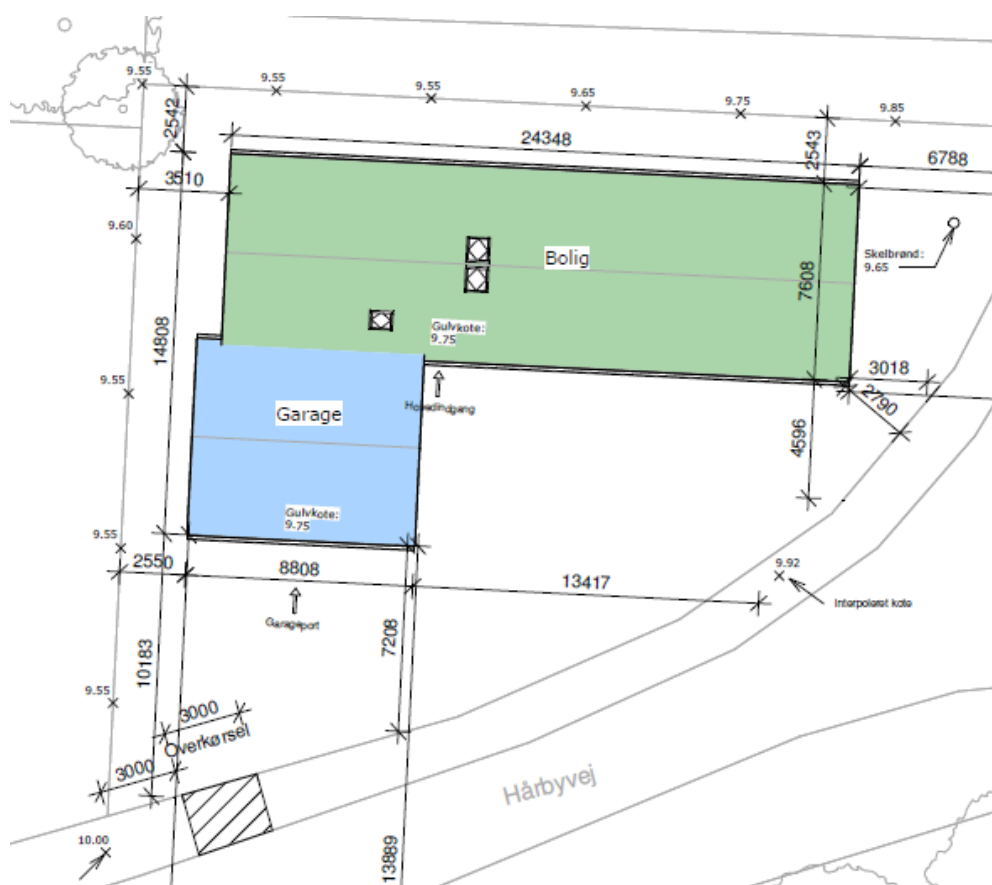
www.skanderborg.dk

Opførelse af en helårsbolig på ejendommen forudsætter også tilladelse efter vejloven til etablering af ind-/udkørsel til Hårbyvej. I forbindelse med landzonetilladelse til udstykning af parcellen har Skanderborg Kommune oplyst ejer om, at ”i forhold til oprettelse af en ny ind/udkørsel til Hårbyvej fra/til de nye udstykninger så er det vurderet, at der vil kunne tillades en fælles overkørsel. Denne overkørsel tillades ikke bredere end 6 meter. Desuden stilles der vilkår om lav beplantning til begge sider af overkørslen. Overkørslen ønskes etableret så langt væk fra svinget som muligt, men grundet fartgrænsen på 50 km gennem landsbyen, vurderes det at kunne tillade endnu en overkørsel, uden at det går ud over trafiksikkerheden”.

Det ansøgte projekt

Du har søgt om tilladelse til at opføre en helårsbolig med integreret garage.

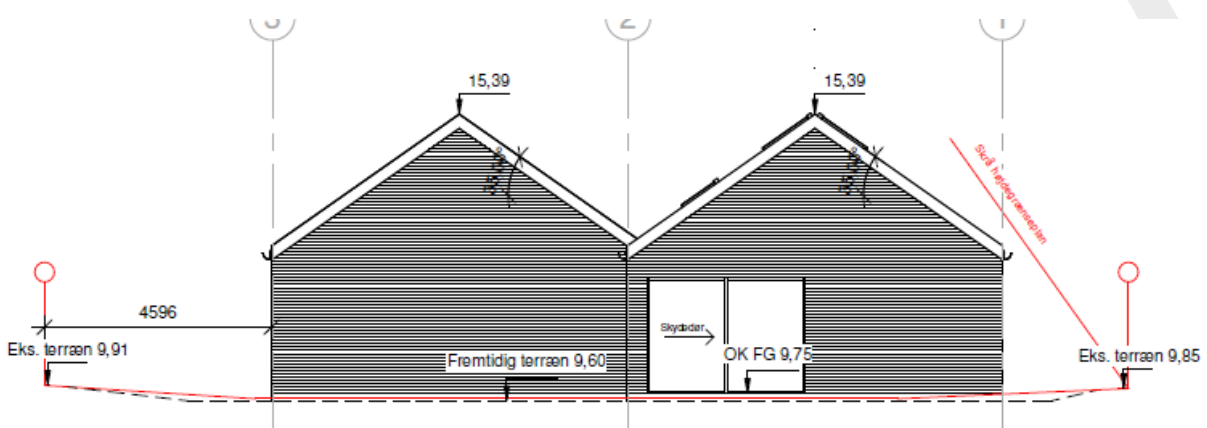
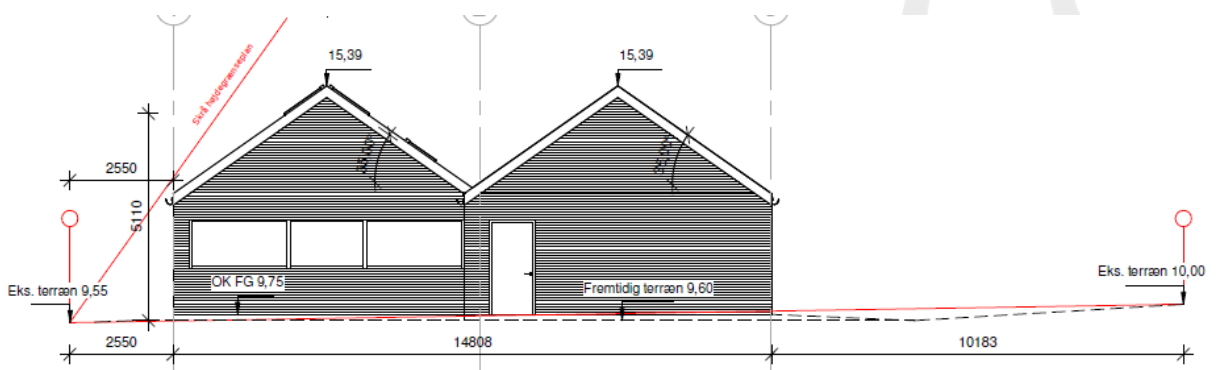
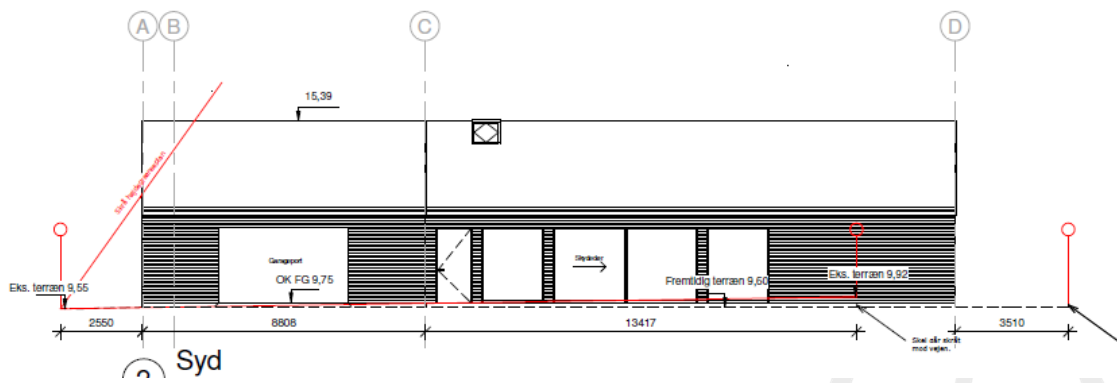
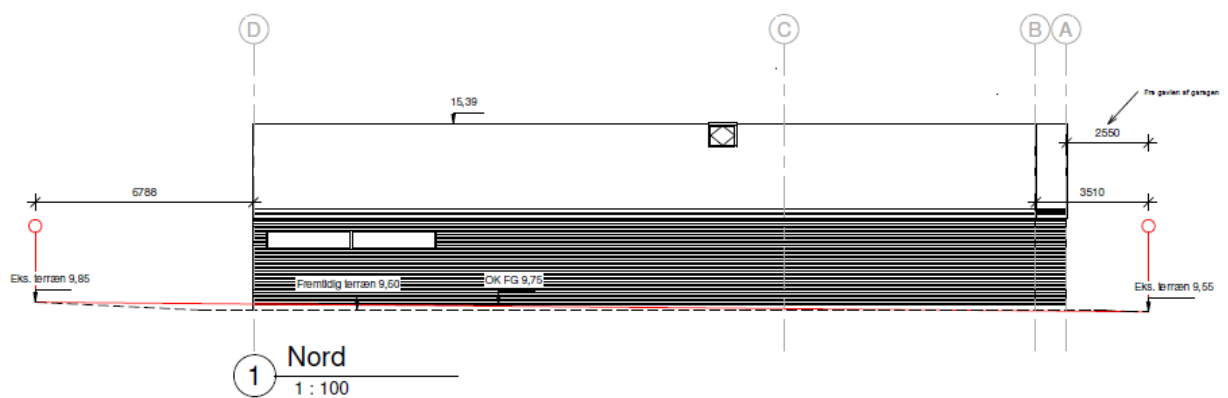
Placeringen af byggeriet ses på nedenstående situationsplan.



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere.

Helårsboligen opføres i ét plan med et boligareal på 185 m² og garage på 64 m². Byggeriet opføres med murværk i farven lys/beige, tag enten som tegl/beton i grå/mørke nuancer og vinduer udføres som træ/alu i mørkefarver. Der forventes etableret solceller på sydvendt side af garagetag.

Nedenfor ses facadetegninger fra henholdsvis nord, syd, vest og øst.



MATERIEL FREKV

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 31.juli 2023 med supplerende oplysninger 20. september 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 har et areal på 705 m², Den ligger i landzone og er beliggende inden for kommuneplanramme LB.10.BE.01 – Firgårde. Kommuneplanrammen udlægger områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv.

Formålet med landzonebestemmelserne

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 nye boliger indenfor et kommuneplanlagt område, når det kan karakteriseres som huludfyldning.

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 opførelse af et nyt enfamiliehus på en ubebygget matrikel beliggende indenfor en kommuneplanramme, der udlægger området til blandet bolig og erhverv. Skanderborg Kommune har i maj 2020 givet landzonetilladelse til at udstykke den pågældende matrikel med henblik på senere bebyggelse. Der opføres en helårsbolig i ét plan med integreret garage. Det ansøgte hus overholder kommuneplanens bestemmelser om størrelse og bebyggelsesprocent. Der er bebyggelse øst, nord og vest for parcellen. Landskabet omkring landsbyen er let kuperet og består af landbrugsjorder samt en bymæssig bebyggelse mod øst.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at der er tale om opførelse af et nyt enfamiliehus, som opføres i et område planlagt til boliger og erhverv. Herunder er der lagt vægt på, at huset er i overensstemmelse med kommuneplanrammens bestemmelser og med kommunens normale praksis for denne type landzonesager. Skanderborg Kommune vurderer, at opførelsen af bebyggelsen ikke vil påvirke det omkringliggende landskab i negativ retning

Vurdering af dit projekt i forhold til Danmarks internationalt beskyttede natur (Natura 2000 mm.)

Myndighederne må ikke gennemføre planer eller projekter, der kan skade de internationalt beskyttede arter og naturtyper, som de såkaldte Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte. Derfor er vi som myndighed forpligtet til at vurdere konsekvenserne af projekter, der kan påvirke et Natura 2000-område.

Vi må ikke give tilladelse til planer eller projekter, som kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyr, der er udpeget som såkaldte bilag IV-arter, eller som kan forstyrre arten, så bestanden påvirkes. Ligeledes må plantearter på bilag IV ikke ødelægges.

Det nærmeste Natura 2000-område fra din ejendom er nr. N52 ved Mossø mv., der ligger ca. 2,1 km mod syd. Du kan læse mere om området på Miljøstyrelsens hjemmeside www.mst.dk.

Vi vurderer, at dit byggeprojekt ikke vil kunne påvirke Natura2000-området og ikke er i strid med Natura2000-planens bevarings-målsætninger. Der er i forbindelse med den vurdering lagt vægt på projektets karakter og beskedne omfang samt på afstanden mellem det ønskede hus og Natura2000-området.

Nærmeste kendte forekomst af dyr, der er udpeget som bilag IV-art, er Stor Vandsalamander i en sø ca. 110 meter fra det ansøgte. Det ansøgte er en helårsbolig i tilknytning til anden bebyggelse i Firgårde. Derfor vurderer vi, at det ansøgte ikke vil påvirke arten. Øvrige danske bilag IV-arter vurderes ikke at være relevante på stedet eller i forbindelse med det ansøgte.

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](#) onsdag den 27. september 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 [Myndighedsnettet 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

Inger Juul
Planlægger

Kopi til:

Ejendommens ejer
DN Skanderborg
Museum Skanderborg

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:

- Ansøger (hvis ansøger ikke er ejer)
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk