



Tage Andersen
Ryvej 102
8464 Galten

Tilladelse til udstykning af parcel til senere opførelse af helårsbolig.

Kære Tage Andersen,

Du får hermed landzonetilladelse til at udstykke matr.nr. 10 f, Høver By, Storring, Ryvej 102, Høver, 8464 Galten som en selvstændig ejendom med henblik på senere at søge om opførelse af en helårsbolig på ejendommen.



Matriklen er markeret med rødt.
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere.

Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Du må ikke bruge landzonetilladelsen, før klagefristen er udløbet den 29. november 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.

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

Dato

30. oktober 2023

Sagsnr.: 01.03.03-P19-105-22

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

Det ansøgte projekt

Du har søgt om tilladelse til, at udstykke matr.nr. 10f, Høver By, areal 752 m² til en selvstændig ejendom med henblik på senere at søge om tilladelse opførelse af en helårsbolig på ejendommen. Matriklen er på 752 m² og er i dag en del af landbrugsejendommen matr.nr. 9h m.fl., smst. på godt 50 ha.

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 16. september 2022. Det er derfor et krav, og 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 som matriklen tilhører ligger landzone og er en landbrugsejendom. Matriklen er beliggende i et område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er udpeget som område af generel landskabelig interesse samt grundvandsinteresser.

Matriklen er endvidere omfattet af kommuneplanramme LB.18.BE.01 – Høver – blandet bolig og erhvervsområde. Kommuneplanrammen fastsætter ikke bestemmelser om udstykning.

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 vores praksis for administration af planloven, at der normalt meddeles tilladelse til udstykning til opførelse af nye boliger i landsbyer, der er afgrænset i kommuneplanen såfremt det ikke er i afgørende modstrid med kommuneplanens retningslinjer, væsentlige natur- eller kulturhistoriske interesser eller eventuelle tungtvejende nabohensyn.

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 til matriklen, om de har bemærkninger til dit projekt. Din ansøgning har ikke været i høring hos alle dine nærmeste naboer, da vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for andre end de naboer, der har skel grænsende direkte til parcellen.

Naboen på Høvervej 41 har meddelt ikke at have bemærkninger til sagen. Naboerne på Ryvej 84 har via Clemens Advokatfirma sendt en række indsigelser til os. Det anføres, at Høvers

karakteristiske landsbyudtryk med referencer til før landboreformens tid udviskes, at en svækkelse af dette udtryk i tillæg vil medføre tab af væsentlig kulturhistorisk værdi for landsbyen Høver som hele og at matriklen udgør den ene halvdel af landsbyens centralt placerede tofter. Det fremgår videre, at der bør lægges vægt på, at udstykningen og efterfølgende byggeri ikke opføres inden for ejendommens hidtidige bebyggelsesareal, hvorved der ikke er taget hensyn til områdets landskabelige værdier samt at der ikke er tale om huludfyldning, idet påtænkte ligger i en væsentlig afstand fra ansøgers eksisterende bebyggelse. Sluttelig anføres, at det medfører udfordringer med at overholde bygningsreglementets regler om væsentlige indbliksgener.

Hertil kan vi bemærke, at huludfyldning ikke betyder, at det er et hul i forbindelse med ejendommens bebyggelse, men at det også kan være et "hul" mellem bebyggelse med anden/andre ejere. Det er vores vurdering, at der er tale om huludfyldning i en landsby, hvor kommuneplanrammen netop udlægger området til blandet bolig og erhvervsområde.

Det er videre vores vurdering, at matriklen ikke udgør en tofte, at udstykning og senere tilpasset bebyggelse på matriklen ikke vil medføre at landsbyudtrykket herunder mindelserne om en vejlandsby ændres væsentligt. I forbindelse med fastlæggelse af kommuneplanrammerne er afgrænsningen mod det omgivende landskab og eventuelle kulturhistoriske interesser også afvejet. Landsbyen er ikke omfattet af udpegninger og retningslinjer i Kommuneplan21 for kulturhistoriske værdier.

For så vidt angår indbliksgener kan det ikke afvises, men de vil blive afvejet i forbindelse med ansøgning om byggeri, idet byggeriets udformning og placering på grunden har indvirkning herpå.

I denne sag er der tale om en matrikel, der ligger øst for Høvervej og nord for Ryvej i et område med boligbebyggelse. Vest for Høvervej ligger to landbrugsejendomme. Matriklen ligger i et område der er præget af bebyggelse og der ses ikke at være væsentlige hensyn til natur, landskab og kulturhistorie, der taler imod en tilladelse.

For så vidt angår grundvandsinteresserne har Planklagenævnet i forbindelse med klagesagsafgørelse over et afslag til udstykningen på grund af grundvandsinteresser udtalt, at kommunen gennem sin planlægning allerede har taget stilling til, hvor der inden for kommuneplanrammen kan tillades byggeri.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at udstykningen sker inden for et kommuneplanlagt område til blandet bolig og erhverv og at der ikke er væsentlige landskabelige, naturmæssige eller kulturhistoriske interesser på stedet.

Vi gør opmærksom på, at opførelse af en helårsbolig på ejendommen forudsætter særskilt landzonetilladelse. Af kommuneplanrammen fremgår bestemmelser om byggehøjder mv. som skal administreres i forbindelse med en landzone.

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 Natura 2000-områder eller bilag IV-arter i nærheden af matriklen. I en afstand af ca. 70 m vest for matriklen findes en sø, der er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskedne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at udstykningen 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 (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 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 1. november 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:

Danmarks Naturfredningsforening, Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk

Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk

Clemens Advokatfirma, Cristine Toft Ussing, cru@clemenslaw.dk Sag nr. JBK-68190

Nabo – Høvervej 41

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.



