

AAKJAER Landinspektører Skanderborg
Adelgade 88
8660 Skanderborg

Tilladelse til udstykning af to ejendomme til helårsbeboelse

Kære AAKJAER Landinspektører,

Du får hermed landzonetilladelse til at udstykke to nye beboelsesejendomme fra adressen Flensted Byvej 18, Låsby 8670. Ejendommen har matr. nr. 6h Flensted By, Låsby.



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 8. januar 2024. 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.

Det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til udstykning af to ejendomme til helårsbeboelse fra matr.nr. 6h Flensted By, Låsby, der er en del af den 8.340 m² store beboelsesejendom med bebyggelsesarealet beliggende på matr.nr. 6a Flensted By, Låsby.

Dato

7. december 2023

Sagsnr.: 01.03.03-P19-130-22

Din reference

Betinna Grønkjær-Petersen

Tlf.: 87947724

Telefontider

Man – ons: 09.00 – 13.00

Tor: 13.00 – 17.00

Fre: 09.00 – 13.00

Åbningstider

Man – ons: 10.00 – 13.00

Tor: 10.00 – 17.00

Fre: 10.00 – 13.00

Plan, Teknik og Miljø

Byggesag

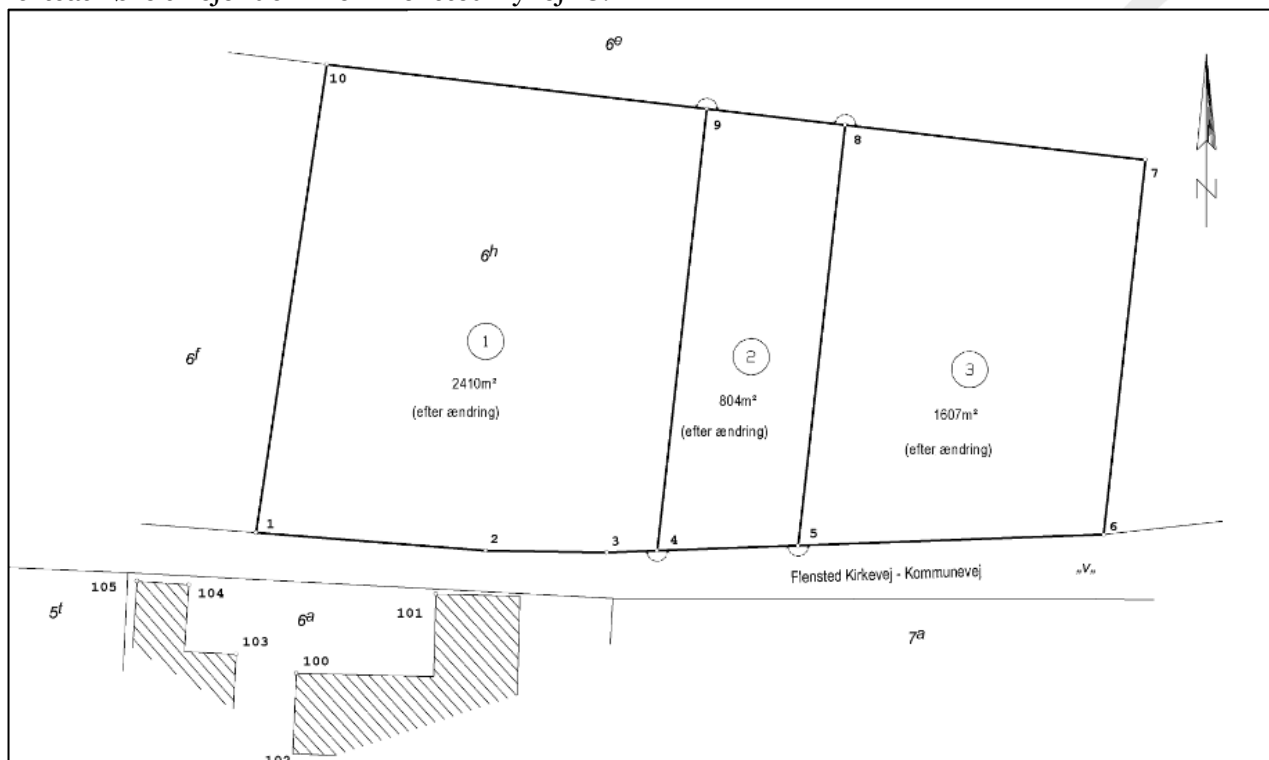
Skanderborg Fælled 1

8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

De to nye ejendomme, der udstykkes, får adresserne Flensted Kirkevej 9 og 11, 8670 Låsby. Placeringen af den ansøgte udstykning fremgår af kortet nedenfor. Grundene får en størrelse på henholdsvis 804 m² og 1.607 m².

Placeringen af udstykningerne (2 og 3) fremgår af kortet nedenfor. Arealet mod vest (1) vil fortsat høre til ejendommen Flensted Byvej 18.



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kort ejer

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 18. oktober 2023, og det uddybende materiale modtaget den 8. november 2022. Det er derfor et krav, at du udfører udstykningen, som du har beskrevet det i ansøgningen. Laver du ændringer i udstykningen, skal du henvende dig til os og høre, om det har betydning for tilladelsen.

Ejendommen ligger i landzone og er noteret som en beboelsesejendom. Det areal, der her tillades udstykket til helårsbeboelse, er ikke omfattet af lokalplanlægning, men ligger inden for en gældende kommuneplanramme i Kommuneplan 21, der udlægger arealet til blandet bolig og erhverv.

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 sikres, 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 landzonetilladelse til udstykning af nye ejendomme til helårsboliger, når det sker inden for planlagte boligområder. Der henvises i den forbindelse til NKO - 391/2006 hvor der efter det tidligere Naturklagenævns praksis almindeligvis meddeles landzonetilladelse til boligbebyggelse inden for afgrænsede landsbyer, med mindre det er i afgørende modstrid med kommuneplanen, i strid med 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, om de har bemærkninger til dit projekt. Vi har modtaget skriftlige bemærkninger fra naboen på Flensted Kirkevej 5. Endvidere har vi hørt ejerne og beboerne af Flensted byvej 16, da vi har vurderet, at de er parter med en væsentlig, individuel interesse i sagen. De har også indsendt bemærkninger.

Naboen på Flensted Kirkevej 5 har følgende bemærkninger og spørgsmål til den ansøgte udstykning:

- Der er tidligere udstykket Stilling Kirkevej nr. 3 og 5. Vil nye udstykninger forudsætte lokalplan.
- Adgangen fra Flensted Byvej til Flensted Kirkevej er meget smal og lastbilkørsel er ifølge nabo ikke muligt denne vej. Naboen oplyser endvidere, at når en lastbil kører fra Låsby via Flensted Kirkevej kan den kun vende på Kalbygaard og det kræver tilladelse fra ejer. Naboen ønsker, at vejforhold forbedres inden udstykning.
- De to nye udstykninger får grusvej, da asfaltvejen stopper ud for Flensted Kirkevej 5. Naboerne er bekymrede for øgede støvgener på tørre dage.
- Vintertjeneste/bekæmpelse stopper ved nr. 5. i dag.
- Naboer ønsker ikke en privatisering af Flensted Kirkevej grundet større slid på vejen fra landbrugsmaskiner. De ønsker ekstra vejvedligehold fra kommunen eller udstykker, når trafikmængden stiger.
- Naboerne ønsker etableret mere gadebelysning langs Stilling Kirkevej.
- Naboerne ønsker ikke erhverv, der støjer eller på anden måde generer mere end alm. parcel byggeri.

Ejer og beboer på Flensted Byvej 16 har indsendt bemærkninger til den ansøgte udstykning, hvor de har udtrykt bekymringer over følgende:

- Afledning af overflade/regnvand fra bebyggelse på ejendommene, og om overfladevand ved store regnskyl vil oversvømme deres ejendom.
- Kloakeringsforhold helt generelt – grundvandet står højt.
- Øget pres på fælles vej.
- Foringelse af deres ejendomsværdi grundet reduceret udsigt som følge af den fastsatte maksimale byggehøjde i kommuneplanrammen.

Skanderborg Kommunes opfølgning på høringssvarene:

Hvorvidt forholdet er lokalplanpligtigt:

Ved vurderingen af, om et byggeprojekt skal betragtes som et større bygge- eller anlægsarbejde, der kræver lokalplanlægning, er det afgørende kriterium ifølge lovforslagene og praksis, om projektet vil medføre væsentlige ændringer i det bestående miljø. Selve omfanget af projektet har stor betydning, men hertil kommer projektets konkrete visuelle, funktionelle og miljømæssige konsekvenser bedømt i forhold til områdets karakter. Derimod er det ikke afgørende, om projektet vil have en positiv indvirkning på området eller ej.

Nogle projekter kan, selvom de isoleret set ikke er store, kræve at der tilvejebringes en lokalplan på grund af deres indvirkning på omgivelserne, f.eks. ved placering i "sårbare" områder som bevaringsområder eller rekreative områder. Kriteriet om væsentlige ændringer i det bestående miljø skal ses på baggrund af formålet med bestemmelsen om lokalplanpligt. Formålet er at sikre, at større projekter bliver vurderet i en planmæssig sammenhæng og at give borgere, virksomheder, myndigheder m.fl. mulighed for at få indflydelse på planlægningen.

Skanderborg Kommune vurderer, at de ansøgte udstykninger ikke forudsætter udarbejdelse af lokalplan, da de ikke medfører sådanne væsentlige ændringer af det bestående miljø, at det kan anses for lokalplanpligtigt, uanset at der tidligere er udstykket to nye ejendomme vest for det ansøgte. Vi lægger særligt vægt på, at området i kommuneplanen er udlagt til bolig og erhverv, og at der således allerede tidligere har været en planproces med inddragelse af offentligheden i forhold til, at de berørte arealer kan anvendes til boligformål.

Vejforhold:

Vejens bredde vurderes ikke at være problematisk, så længe der er tale om udstykning til boligformål, da der overvejende benyttes små biler ved beboelsejendomme. Selvom vejen er smal, vurderer vi ikke at den mer-trafik, der måtte komme af boligudstykningsen, er så væsentlig, at dette skal forhindre udstykningen. Bygherre skal dog ved opførelse af evt. boliger finde en løsning for at vende lastbiler, hvis de ikke kan komme igennem. Som det nævnes i bemærkningerne, er der mulighed for med lastbil at komme igennem fra Kirkevej, og da byggeriet er på egen grund har de mulighed for at lave en vendeplads her, eller benytte (en af) udstykkers adgange til at vende i. Kommunen antager, at mindre lastbiler stadig bør kunne komme igennem, da der må hentes renovation i dag.

Det er kommunens vurdering, at de få udstykninger der er ansøgt om, ikke medfører så væsentlig en forandring i trafikken, at vejforløbet på den smalle strækning skal udvides eller forløbet ændres. Skal der på senere tidspunkt ske større udvidelser af Flensted, enten i form af udvidelse af kommuneplanramme eller andet, så skal der i forbindelse med planlægningen heraf ses på den samlede infrastruktur i området. Det er korrekt at adgangsforholdene ikke er optimale, men den forandring i færdsel en udstykning vil have, vurderes så forholdsvis lille at udstykningen kan tillades efter vejlovgivningen.

I Skanderborg Kommune foretages der som udgangspunkt ikke nedklassificeringer af offentlige veje til private fællesveje. Der er enkelte undtagelser fra ovenstående, men i nyere tid (de sidste ca. 10-15 år) er det kun sket i ganske få tilfælde, og i alle tilfældene efter aftale med de berørte grundejere.

Gadelygten ud for nr. 5 står der så vidt vi kan se endnu. Som kommunen er bekendt med blev en gammel træmast fjernet, og en ny lygtepæl sat i stedet. De nye lygtepæle er lavere, og giver bedre lys "på vejen", og mindre til de omkringliggende ejendomme. Den står desværre ret tæt på et træ. Så det er muligt at beplantningen skærmer for den. En lygtepæl mere længere ude af vejen vil betyde belysning på grusvej i landzone. Det er noget vi kun yderst sjældent opsætter, og kun efter en konkret vurdering på stedet. Derfor vil vi, hvis der udstykkes, tage på besigtigelse i området, når al byggeri er færdigt, og vurdere om der er et vejteknisk behov.

Støvgener og vejsaltning er ikke forhold, der har så væsentlig betydning i den konkrete sag, at det kan føre til et andet udfald i afgørelsen. Dog vil Skanderborg Kommune som vejmyndighed og ejer af vejen svare naboen på bemærkningerne særskilt fra denne afgørelse.

Erhverv:

Forholdet omkring indretning af en erhvervsbygning på ejendommene, vil kræve en særskilt ansøgning om landzonetilladelse, hvor naboer igen vil blive hørt om bemærkninger til det ansøgte. Med denne landzonetilladelse sker der ikke fysiske ændringer på arealet. Det er derfor som udgangspunkt ikke relevant for den konkrete afgørelse.

Kommunen kan dog oplyse, at skulle ejer på sigt ønske at etablere erhverv, kan der som udgangspunkt kun etableres erhverv, der kan holde sig indenfor miljøklasse 1-3 med en anbefalet afstand til bolig på 0-50 m (dog ikke intern bolig på matriklen) jf. kommuneplanrammen. Det kan f.eks. være kontor, dyreklinik og andre liberale erhverv til mindre håndværkervirksomhed som f.eks. elektriker, anlægsgartner, murer eller tømrer. Der vil ikke kunne etableres tung støjende erhverv. Efter en konkret vurdering kan der være tilfælde, hvor der etableres virksomhed tættere på boliger, f.eks. i forbindelse med byfortætning, hvor der er virksomheder i samme bygning som etageboliger, men normalvis harmonerer miljøklassen med boliger, særligt hvis der ikke er natlige aktiviteter.

Det er muligt at regulere virksomheder med miljøbeskyttelsesloven, hvis de skaber væsentlige gener for naboerne. Når der fastsættes miljøklasser i planlægningen er det således for at beskytte både boliger og virksomheder. I områder, hvor der er boliger som nabo til erhverv, er det derfor oftest lave miljøklasser (1-3), mens det i erhvervsområder ofte er højere miljøklasser (4-7), så der ikke etableres følsomme erhverv som nabo til f.eks. produktionserhverv, der så vil blive begrænset i deres drift.

Regnvand og spildevand:

Forholdet omkring håndtering af overfladevand og spildevand vil blive håndteret under ansøgning om opførelse af bebyggelse på ejendommene, da der med udstykningen ikke sker fysiske forhold på arealerne, der kræver landzonetilladelse. Der er i denne sag alene tale om en administrativ ændring.

Kommunen vil dog bemærke, at de nye ejendomme bliver udlagt til spildevandskloak, hvormed de kun kan aflede deres husspildevand til kloak. Tag- og overfladevand for en hverdagsregn (T5) skal holdes på egen grund. Det kan ske ved nedsivning, hvilket kommunen skal ansøges om. Kan dette ikke lade sig gøre, skal der ske en udledning til recipient, og dette skal der ligeledes søges om ved kommunen. Under alle omstændigheder må det ikke i en hverdagssituation være til gene for naboer, at der befæstes på de nye ejendomme.

Hvis omkringboende normalvis oplever afstrømning af vand ved større hændelser, vil dette også ske i fremtiden. De nye ejendomme må ikke ændre på de eksisterende strømningsveje. Hvis der er drænet på de matrikler hvor der bygges, skal der laves en reguleringssag hvis dræn omlægges, også her skal der ansøges ved kommunen.

Foringelse af ejendomsværdi:

Spørgsmål om forringelse af ejendomsværdien af en naboejendom som følge af en landzonetilladelse er ikke et hensyn, som kan varetages efter landzonereglene. Hensyn til indsigelser om ændret udsyn, fred og ro og lignende er heller ikke hensyn i forhold til planloven, der alene kan begrænse den planmæssige udnyttelse af et område. Dog kan forringelse af ejendomsværdi mv. være en følge af urimelige nabogener, og sådanne nabogener indgår i kommunens vurdering af, om der kan gives landzonetilladelse.

Henset til den begrænsede størrelse på udstykningen, samt til at ejendommene placeres i en landsby med relativt tæt boligbebyggelse, som fremstår som et samlet boligområde, finder

kommunen ikke, at en udstykning med henblik på opførelse af en bolig bør afvises på grund af nabohensyn.

-Begrundelse for landzonetilladelse

I din sag er der alene tale om udstykning af to matrikler til beboelsesejendomme. Der er ikke indsendt en byggeansøgning, og derfor tager denne afgørelse alene stilling til udstykningen. Der vil efterfølgende skulle søges landzonetilladelse til opførelse af byggeri på matriklerne.

I landzonetilladelsen har vi lagt afgørende vægt på, at der er tale om udstykning af byggegrunde til helårsbeboelse inden for byen Flensted, hvor der er en gældende kommuneplanramme, der udlægger området til bl.a. helårsbeboelse.

Vi har desuden lagt vægt på, at der er tale om udstykning af kun to byggegrunde til helårsbeboelse i et område uden særlige landskabelige, kulturhistoriske og miljømæssige udpegninger i kommuneplan'21 eller andre udpegede bevaringsværdier, og at der som følge heraf ikke er tale om en større udstykning eller en udstykning i et sårbart område, der ville være lokalplanpligtig.

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 arealet der ønskes udstykket.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne 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.

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](#) mandag den 11. december 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

Betinna Grønkjær-Petersen
Skov- og landskabsingeniør

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:

- Naboer på Flensted Kirkevej 5
- Ejer og beboer på Flensted Byvej 16
- AAKJAER Landinspektører, jes@aalsp.dk
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk

