



Anna Carola Krämer og Jonas Laust Petersen
Alkenvej 32
8660 Skanderborg

Landzonetilladelse til opførelse af et nyt stuehus samt omdannelse af det eksisterende stuehus til udhus

Kære Anna Carola Krämer og Jonas Laust Petersen,

I får hermed landzonetilladelse til at opføre et nyt stuehus samt omdanne det eksisterende stuehus til udhus på adressen Alkenvej 32, 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr.nr. 4b Alken By, Dover. Beliggenheden af ejendommen fremgår af nedenstående oversigtskort.



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

I får landzonetilladelsen på betingelse af,

- At det eksisterende stuehus er omdannet til udhus senest 6 måneder efter færdigmelding af det nye stuehus.
- At bruttoarealet af det eksisterende stuehus reduceres til max 100 m² i forbindelse med omdannelsen til udhus.
- At der ikke foretages ydre ombygninger af det eksisterende stuehus, således at bygningens udtryk bevares.

Dato

19. januar 2024

Sagsnr.: 01.03.03-P19-128-23

Din reference

Kathrine Jessen

Tlf.: 87947761

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 Fæled 1

8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

- Faste kogeinstallationer skal fjernes fra bygningen. Udhuset må ikke på noget tidspunkt benyttes til bolig.
- At landzonetilladelsen af 2. september 2021 til anneks, garage og udhus ikke udnyttes, såfremt den eksisterende bolig ændres til udhus.

I må ikke bruge landzonetilladelsen endnu

I mangler fortsat en byggetilladelse fra os.

Vi har modtaget jeres byggeansøgning om opførelse af det nye stuehus. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den 20. februar 2024, hvis afgørelsen ikke påklages.

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

I skal indsende en særskilt byggeansøgning til omdannelse af det eksisterende stuehus til udhus. Plantegning over udhusets indretning skal godkendes af Skanderborg Kommune inden ændring af anvendelsen kan ske. Byggeansøgningen skal være modtaget senest i forbindelse med færdigmeldingen af det nye stuehus.

Husk inden I går i gang

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 I 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.

Det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt stuehus med kælder med et samlet boligareal på 180 m² samt 32 m² overdækket terrasse og 49 m² carport. Det eksisterende stuehus ønskes anvendt til beboelse under byggeriet af det nye stuehus. Herefter vil det eksisterende stuehus blive omdannet og anvendt til udhusformål.

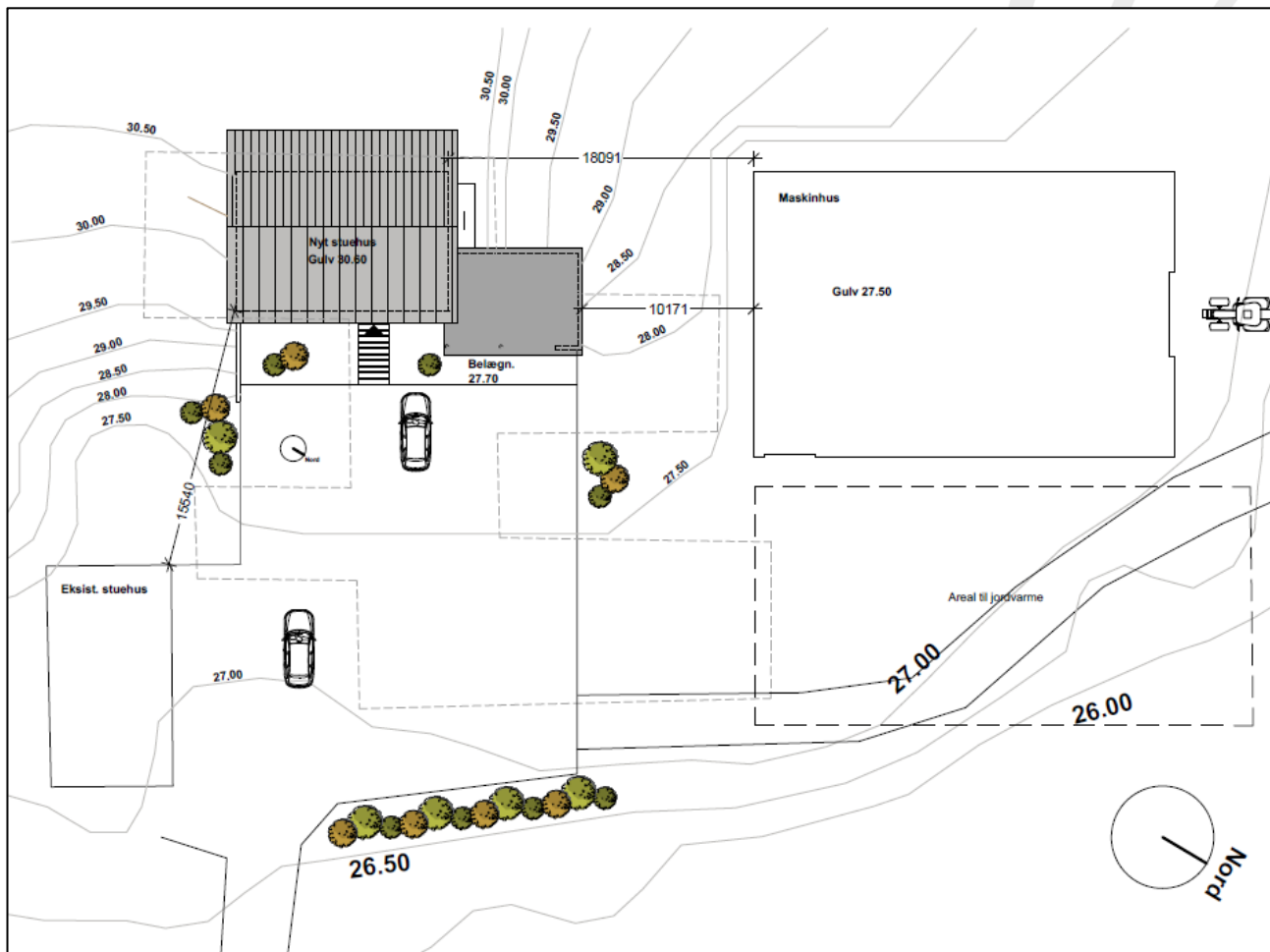
Det nye stuehus er placeret ca. 15,5 meter fra det eksisterende stuehus. Det nye stuehus måler ca. 6 x 12,6 meter i grundplan og opføres som parterre i to plan med indgang via kælderplan. Huset indplaceres i skrånende terræn, hvorved der terrænreguleres op til ca. 2 meter. Huset placeres i en skråning med indgang i kælderplan, hvorved der afgraves ca. 1,5 meter i terræn. Der påfyldes ca. 0,5 meter ved husets sydvestlige facade for at sikre udgang til terræn fra stueplan.

Stuehuset får en maxhøjde til tagryggen på ca. 8 meter mod gårdspladsen mod nordøst. Husets facader udføres i ubehandlet træ og beton og taget udformes som symmetrisk saddeltag med tagdækning i grå metalplader.

Det gamle stuehus bevares og omdannes til udhus i forbindelse med ibrugtagningen af det nye stuehus. Det gamle stuehus er et stråttækt bindingsværkshus, som ifølge ejendommens BBR-oplysninger er opført i 1850. Huset har et bruttoetageareal på 135 m². For at omdanne stuehuset til udhus vil husets bruttoetageareal blive reduceret til max 100 m² og faste kogeinstallationer vil blive fjernet.

Vi har den 2. september 2021 meddelt landzonetilladelse til opførelse af en bygning på 128 m² med anneks, garage og udhus på ejendommen. Ansøger oplyser, at tilladelsen ikke agtes effektueret, da I i stedet ønsker at bevare det eksisterende stuehus som et udhus. Det vil derfor være en forudsætning for bevaringen af det eksisterende stuehus som udhus, at landzonetilladelse af 2. september 2021 ikke udnyttes, da yderligere udhusbyggeri vil have indflydelse på vores vurdering og afgørelse i denne sag. Såfremt afgørelsen alligevel udnyttes, skal det nuværende stuehus nedrives.

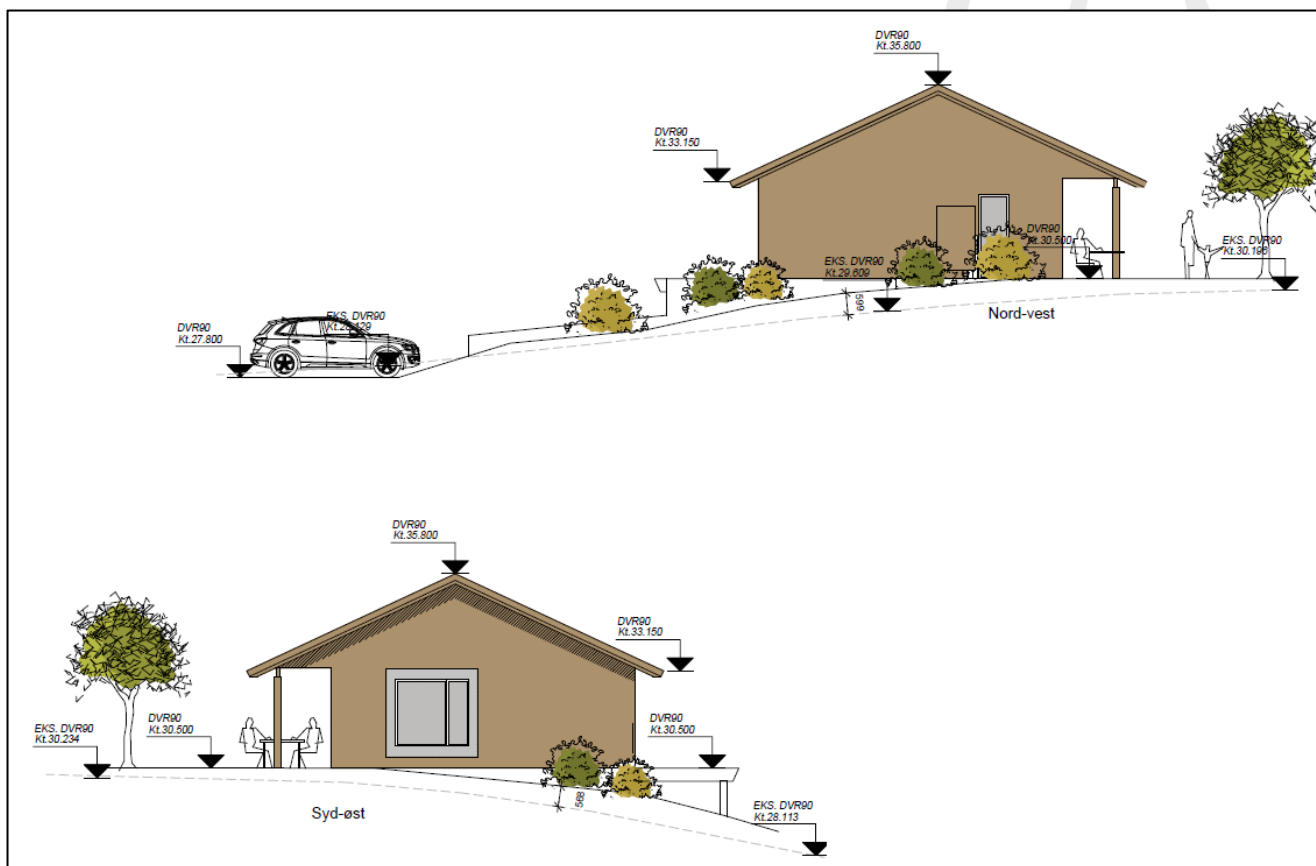
Vi har vedlagt relevante tegninger fra ansøgningen herunder.



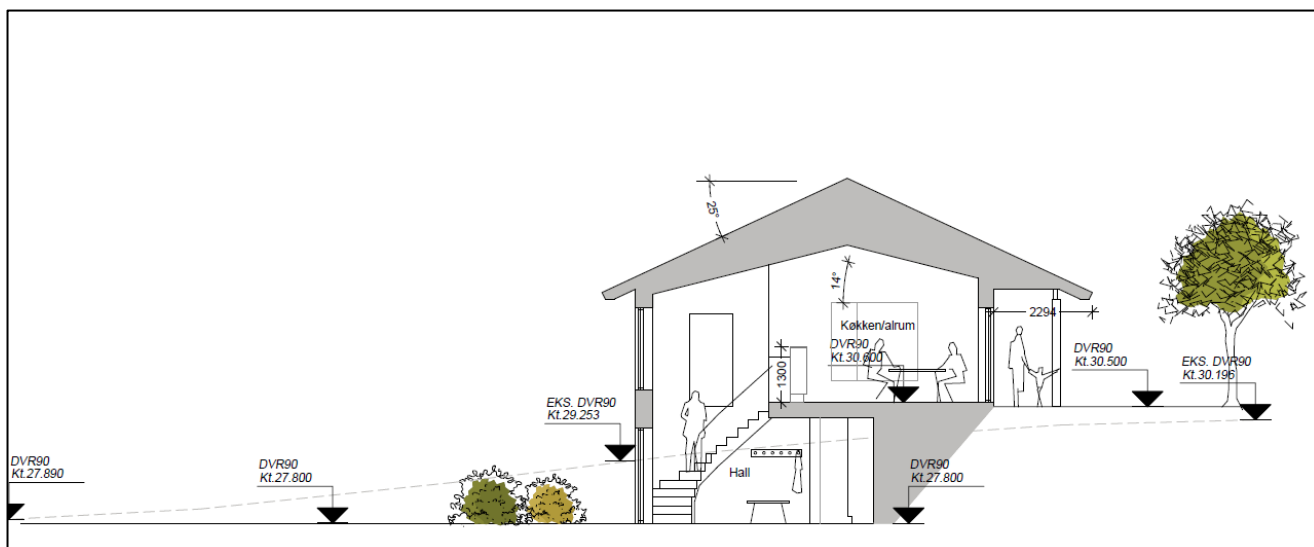
Situationsplan fra ansøgningen, som viser beliggenheden af det nye samt eksisterende stuehus.



Facadetegninger, som viser udtrykket af det nye stuehus mod nordøst og sydvest.



Facadetegninger, som viser udtrykket af det nye stuehus mod nordvest og sydøst.



Snittegning, som viser indplaceringen af det nye stuehus i terræn.

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver jer landzonetilladelsen ud fra oplysningerne i jeres ansøgning, som vi har fået den 24. august 2023, og det uddybende materiale modtaget den 11. oktober 2023. Det er derfor et krav, at I udfører projektet, som I har beskrevet det i ansøgningen. Laver I ændringer i projektet, skal I henvende jer til os og høre, om det har betydning for tilladelsen.

Ejendommen ligger landzone og er en landbrugsejendom. Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er udpeget som område af særlig landskabelig interesse, område med specifik geologisk bevaringsværdi samt delvist i et område med naturbeskyttelsesinteresser, økologiske forbindelser og lavbundsareal.

Endvidere er der registreret områder med beskyttede naturtyper på ejendommen i form af mose, overdrev og sø, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det eksisterende og nye stuehus er beliggende udenfor disse områder.

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 opførelse af en ny bolig til erstatning for den eksisterende bolig, hvis den eksisterende bolig har været beboet inden for de seneste år. Det er som hovedregel en forudsætning, at den eksisterende bolig nedrives ved ibrugtagning af den nye bolig.

Det er endvidere vores praksis, at der normalt meddeles landzonetilladelse til opførelse af ét udhus på over 50 m² og højst 100 m² i tilknytning til en bolig til helårsbeboelse i landzone, medmindre der forlægger særligere omstændigheder, herunder allerede opført udhusbyggeri.

Vores vurdering af jeres ansøgning

Jeres 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 I kan få en tilladelse.

Inden vi har foretaget den endelige vurdering, har vi hørt jeres nærmeste naboer, om de har bemærkninger til jeres projekt. Vi har derfor haft sendt jeres ansøgning i høring. Jeres naboer har dog ikke sendt bemærkninger til os.

I jeres sag er der tale om opførelse af et nyt stuehus med kælder, overdækket terrasse og carport. Det eksisterende stuehus bevares og omdannes til udhus i forbindelse med ibrugtagningen af det nye stuehus. Det nye stuehus ligger i tilknytning til det eksisterende stuehus samt det eksisterende maskinhus på ejendommen og er tilpasset omgivelserne. Terrænet sænkes op til 1,5 meter og forhøjes andre steder op til 0,5 meter for at indplacere stuehuset i det skrånende terræn.

I landzonetilladelsen har vi lagt vægt på, at det nye stuehus opføres i tilknytning til det hidtidige bebyggelsesareal, og at stuehuset samt carporten opføres i materialer med et afdæmpet udtryk. Der foretages en større terrænregulering i forbindelse med opførelsen af stuehuset for at tilpasse huset til det skrånende terræn, hvormed byggeriets højde og synlighed i landskabet begrænses.

Vi vurderer at kunne tillade bevaringen af det eksisterende stuehus som udhus, da det eksisterende stuehus med sin alder og byggeskik repræsenterer en vis historisk værdi. Det har endvidere haft betydning for afgørelsen, at der ikke er andre private udhuse på over 50 m² på ejendommen, hvormed det samlede areal af udhusbyggeri på ejendommen er begrænset.

Landzonetilladelsen er gældende på betingelse af, at det nuværende bruttoareal på 135 m² reduceres til max 100 m² for at overholde kommunens praksis for området. Desuden skal opholdsarealer reduceres til udhusformål, hvor faste kogeinstallationer fjernes, således der ikke er to selvstændige boliger på ejendommen. Det eksisterende stuehus må udelukkende anvendes til udhusformål og vil ikke fremtidigt kunne anvendes til selvstændig bolig eller frastykkes.

Vi vurderer på baggrund af ovenstående, at opførelsen af det nye stuehus samt bevaringen af det eksisterende stuehus som udhus ikke vil medføre væsentlig påvirkning af det omkringliggende landskab eller have væsentlig negativ indflydelse på de landskabelige interesser, naturbeskyttelsesinteresser eller de økologiske forbindelser i området.

I forhold til skoven og skovbrynet vurderer vi, at det ansøgte ikke er i strid med de landskabelige- og naturbeskyttelsesmæssige hensyn.

Jeres ejendom ligger tæt på en beskyttet skov

Jeres ejendom ligger nær en skov, der er beskyttet i en omkreds af 300 meter. Denne beskyttelseszone af skoven kaldes for skovbyggelinjen. Skovbyggelinjen skal sikre skovens værdi som en del af landskabet samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet. Samtidig skal skovejeren beskyttes imod klager fra ejere af nabobebyggelse, der opføres tæt på skoven, i forhold til grene og hele træer, der ved blæst kan falde ned over bebyggelsen.

Inden for de 300 meter er der forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne mv.).

Da jeres ejendom ligger i landzone, vil jeres projekt ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen, da vi i landzonetilladelsen varetager de hensyn, der også skal tages til skoven.

Vurdering af jeres 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 jeres ejendom er nr. N52 ved Mossø, der ligger ca. 340 meter syd for det nye stuehus. I kan læse mere om området på Miljøstyrelsens hjemmeside www.mst.dk.

Vi vurderer, at jeres projekts beskedne omfang og den store afstand ikke vil kunne påvirke Natura 2000-området og ikke er i strid med Natura 2000-planens bevaringsmålsætninger.

Nærmeste kendte forekomst af dyr, der er udpeget som bilag IV-art, er en odder i en naturtype (sø) ca. 600 meter fra det nye stuehus. Det ansøgte vil berøre et eksisterende bebygget areal der efter vores vurdering er uegnet som yngle- eller rasteområde for arten. Derfor vil det nye stuehus ikke påvirke arten. Øvrige danske bilag IV-arter vurderes ikke at være relevante på stedet eller i forbindelse med det ansøgte.

Hvor lang tid gælder landzonetilladelsen?

Hvis I ikke udnytter tilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. I 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 23. januar 2024, samt efterfølgende i Uge-Bladet Skanderborg.

Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet efter:

Planloven, [Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020](#), § 35, stk. 1.

Undtagelsen om dispensation fra skovbyggelinje fremgår af:

Naturbeskyttelsesloven, [Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019](#), § 17, stk. 2, nr. 5

Vejledning i at klage over afgørelsen

I kan klage over vores afgørelse til Planklagenævnet, som så vil vurdere afgørelsen. I skal sende klagen gennem Planklagenævnets Klageportal, som I 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 I klager. Når I klager, skal I 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 I kan bruge Klageportalen, kan I søge om at blive fri for at bruge den. Det gør I ved at sende en begrundet anmodning til os, senest samtidig med klagen. Vi videresender herefter jeres anmodning til Planklagenævnet, som beslutter, om jeres anmodning kan lade sig gøre.

Domstolsafgørelse

Hvis I vil have afgørelsen behandlet af en domstol, skal I igangsætte dette, inden der er gået 6 måneder, fra afgørelsen er meddelt.

Med venlig hilsen

Kathrine Jessen
Arkitekt Cand.arch.

Behandling af personoplysninger

I kan læse mere om, hvordan vi behandler jeres personoplysninger her:

<https://www.skanderborg.dk/databeskyttelse>

Her kan I også læse om dine rettigheder som registreret hos os, og hvordan I kontakter vores databeskyttelsesrådgiver.

Orientering om tilladelse sendt til:

- Ansøger, Sand Lundgaard Arkitektfirma ApS, dd@s-l.dk
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk

