

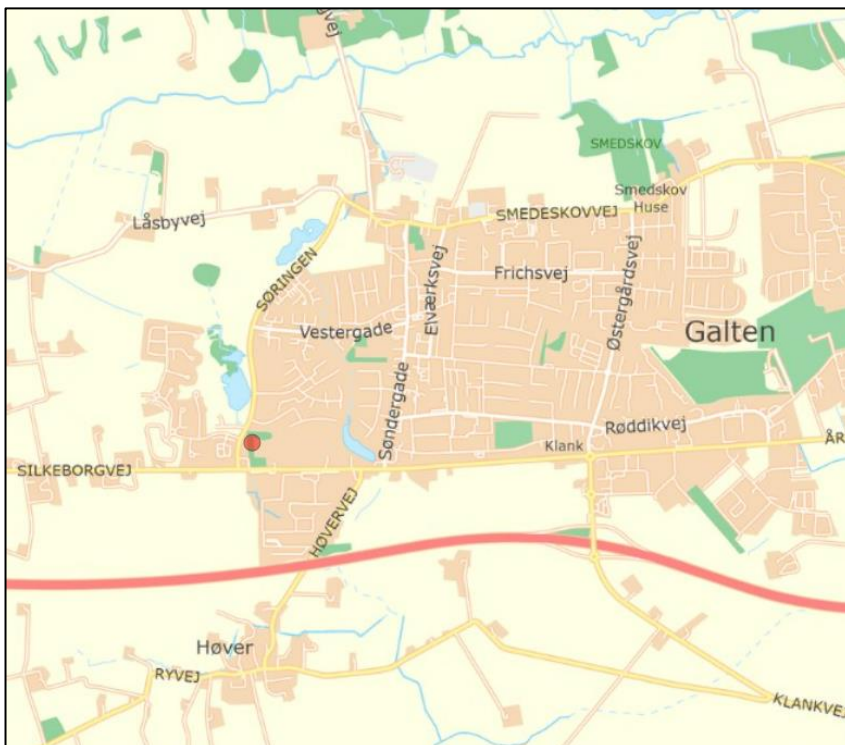


Line Rahbek Quitzau og Nikolaj Rahbek Quitzau
Søringen 19
8464 Galten

Landzonetilladelse til placering og udformning af et nyt stuehus samt til anlæggelse af en ridebane og en jordvold

Kære Line og Nikolaj Rahbek Quitzau,

I får hermed landzonetilladelse til placering og udformning af et nyt stuehus samt til at anlægge en ridebane og en jordvold på adressen Søringen 19, 8464 Galten. Ejendommen har matr.nr. 34t Galten By, Galten. Beliggenheden af ejendommen fremgår af nedenstående oversigtskort.



Ejendommen er markeret med en rød prik.

© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere.

I må ikke bruge landzonetilladelsen endnu

I mangler fortsat en byggetilladelse fra os til opførelsen af det nye stuehus.

Dato

23. februar 2024

Sagsnr.: 01.03.03-P19-45-22

Din reference

Kathrine Jessen

Tlf.: 87947761

Telefontider

Man – ons: 09.00 – 13.00

Tor: 13.00 – 17.00

Fre: 09.00 – 13.00

Plan, Teknik og Miljø

Byggesag

Skanderborg Fælled 1

8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Vi har modtaget jeres byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet **den 26. marts 2024**, hvis afgørelsen ikke påklages.

Landzonetilladelsen til ridebanen og jordvolden er først gældende og må udnyttes efter klagefristens udløb, såfremt afgørelsen ikke påklages. Endvidere må tilladelsen til jordvolden først udnyttes, når der er indhentet en dispensation fra vejbyggelinjen på Silkeborgvej. 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 I besked med det samme. Hører I ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til placering og udformning af et nyt stuehus samt opførelse af en fritliggende carport med integreret redskabsrum. Ansøgningen omfatter endvidere anlæggelse af en ridebane og en støjvold.

Ejendommen er en landbrugsejendom på ca. 2,6 ha, som er udstykket fra landbrugsejendommen beliggende Silkeborgvej 36, 8464 Galten.

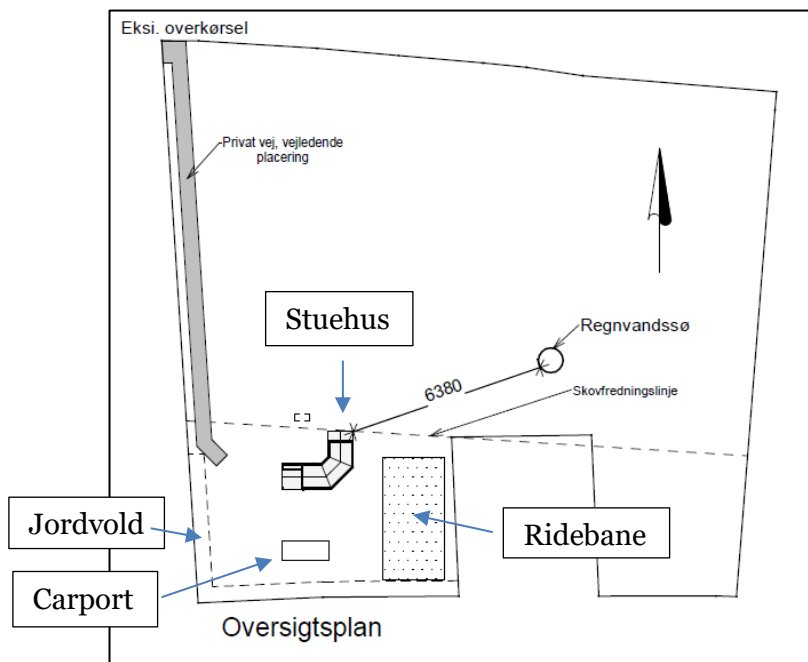
Vejadgangen til ejendommen etableres til kommunevejen Søringen ad ny overkørsel.

Skanderborg Kommune har meddelt landzonetilladelse til udstykningen den 9. juni 2023.

Vi har vedlagt relevante kort fra ansøgningsmaterialet herunder.

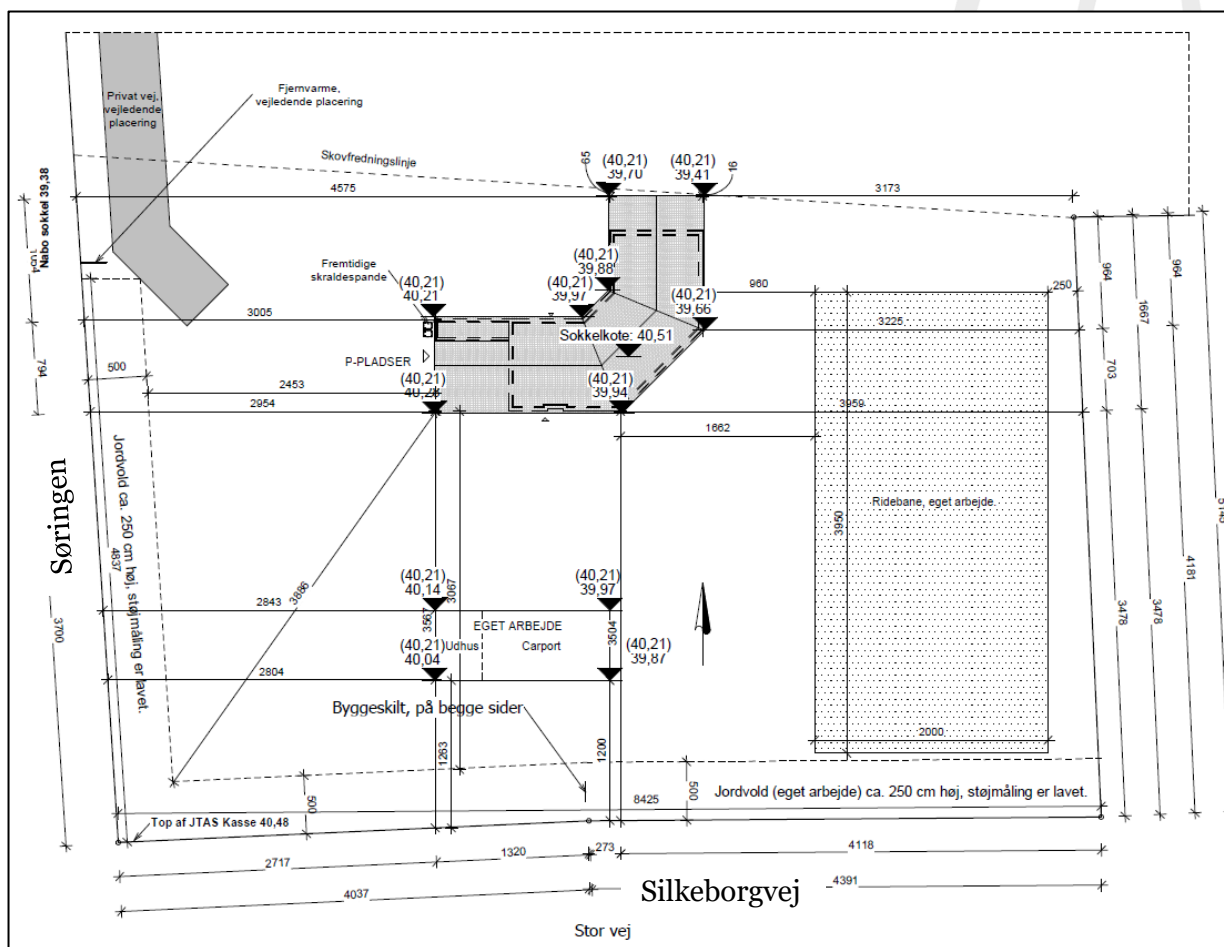


Den nye ejendom beliggende Søringen 19 markeret med blå streg. Måleblad fra ansøgningsmaterialet.



Oversigtsplan, som viser placeringen af de ansøgte bygninger og anlæg på ejendommen.

Placeringen af det ansøgte stuehus, carport, ridebane og jordvold fremgår på nedenstående situationsplan fra ansøgningsmaterialet.



Situationsplan, som viser den ansøgte placering af bolig, udhus/carport, ridebane og jordvold.

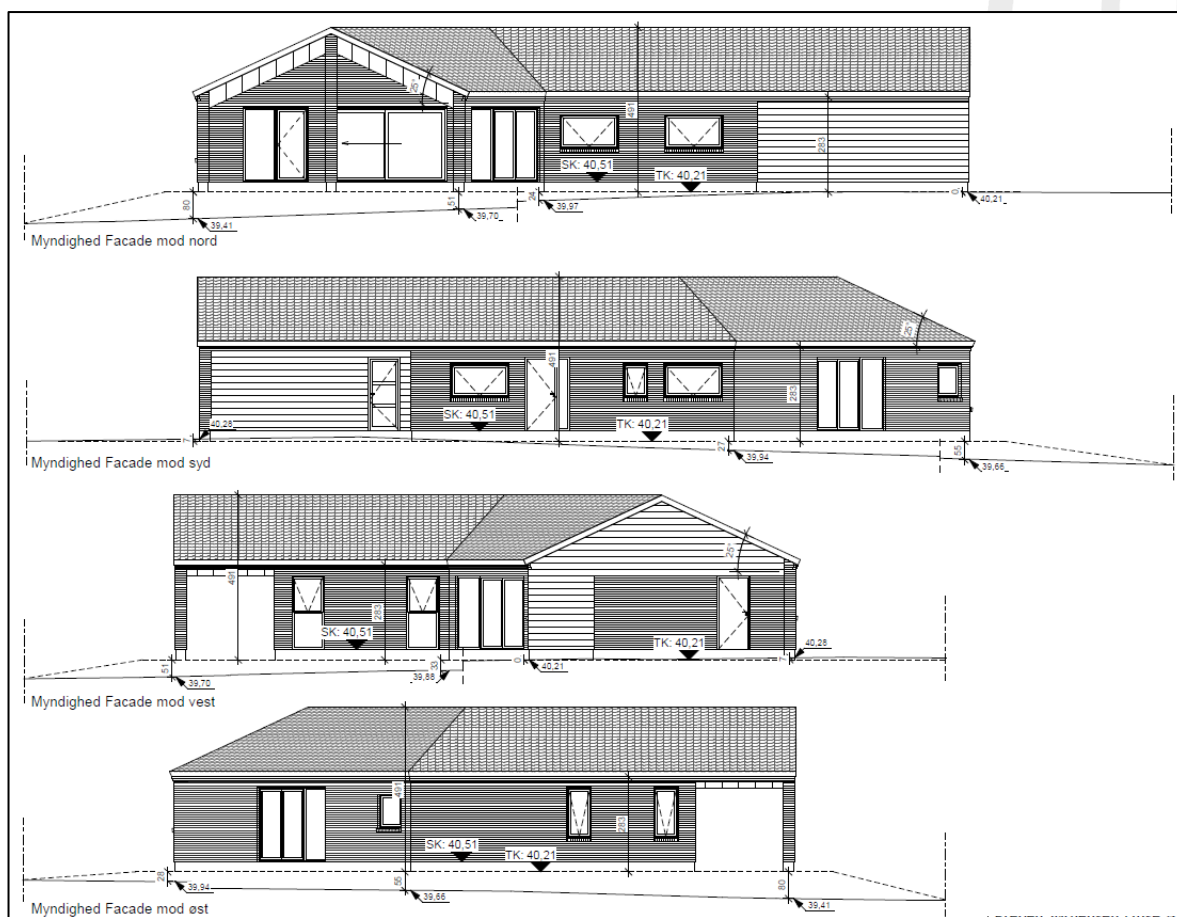
Opførelse af stuehus og carport

Det omhandlende stuehus får et bruttoetageareal på 221 m², herunder en integreret garage på 38 m² samt integreret udhus på 12 m². I forlængelse af stuehusets nordlige gavl er et overdækket areal på 23 m². I tilknytning til boligen er der ansøgt om en fritliggende carport med integreret redskabsrum med et bruttoareal på 90 m².

Stuehuset bliver i ét plan med en maxhøjde til tagryggen på ca. 4,9 meter. Huset opføres i teglsten i en nuance inden for jordfarveskalaen og med supplerende ydervægsmateriale i fibercement med træstruktur. Taget udformes som symmetrisk sadeltag med tagdækning i sorte cementtagsten. Der terrænreguleres max 80 cm i forbindelse med opførelsen af stuehuset.

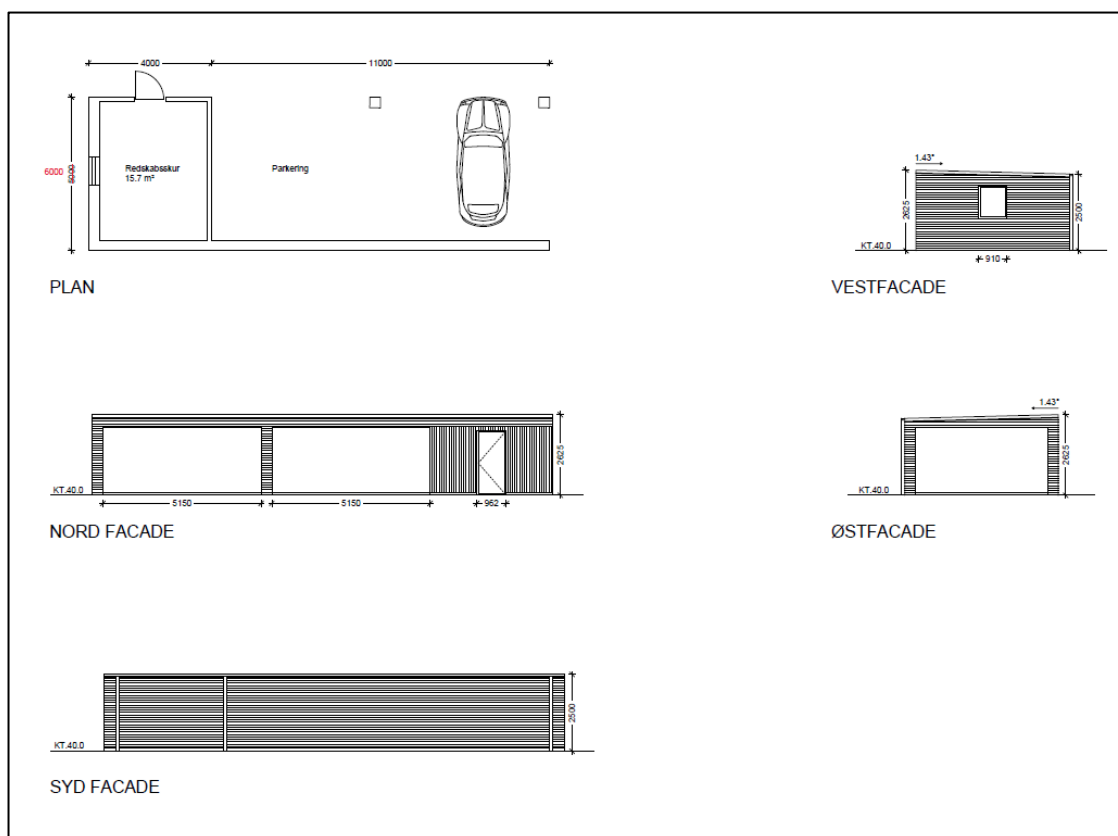
Den fritliggende carport placeres ca. 17 meter syd for stuehuset og omfatter en åben del til carport på 66 m² samt et aflukket redskabsrum på 24 m². Bygningen får en længde på ca. 15 meter, en bredde på ca. 6 meter og en maxhøjde på ca. 2,6 meter. Carporten med integreret redskabsrum udformes med fladt tag og udføres i samme teglsten og trælister som stuehuset.

Vi har vedlagt relevante tegninger fra ansøgningsmaterialet herunder.



Facadetegninger af det ansøgte stuehus med integreret garage, udhus og overdækket areal.

Tegninger med angivne mål og disponering af carporten fremgår herunder.



Plan- og facadetegninger af carporten med integreret redskabsrum.

Ridebane

I har ansøgt om en ridebane med målene 20 x 40 meter som placeres ca. 10 meter øst for stuehuset og minimum 2,5 meter fra naboskel. Ridebanen opbygges af et lag af ren, knust tegl i ca. 15 cm tykkelse, herover et lag stenmel i ca. 5 cm tykkelse og dernæst et toplag i ridebanesand.

Der anlægges 5 dræn i ridebanen, som udledes til et regnbed/regnvandssø. Der skal indhentes en særskilt tilladelse til etableringen af regnbedet. Ridebanen hegnes ind med et ca. 120 cm højt hvidmalet træhegn, hvorpå der monteres et LED-bånd til oplysning af ridebanen. Der terrænreguleres max +/- 0,5 meter i forbindelse med etableringen af ridebanen. Projektjorden, som afgraves, vil blive anvendt til anlæggelse af jordvolden.

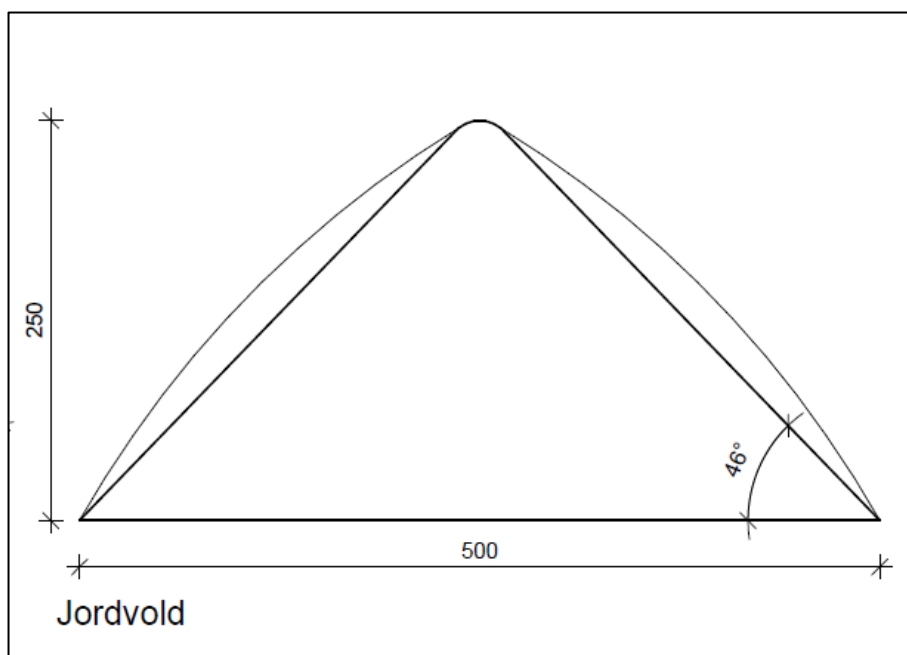
Jordvold

Der er ansøgt om etablering af en 2,5 meter høj jordvold langs ejendommens sydlige skel mod Silkeborgvej samt en del af ejendommens vestlige skel mod Søringen. Mod Silkeborgvej får jordvolden en længde på ca. 84 meter i skel og mod Søringen en længde på ca. 48 meter i skel. Jordvolden bliver 5 meter bred.

Jordvolden skal fungere som støjvold mod Silkeborgvej og Søringen, da ejendommens primære udendørs opholdsareal vil være beliggende syd for stuehuset ud imod Silkeborgvej, hvor der er meget trafikstøj. Der foreligger en støjrapport fra den 26. maj 2023, som påviser, at etableringen af jordvolden vil reducere vejtrafikstøjen indenfor havearealet væsentligt. Jordvolden vil alene være beliggende på ejers ejendom og vil ikke krydse skel.

Jordvolden vil have en hældning på max. 1:1 og tilplantes med en vild beplantning af buske.

Nedenfor ses en tegning af den ansøgte jordvold fra ansøgningsmaterialet.



Snittegning af den ansøgte jordvold med angiven bredde, højde og hældning.

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver jer tilladelsen ud fra oplysningerne i jeres ansøgning, som vi har fået den 28. april 2022, og det uddybende materiale modtaget den 3. maj 2022, den 19. august 2022, den 26. maj 2023, den 10. oktober 202, den 16. januar 2024 og den 1. februar 2024. Det er derfor et krav, at I udfører projektet, som det er beskrevet i ansøgningen. Laver I ændringer i projektet, skal I henvende jer til os og høre, om det har betydning for tilladelsen.

Ejendommen ligger i landzone og er en landbrugsejendom på ca. 2,6 ha. Ejendommens nordlige areal er omfattet af kommuneplanramme 30.R.03 – Grønt område mod Præstedammen, som udlægger området til rekreativt område.

Ejendommen sydlige areal er omfattet af kommuneplanramme 30.BE.02 – Nord for Silkeborgvej, som udlægger område til blandet bolig og erhverv. De ansøgte nye bygninger og anlæg er beliggende indenfor dette område.

Jeres 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.

Da et stuehus betegnes som byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugsejendom, kræver opførelse af et nyt stuehus ikke landzonetilladelse, hvis det opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesareal jf. planlovens § 36, stk. 3.

Da der her er tale om et nyt stuehus på en bygningsløs landbrugsejendom, kræver stuehuset dog en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til beliggenheden og udformningen jf. planlovens § 36, stk. 2.

Det fremgår af Skanderborg Kommunes praksis for administration af planloven, 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 forelægger særlige omstændigheder, herunder allerede opført udhusbyggeri.

Det fremgår også af vores praksis, at der normalt meddeles tilladelse til etablering af ridebaner, sportsbaner og andre former for fritidsaktiviteter i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Der meddeles endvidere normalt tilladelse til etablering af jord- og støjvolde i tilknytning til vej- og jernbaneanlæg, så gældende grænseværdier på ejendommen kan overholdes.

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 landzonetilladelse til beliggenheden og udformningen af et nyt stuehus på en bygningsløs landbrugsejendom samt opførelse af et udhus på 90 m² i tilknytning til stuehuset. Ansøgningen omfatter endvidere anlæggelse af en ridebane og en 2,5 meter høj jordvold, som etableres langs ejendommens sydlige skel og delvist langs ejendommens vestlige skel. Jordvolden har en dokumenteret støjreducerende effekt indenfor det planlagte haveareal syd for stuehuset.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at de ansøgte bygninger og anlæg placeres indenfor landsbyafgrænsningen af Galten i et område, som er udlagt til blandet bolig og erhverv. Udhus og anlæg placeres i tilknytning til det nye stuehus, så bygninger og anlæg fremstår som en hensigtsmæssig helhed på ejendommen. Ejendommen er omkranset af væsentlig bebyggelse, og der er ingen særlige landskabelige interesser i området.

I forhold til stuehusets udformning har vi lagt vægt på, at stuehuset har et begrænset omfang og udføres i materialer med et afdæmpet udtryk.

På baggrund af ovenstående vurderer vi, at placeringen og udformningen af stuehuset samt opførelsen af udhuset, ridebanen og jordvolden ikke vil medføre væsentlig påvirkning af det omkringliggende landskab. Vi vurderer endvidere, at opførelsen af de ansøgte bygninger og anlæg er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer samt med Skanderborg Kommunes praksis for området.

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 den nye bebyggelse og anlæg.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskedne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at opførelsen af stuehuset samt anlæggelsen af ridebanen og jordvolden 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.

Øvrige tilladelser

Nedsivning af regnvand på egen grund, herunder etablering af et regnbed, kræver en særskilt tilladelse. I skal søge om tilladelse til regnbedet her: [Regnvand \(skanderborg.dk\)](https://www.skanderborg.dk/Regnvand)

Den ansøgte jordvold kræver en dispensation fra den tinglyste vejbyggelinje mod Silkeborgvej. Vi behandler det fremsendte ansøgningsmateriale som en ansøgning om dispensation, og kontakter jer, hvis vi har brug for supplerende oplysninger. I skal derfor ikke foretage jer yderligere.

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](https://www.skanderborgkommune.dk) tirsdag den 27. februar 2024, samt efterfølgende i Uge-Bladet Skanderborg.

Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet efter:
Planloven, [Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020](https://www.lovgivningen.com/lovbekaendtgorelse/1157-2020), § 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

Kathrine Jessen
Arkitekt Cand.arch.

Orientering om tilladelse sendt til:

- Ansøger, Preben Jørgensen Huse, michael@pj-huse.dk
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk

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.

