



Geopartner Landinspektører A/S
Rugårdsvej 55 A
5000 Odense C

Tilladelse til udstykning af grund til helårsbeboelse

Kære Geopartner Landinspektører A/S,

Du får hermed landzonetilladelse til at udstykke en grund til helårsbeboelse fra adressen Voldbyvej 62, Galten 8464. Ejendommen har matr.nr. 15S Sjelle By, Sjelle.



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 fredag den 8. marts 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

Du har søgt om tilladelse til, at udstykke en grund på 789 m² til helårsbeboelse fra matr.nr. 15S Sjelle By, Sjelle. Den nye ejendom vil få vejadgang ad en ny privat fællesvej der går over den nye

Dato

6. februar 2024

Sagsnr.: 01.03.03-P19-153-23

Din reference

Louise Friis Hansen

Tlf.: 87947731

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

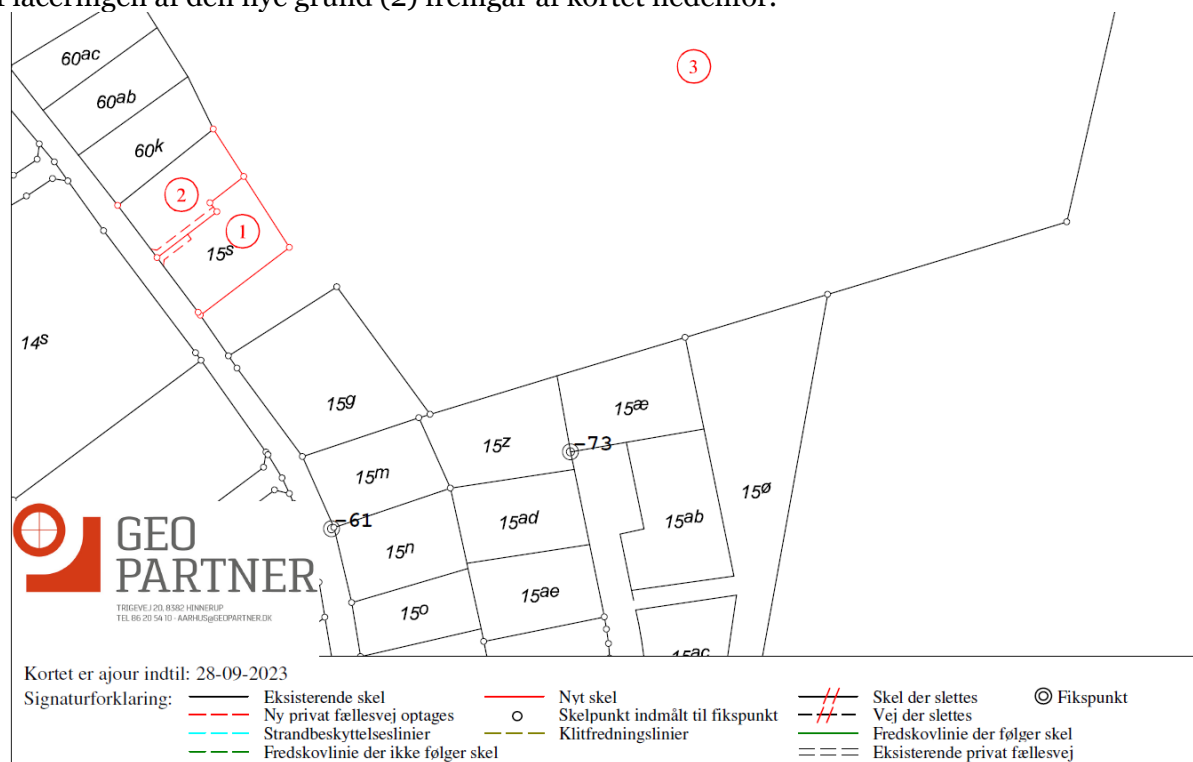
Skanderborg Fælled 1

8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

ejendom og Voldbyvej 62. Den nye ejendom vil få adressen Voldbyvej 62B, og den nuværende ejendom Voldbyvej 62 vil fremover have adressen 62A.

Placeringen af den nye grund (2) fremgår af kortet nedenfor.



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejer

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 5. oktober 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 ligger landzone og er en landbrugsejendom. 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. Området er i Kommuneplan 21 udpeget som et område med general landskabelig interesse.

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 derfor haft sendt din ansøgning i høring. Der er kommet bemærkninger fra en nabo, men det var vedr. restejendommen i den matrikulære sag, og dermed ikke til denne udstykning.

I din sag er der alene tale om udstykning af en grund til helårsbeboelse, som vil få vejadgang af ny privat fællesvej. 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 grunden

I landzonetilladelsen har vi lagt afgørende vægt på, at der er tale om udstykning af en byggegrund til helårsbeboelse inden for byen Sjelle, 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 en byggegrund til helårsbeboelse i et område uden særlige landskabelige, kulturhistoriske og miljømæssige udpegninger i kommuneplan'21 eller andre udpegede bevaringsværdier.

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 byggegrunden.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at etableringen af grund til helårsboelse 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](#) fredag den 9. februar 2024, 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 [Myndighedsnettets 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

Louise Friis Hansen
Landinspektør

Orientering om tilladelse sendt til:

- Ansøgere – Johannes Nielsen og Nikolaj Kleis Nielsen
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk

- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk

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.

