



Joan og Torben Krogh Hansen
Nørregade 8
8670 Låsby

Landzonetilladelse til udstykning af en ny beboelsejendom samt opførelse af et fritliggende enfamiliehus

Kære Joan og Torben Krogh Hansen,

I får hermed landzonetilladelse til at udstykke en ny beboelsejendom samt opføre et fritliggende enfamiliehus med integreret udhus på ejendommen med den nye adresse Jens Martin Knudsens Vej 24B, 8670 Låsby (tidligere adresse Nørregade 8, 8670 Låsby).

Ejendommen har matr.nr. 9A Låsby By, Låsby.

Beliggenheden af ejendommen fremgår af nedenstående oversigtskort.



Ejendommen er markeret med en rød prik. Den nye ejendom er markeret med en blå prik. © Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejer.

Dato

8. marts 2024

Sagsnr.: 01.03.03-P19-159-23

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 Fæld 1

8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

I må ikke bruge landzonetilladelsen endnu

I mangler fortsat en byggetilladelse fra os.

Vi har modtaget jeres byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den 9. april 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.

Det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til at udstykke en ny beboelsesejendom på 1.075 m² samt opføre et fritliggende enfamiliehus på 208 m² på den nye beboelsesejendom.

Den nye beboelsesejendom udstykkes fra den eksisterende beboelsesejendom på 10.425 m² med matr.nr. 9a, Låsby By, Låsby beliggende Nørregade 8, 8670 Låsby.

Restejendommen udgør efter udstykningen 9.350 m².

Den nye beboelsesejendom er beliggende indenfor kommuneplanramme 51.B.12 – *Jens Martin Knudsensvej*, som udlægger området til boligområde. Ejendommen får vejadgang fra Jens Martin Knudsens Vej og får den fremtidige adresse Jens Martin Knudsens Vej 24B. Vejadgangen er godkendt af Grundejerforeningen Jens Martin Knudsens Vej og af Skanderborg Kommunes vejafdeling.

Ansøgningen omhandler opførelse af et fritliggende enfamiliehus i ét plan med et boligareal på ca. 208 m², en integreret garage på ca. 64 m², overdækkede arealer på ca. 64 m² samt et værksted på ca. 17 m² og et skur på ca. 19 m² på den nye beboelsesejendom.

Enfamiliehusets facader udføres primært i teglsten i en lys grå nuance og gavle delvist i sortmalet træbeklædning. Taget udformes som sadeltag med tagdækning i mørke betontagsten. Byggeriet får en maxhøjde til tagryggen på ca. 4,9 meter. Der terrænreguleres max ca. 30 cm i forbindelse med opførelsen af byggeriet.

På næste side er vedlagt et oversigtskort, som viser den eksisterende ejendom samt afgrænsningen af kommuneplanramme 51.B.12.



Oversigtskort, som viser den eksisterende ejendom samt afgrænsningen af kommuneplanrammen.

Vi har vedlagt relevante tegninger fra ansøgningen på de følgende sider.



Ændringskort fra landinspektør, som viser den nye beboelseejendom (2) og restejeendommen (1).

Placeringen af det nye byggeri på ejendommen fremgår af nedenstående beliggenhedsplan.



Beliggenhedsplan, som viser den nye beboelsesejendom samt placeringen af det nye byggeri.

Enfamiliehusets udformning og udtryk fremgår af nedenstående facadetegninger.



Facadetegninger, som viser enfamiliehusets udformning og udtryk mod vest og øst.



Facadetegninger, som viser enfamiliehusets udformning og udtryk mod nord og syd.

Dit projekt i forhold til reglerne i landzone

Hovedformålet med inddelingen af landet i zoner og landzonereglerne er at forhindre at byerne spredt 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 og opførelse af nye boliger inden for områder, der i kommuneplanen er udlagt til boliger.

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver jer landzonetilladelsen ud fra oplysningerne i jeres ansøgning, som vi har fået den 31. oktober 2023, og det uddybende materiale modtaget den 10. november 2023. 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 beboelsesejendom, som grænser op til et lokalplanlagt, udbygget boligområde i Låsby. Ejendommen er beliggende indenfor et større område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er udpeget som område med oplevelseslandskaber (Lyngbygård Ådal) og ejendommen er delvist omfattet af kulturhistoriske bevaringsværdier omkring kirken. Arealet, der udstykkes og bebygges, ligger uden for det udpegede område med kulturhistoriske bevaringsværdier.

Den eksisterende beboelsesejendom er delvist omfattet af kommuneplanramme 51.B.12 – *Jens Martin Knudsensvej*, som udlægger området til boligområde. Den nye beboelsesejendom er beliggende indenfor dette område.

I landzone må der ikke uden forudgående tilladelse udstykkes, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Vi skal derfor vurdere, om I kan få en tilladelse.

Nabohøring og hørings svar

Inden vi har foretaget den endelige vurdering, har vi hørt jeres nærmeste naboer, om de har bemærkninger til dit projekt. Vi har modtaget skriftlige bemærkninger fra naboen på Jens Martin Knudsens Vej 24 og fra Grundejerforeningen Jens Martin Knudsens Vej.

Naboen på Jens Martin Knudsens Vej 24 har fremsendt følgende bemærkninger:

- Naboen er bekymret for, om betontagstenene på det nye enfamiliehus vil være glaserede, da det vil være generende på en solrig sommerdag.
- Naboen ønsker at bibeholde det grønne udsyn og ytrer ønske om at grundejer etablere grøn beplantning i skel, langs den nye udstykning.
- Af hensyn til gående samt at mindske tung trafik og belastning af vejsystemet opfordrer naboen til, at al kørsel under opførelse kommer til at ske via Nørregade 8.
- Naboen er bekymret for potentielle nye udstykninger og vejadgangen til disse, som kan belaste stikvejen og komme tæt på naboens indkørsel. Naboen spørger til, om kommunen har en plan for fremtidige udstykninger og vejforbindelser.

Grundejerforeningen Jens Martin Knudsens Vej har fremsendt følgende bemærkninger:

- Der opfordres til at bevare læhegnet, som den nuværende ejendom er omkranset af, for at bevare indtrykket ned ad lokalplanområdets nordlige sti samt den naturlige opdeling mellem de etablerede boliger (nr. 24 og 22).
- Grundejerforeningen opfordrer til, at man giver plads til den nye beboelsesejendom, men samtidig bevarer en naturlig afgrænsning ind til restejendommen. Der opfordres til, at man kigger på bestemmelserne for hegn og lignende i lokalplan 127 – Ry.
- Vejen i lokalplansområdet er lavet uden fortov, og der vil derfor være en unødvendig risiko for uheld, særligt i forhold til de bløde trafikanter, hvis trafikken skal ledes den vej igennem ned til den nye beboelsesejendom. Grundejerforeningen opfordrer derfor til, at alt trafik i anlægs- og etableringsfasen skal ske via Nørregade.

Endvidere har genboen, Jens Martin Knudsens Vej 22, fremsendt bemærkninger. Skanderborg Kommune vurderer dog ikke, at genboen er part i sagen og at bemærkningerne alligevel ikke ville have ledt til anden afgørelse. Genboen har fremsendt følgende bemærkninger:

- Genboen udtrykker bekymring for, at træerne langs skel bliver fjernet, også dem på fællesarealet ved Jens Martin Knudsens Vej 20, 22, 24 og 26, og ikke kun dem som tilhører grundejeren. Genboen lægger desuden vægt på, at det grønne område/læbælte skal bevares af hensyn til læ for deres hus samt biodiversitet og fugleliv i nabolaget.
- Derudover er genboen bekymret for, at det nye byggeri vil medføre indbliksgener samt gene fra lys fra billygter, som vil lyse direkte ind i deres stue. Genboen ytrer ønske om, at der plantes hæk i minimum 1,8 meters højde foran 24B for at mindske lys- og indbliksgener for nr. 22.
- Endvidere udtrykker genboen bekymring for fremtidige udstykninger, som vil medføre øget trafik og belastning af kloakker og infrastruktur.
- Genboen er bekymret for, at afvanding fra byggeriet og befæstede arealer ved den nye udstykning vil medføre risiko (for oversvømmelse) ved skybrud. Genboen ytrer ønske om, at der afvandes mod det grønne område bagved udstykningen og ikke ud mod stikvejen/rundkørslen.
- Adgangsvejen fra Jens Martin Knudsens Vej er smal, og der er derfor kun er plads til én bil på stikvejen. Genboen opfordrer til, at al kørsel i forbindelse med udstykningen foregår via Nørregade 8 af hensyn til belastning af vejen samt adgangsforhold.

I har haft mulighed for at fremkomme med bemærkninger til ovennævnte høringsvar.

I har oplyst, at

- I vil plante hæk i skel, således at grunden fremstår som en helhed med øvrige grunde på Jens Martin Knudsens Vej. Hegn og hæk vil overholde bestemmelserne i §9, lokalplan 127-Ry.
- I allerede har ytret ønske til byggefirmaet om, at kørsel under opførelse af nyt byggeri, kommer til at foregå via Nørregade 8, således at vej og naboer belastes mindst muligt.
- betontagstenene vil ikke være glaserede.

Skanderborg Kommunes bemærkninger til ovenstående:

- Vi præciserer i afgørelsen, at det er en forudsætning for landzonetilladelsen, at projektet, herunder hegn og hæk, tilpasses områdets karakter. Grundejer må kun fælde træer på egen grund og ikke på fællesarealer.
- Skanderborg Kommunes afdeling Vand og Natur vurderer ud fra mængder og arealer af strømningsveje for overfladevand samt byggeriets placering på ejendommen, at byggeriet ikke vil medføre ændring af strømningsvejene. Vi kan oplyse, at tagvand skal holdes på egen grund jf. Bygningsreglementet 2018, kap. 4, §77. Det er dog ikke et forhold der reguleres af planlovens bestemmelser.
- Det er en forudsætning for landzonetilladelsen, at der ikke anvendes glaserede tagsten.
- Hvis der på et senere tidspunkt skal ske udvidelse af kommuneplanrammen eller lokalplanlægges for området ved Nørregade 8, skal der i forbindelse med planlægningen heraf ses på den samlede infrastruktur i området.
- Som planforholdene, lovgivningen og administrationspraksis er lige nu, vil der kun kunne forventes landzonetilladelse til én yderligere udstykning fra Nørregade 8 i området inden for den eksisterende kommuneplanramme.
- Det er oplyst af ejer, at der er påtænkt kørsel via Nørregade 8 under opførelse af byggeriet. Det er ikke et forhold, der reguleres af planlovens bestemmelser, og derfor ikke noget, der vil blive sat krav om i landzonetilladelsen.

Vores vurdering af jeres ansøgning

I jeres sag er der tale om udstykning af en ny beboelsesejendom samt opførelse af et fritliggende enfamiliehus i et område, som er kommuneplanlagt til boligområde. Den nye ejendom er beliggende ved et udbygget kvarter i Låsby og får vejadgang ad den eksisterende private fællesvej Jens Martin Knudsens Vej.

Det fritliggende enfamiliehus med udhuse og overdækninger er i ét plan og udføres med facader i grå teglsten og sortmalet træ. Taget udføres med tagdækning i mørke ikke-glaserede betontagsten. Der plantes hæk i skel, således at grunden fremstår som en helhed med øvrige grunde på Jens Martin Knudsens Vej.

Skanderborg Kommune vurderer, at den ansøgte udstykning samt opførelse af et enfamiliehus ikke forudsætter udarbejdelse af lokalplan, da det ikke medfører ændringer af det bestående miljø.

I landzonetilladelsen har vi lagt vægt på, udstykningen af den nye beboelsesejendom ligger indenfor et område, som med en kommuneplanramme er udlagt til boligområde. Der er derfor ved kommuneplanens vedtagelse taget stilling til, at der må opføres boliger i området. Det er vores vurdering, at det nye enfamiliehus vil blive beliggende i naturlig tilknytning til det

eksisterende boligområde ved Jens Martin Knudsens Vej, og dermed ikke vil medføre væsentlig påvirkning af det omkringliggende landskab.

Vurdering af jeres 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 det fritliggende enfamiliehus.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at opførelsen af enfamiliehuset ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter.

Husk inden I går i gang

Terrænregulering

Inden I går i gang med at terrænregulere jorden på jeres grund, skal I være opmærksomme på, at der er regler for, om I må regulere den og hvor meget I evt. må regulere den. Hvis det ikke fremgår af jeres ansøgning, at I ønsker at terrænregulere, skal I kontakte os, for at høre om jeres muligheder.

Hvor lang tid gælder jeres landzonetilladelse?

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 12. marts 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,

Kathrine Jessen
Arkitekt Cand.arch.

Orientering om tilladelse sendt til:

- Ansøger, dinBOLI A/S, ma@dinboli.dk
- Ejer, Jens Martin Knudsens Vej 24
- Ejer, Jens Martin Knudsens Vej 22
- Grundejerforeningen Jens Martin Knudsens Vej
- 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.



Skanderborg
Kommune



