

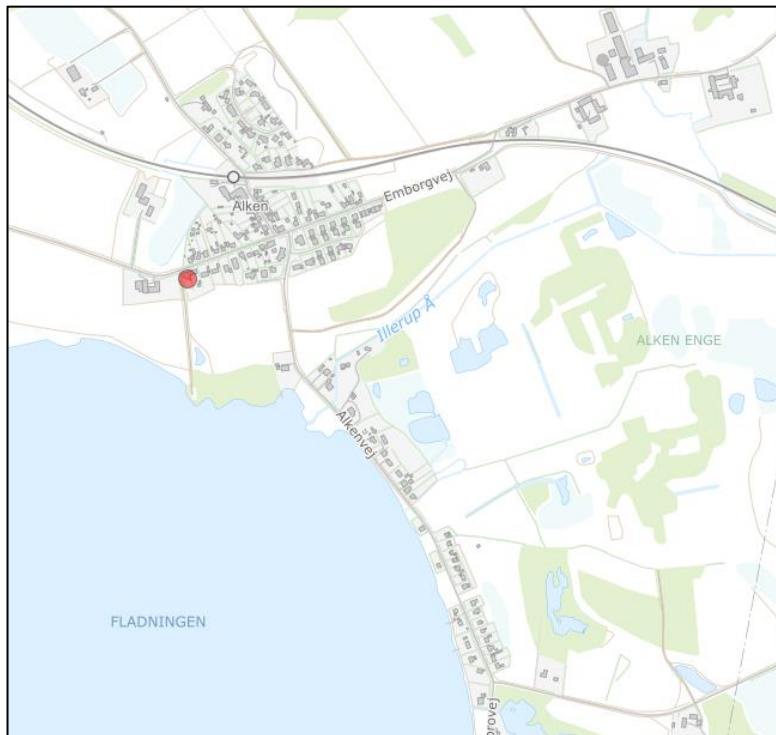


Johannes Adamsen
Emborgvej 82
8660 Skanderborg

Lovliggørende landzonetilladelse til en eksisterende altan

Kære Johannes Adamsen,

Du får hermed lovliggørende landzonetilladelse til at beholde en eksisterende altan på adressen Emborgvej 82, 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr.nr. 5h Alken By, Dover. Beliggenheden af ejendommen fremgår af nedenstående oversigtskort.



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

Landzonetilladelsen er ikke gældende endnu

Du mangler fortsat en lovliggørende byggetilladelse fra os. Vi har modtaget din byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den 8. januar 2025, hvis afgørelsen ikke påklages.

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

Dato

11. december 2024

Sagsnr.: 01.03.03-P19-163-24

Din reference

Kathrine Jessen

Tlf.: 87947731

Telefontider

Man – ons: 09.00 – 13.00

Tor: 13.00 – 17.00

Fre: 09.00 – 13.00

Plan, Teknik og Miljø
Byggesag
Skanderborg Fæled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Det ansøgte projekt

Du har søgt om lovliggørende landzonetilladelse til en eksisterende altan, som er opført i 2020. Altanen har et areal på ca. 10 m² og er opført mod syd i forlængelse af boligens 1. sal og eksisterende svalegang. Altanen er opført ca. 3 meter over naturligt terræn og placeret i en afstand på ca. 3,2 meter fra naboskel mod øst.

Altanens gulv er udført i træ, og der er opsat stålsceptre til glas hele vejen rundt om altanen i ca. 1 meters højde. Mod naboskel mod øst er glasværnet opsat i 1,15 meters højde med matteret glas, så der ikke er mulighed for indkig. Under gulvet er der dug til regnvand, som ledes til opsamling i regnvandstønde. Derved dannes et overdækket, tørt område under altanen.

Placeringen af altanen fremgår af kortet nedenfor med en rød prik.



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejer

Nedenfor ses billeder af altanen fra ansøgningsmaterialet.





Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig landzonetilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 31. juli 2024. Det er derfor et krav, at projektet er udført, 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 landzonetilladelsen.

Ejendommen ligger i landzone og er en beboelsesejendom. Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er udpeget som område med særlige landskabelige interesser og specifik geologisk bevaringsværdi samt økologiske forbindelser og naturbeskyttelsesinteresser.

Ejendommen ligger indenfor NATURA2000-område N52. Området består af habitatområde H48 – *Salten Å, Salten Langsø, Mossø og søer syd for Salten Langsø og dele af Gudenå*. Den sydlige del af ejendommen er omfattet af Mossø Fredningen af 1977 om fredning af Mossø med omgivelser.

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.

Nabohøring og bemærkninger

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. Dine naboer har fremsendt følgende bemærkninger til os.

Nabo, Michael Eberhard, Emborgvej 80

- Naboen anfører, at han har en verserende sag med Fredningsnævnet vedrørende nedskæring af beplantning, med forstående besigtigelse d. 18.11.2024. Han vil gøre indsigelse mod den opførte altan, hvis denne afgørelse medfører væsentlige indbliksgener. Han ønsker, at afgørelsen om landzonetilladelse afventer Fredningsnævnets afgørelse.

Hertil har Skanderborg Kommunes følgende bemærkninger:

- Skanderborg Kommune har imødekommet ønsket om at afvente afgørelse fra Fredningsnævnet. Fredningsnævnet har truffet afgørelse d. 22. november 2024 om fældning af træer syd for solcelleanlægget på Emborgvej 82 samt fuldstændig fjernelse af læbæltet langs stien mod Mossø. Vi vurderer, at nedskæringen af den udvalgte beplantning ikke vil medføre væsentlige indbliksgener, da der stadig vil være skærmende beplantning mellem ejendommene samt en afstand på ca. 60 meter fra altanen til nabobebyggelsen.

Nabo, Pernille Benzon, Lejerforeningen Emborgvej 80

- Lejerforeningen udtrykker undren over, at den ulovligt opførte altan og udsigten fra altanen samtidig rejser spørgsmålet om nedskæring af beplantning på Emborgvej 80. Lejerforeningen mener, at lovliggørelsen af altanen bør overvejes ud fra dette perspektiv.

Hertil har Skanderborg Kommune følgende bemærkninger:

- Skanderborg Kommune bemærker, at kommunen har pligt til at reagere på et ulovligt forhold, og søge det lovliggjort. Det har ikke indflydelse på den individuelle sagsbehandling, om der findes ulovlige forhold på anmelders ejendom.
- Udsigten fra altanen er ikke et hensyn, som reguleres af planlovens landzonebestemmelser eller af fredningskendelsen. Landzonebestemmelserne varetager nabohensyn, herunder indbliksgener. Fredningskendelsen varetager de generelle hensyn i forhold til bevaring af udsigten over Mossø. Udsigten fra altanen har dermed ikke haft indflydelse på vores behandling af sagen.

Skanderborg Kommune har modtaget bemærkninger fra jer som ejere. Da nabobemærkningerne primært er rettet mod kommunen, er jeres bemærkninger ikke indarbejdet i afgørelsen.

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 landzonetilladelse. Vi skal derfor vurdere, om du kan få en landzonetilladelse.

I din sag er der tale om en eksisterende altan, som er opført i forlængelse af husets eksisterende svalegang på 1. sal mod syd. Altanen har et areal på ca. 9,5 m² og er udført primært i træ med værn af glas. Altanen er beliggende indenfor ejendommens eksisterende haveareal og udenfor området omfattet Mossø fredningen.

Altanen er placeret ca. 3,2 meter fra naboskel og nabobebyggelse mod øst. Mod vest er der ca. 60 meter til nærmeste nabobebyggelse. Der er skærmende beplantning mellem altanen og opholdsarealerne på naboejendommen mod vest.

I landzonetilladelsen har vi lagt vægt på, at altanen har et begrænset omfang og et afdæmpet udtryk og er opført i direkte tilknytning til ejendommens bolig i forlængelse af den eksisterende svalegang. Det har endvidere haft betydning for afgørelsen, at altanen er etableret med mætteret glas for øst for at mindske indbliksgener for naboen, og at der er stor afstand til nabobebyggelsen mod vest.

Vi vurderer på baggrund af ovenstående, at altanen ikke medfører væsentlige nabogener eller negativ påvirkning af de landskabelige eller naturbeskyttelsesmæssige interesser i området. På dette grundlag meddeler Skanderborg Kommune lovliggørende landzonetilladelse til altanen.

Vurdering af dit 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.

Ejendommen er beliggende i Natura 2000-område H48 - – *Salten Å, Salten Langsø, Mossø og søer syd for Salten Langsø og dele af Gudenå*. Du kan læse mere om området på Miljøstyrelsens hjemmeside www.mst.dk.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang, at altanen 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 odder i en elle- og askeskov ca. 400 meter fra ejendommen. Altanen vil berøre terrasse og have, der efter vores vurdering er uegnet som yngle- eller rasteområde for arten. Derfor vil altanen ikke påvirke arten. Øvrige danske bilag IV-arter vurderes ikke at være relevante på stedet eller i forbindelse med det ansøgte.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen efter planlovens § 35, stk. 1 vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside www.skanderborg.dk den 11. december 2024.

Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet efter:
Planloven, [Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024](#), § 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
Byggesagsbehandler / Arkitekt Cand.arch.

Orientering om tilladelse sendt til:

- Nabo, Emborgvej 80, Michael Eberhard
- Lejerforeningen Emborgvej 80, Pernille Benzon
- 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.

