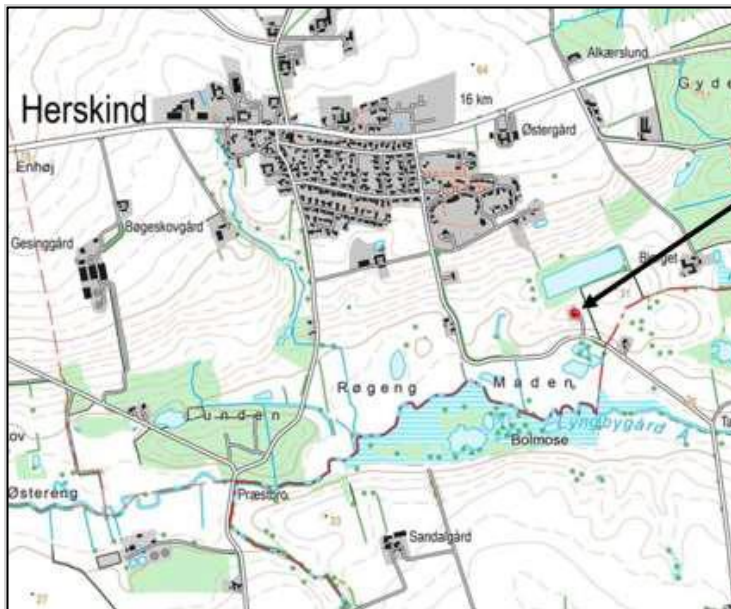




## Landzonetilladelse til udhus

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre et privat udhus på 97 m<sup>2</sup> på adressen Engvej 7, 8464 Galten. Ejendommen har matr. nr. 4C Herskind By, Skivholme.



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

### Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Du mangler fortsat en byggetilladelse fra os. Vi har modtaget din byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den 14. februar 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.

### Det ansøgte projekt

Du har søgt om landzonetilladelse til, at opføre et udhus på 97 m<sup>2</sup>, der skal sammenbygges med en endnu ikke opført landbrugsbygning. Udhusets facader opføres i teglsten og taget bliver med betontagsten. Bygningen bliver ca. 9 meter høj.

#### Dato

17. januar 2025

Sagsnr.: 01.03.03-P19-140-24

#### Din reference

Betinna Grønkjær-Petersen

Tlf.: 87947724

#### 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

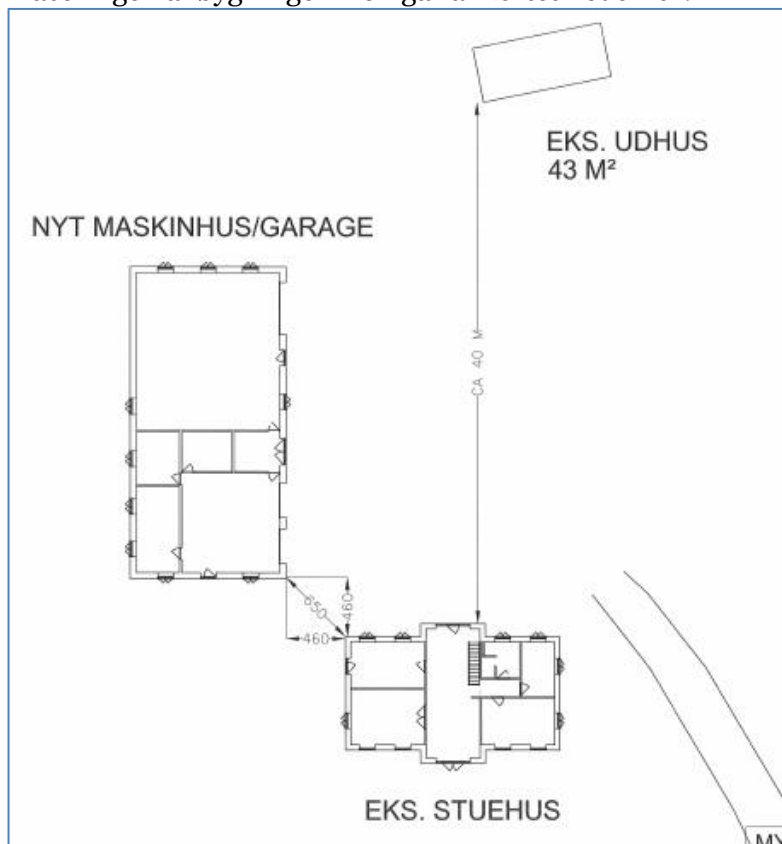
Skanderborg Fæled 1

8660 Skanderborg

[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)

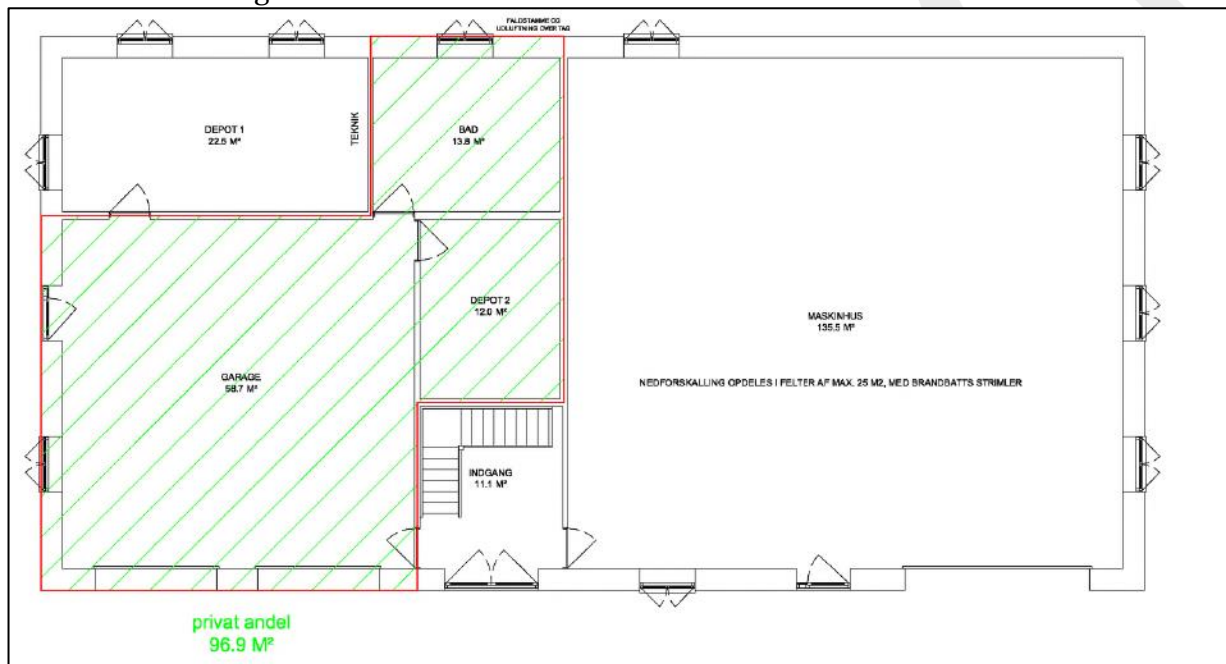
Udhuset består af en garage, depot og et badeværelse. Landbrugsbygningen er erhvervsmæssig nødvendig, og forudsætter derfor ikke landzonetilladelse.

Placeringen af bygningen fremgår af kortet nedenfor.



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kort ejer

Nedenfor ses det afgrænsede areal af udhuset.



Fra ansøgningsmaterialet. Udhusets areal er markeret med grøn skravering. De angivne arealer på tegningen er indvendige mål (nettoarealer).

## **Baggrund for vores afgørelse**

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 21. juli 2024, og det uddybende materiale modtaget den 26. november 2024 og 16. december 2024. Det er derfor et krav, du udfører og anvender 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 er en landbrugsejendom på ca. 11,7 hektar. Ejendommen ligger i et område, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab i Kommuneplan '21. Derudover er det nordøstlige hjørne af ejendommen omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 – skovbyggelinje. Den nye bygning berører ikke arealet med skovbyggelinje.

## **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 Skanderborg Kommunes praksis for administration af planloven, at der normalt meddeles tilladelse til opførelse af udhuse på max. 100 m<sup>2</sup> i tilknytning til beboelsesejendomme til helårsbeboelse i landzone, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, der taler imod herunder allerede eksisterende udhusbyggeri.

## **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.

Din ansøgning har ikke været i høring hos dine nærmeste naboer, da vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, da den nærmeste nabobeboelse ligger i stor afstand til det ansøgte, og de omkringliggende arealer er ubebyggede landbrugs- og naturarealer, hvoraf nogle er tilhørende den omhandlede ejendom.

I forhold til afgørelsen efter planlovens § 35, stk. 1 er der lagt vægt på, at udhuset ligger i tilknytning til ejendommens bolig, og at bygningen i udformning, materialevalg og størrelse er tilpasset boligen. Det ansøgte vurderes ikke at være i konflikt med områdets udpegning som bevaringsværdigt landskab i Kommuneplan '21, idet har et begrænset omfang og sammenbygges med en driftsbygning. Afstanden til det eksisterende stuehus på 5,5 meter sikrer, at bygningsmassen fremstår som en hensigtsmæssig helhed, hvormed påvirkningen af det omkringliggende landskab begrænses. Det har endvidere betydning for afgørelsen, at der ikke er andre udhuse på ejendommen over 50 m<sup>2</sup>.

Skanderborg Kommune meddeler på baggrund af ovenstående landzonetilladelse til projektet. Der kan ikke forventes etableret en 1. sal i udhuset, da udhuset dermed vil overstige 100 m<sup>2</sup>. Evt. loftrum i udhuset kan derfor ikke udnyttes.

## **Landbrugsbygning**

Udhuset sammenbygges med en ny landbrugsbygning på 195 m<sup>2</sup>, der hovedsageligt skal anvendes til maskinhal og værksted. Der er tale om en landbrugsejendom på ca. 11,7 hektar, hvortil der er forpagtet yderligere 10 hektar landbrugsjord til. Der vil blive dyrket ca. 8 ha bestøver brak og ca. 10 ha korn og resten er vedvarende græs med sommerslåning til at sælge hø. Der er ikke andre landbrugsbygninger på ejendommen, hvori maskiner og redskaber til driften af jordene kan opbevares. Skanderborg Kommune har den 13. december 2024 vurderet, at det ansøgte ikke forudsætter landzonetilladelse, da landbrugsbygningen er erhvervsmæssig nødvendig for driften af landbrugserhvervet på ejendommen.

## **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 rastecområder 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 bygningen.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at etableringen af bygningen 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 nedlæggelsen af en enkelt landbrugsbygning/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.

### ***Arkæologiske fund***

Hvis det under arbejdet konstateres, at der er jordfaste fortidsminder, **skal arbejdet straks standses, og fundet skal anmeldes** til Museums Skanderborg på telefon 87 94 32 60, [info@museumskanderborg.dk](mailto:info@museumskanderborg.dk).

Dette fremgår af museumslovens § 27. Der henvises yderligere til § 25 i samme lov, der fastslår, at den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, før igangsætning af arbejdet kan anmode vedkommende kulturhistoriske museum om at tage stilling til, om arbejdet indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.

## 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

Tilladelsen efter planlovens § 35, stk. 1 vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside [www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk) den 17. januar 2025.

### 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](http://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

Betinna Grønkjær-Petersen  
Skov- og landskabsingeniør

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.

