

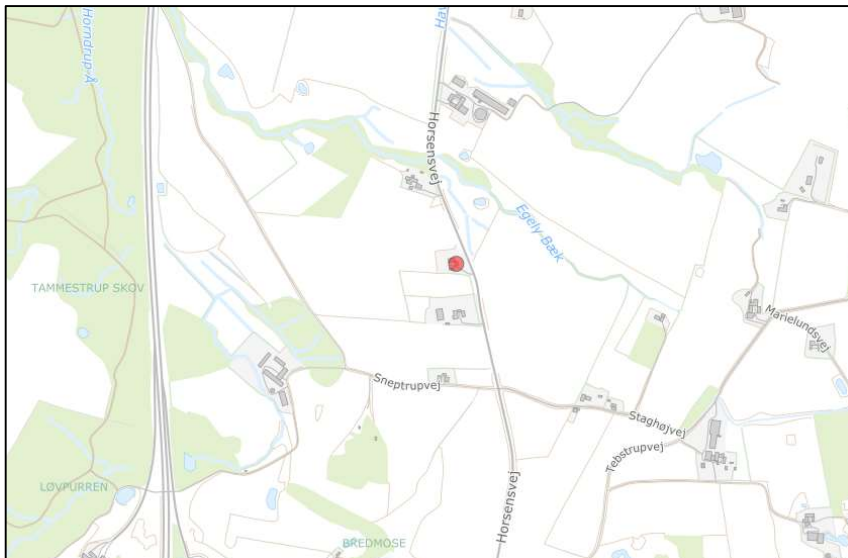


HusCompagniet Danmark A/S
Agerøvej 31 A
8381 Tilst

Landzonetilladelse til nyt enfamiliehus og ombygning af eksisterende bolig til annekts og udhus

Kære HusCompagniet Danmark A/S,

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus og ombygge boligen til annekts og udhus på adressen Horsensvej 60, 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr. nr. 2D Tammestrup Hgd., Ovsted.



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

Du får tilladelsen på betingelse af,

- At den hidtidige beboelse ændres til annekts og udhus senest 6 måneder efter færdigmelding af det nye enfamiliehus. Annekset og udhuset skal indrettes i bygningen som beskrevet i ansøgningen. Annekset skal være uden faste kogeinstallationer i form af ovn, kogeplade eller lignende. Adgangen til driftsbygningen med badeværelse skal blændes af.
- Den tidligere bolig vil ikke på et senere tidspunkt kunne udnyttes til en bolig igen.

Dato

2. oktober 2024

Sagsnr.: 01.03.03-P19-134-24

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 Fælled 1

8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

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 30. oktober 2024, 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.

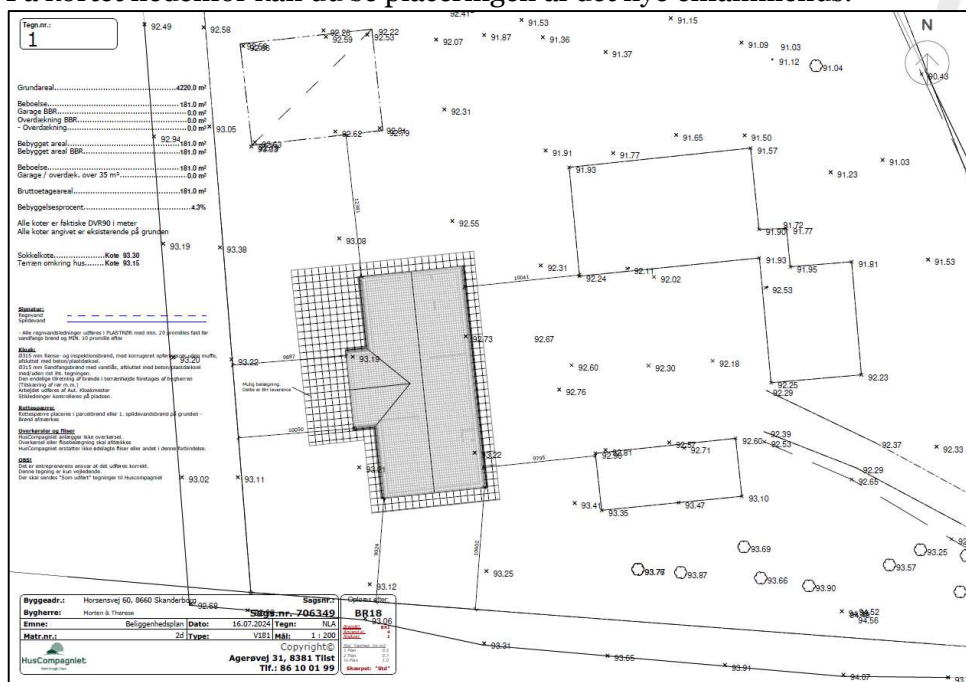
Det ansøgte projekt

Du har søgt om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på ca. 185 m², og omdanne det eksisterende hus til et anneks og udhus.

Enfamiliehuset placeres ca. 10 meter fra det eksisterende stuehus øst liggende facade og ca. 9,7 meter fra garagens østvendte facade. Det nye enfamiliehus bliver derudover placeret ca. 10 meter fra det østlige skel. Der foretages en terrænregulering på op til 0,5 m og huset bliver ca. 5,3 meter højt. Det nye enfamiliehus facade opføres i teglsten, og taget opføres i cementsten med en hældning på 25°.

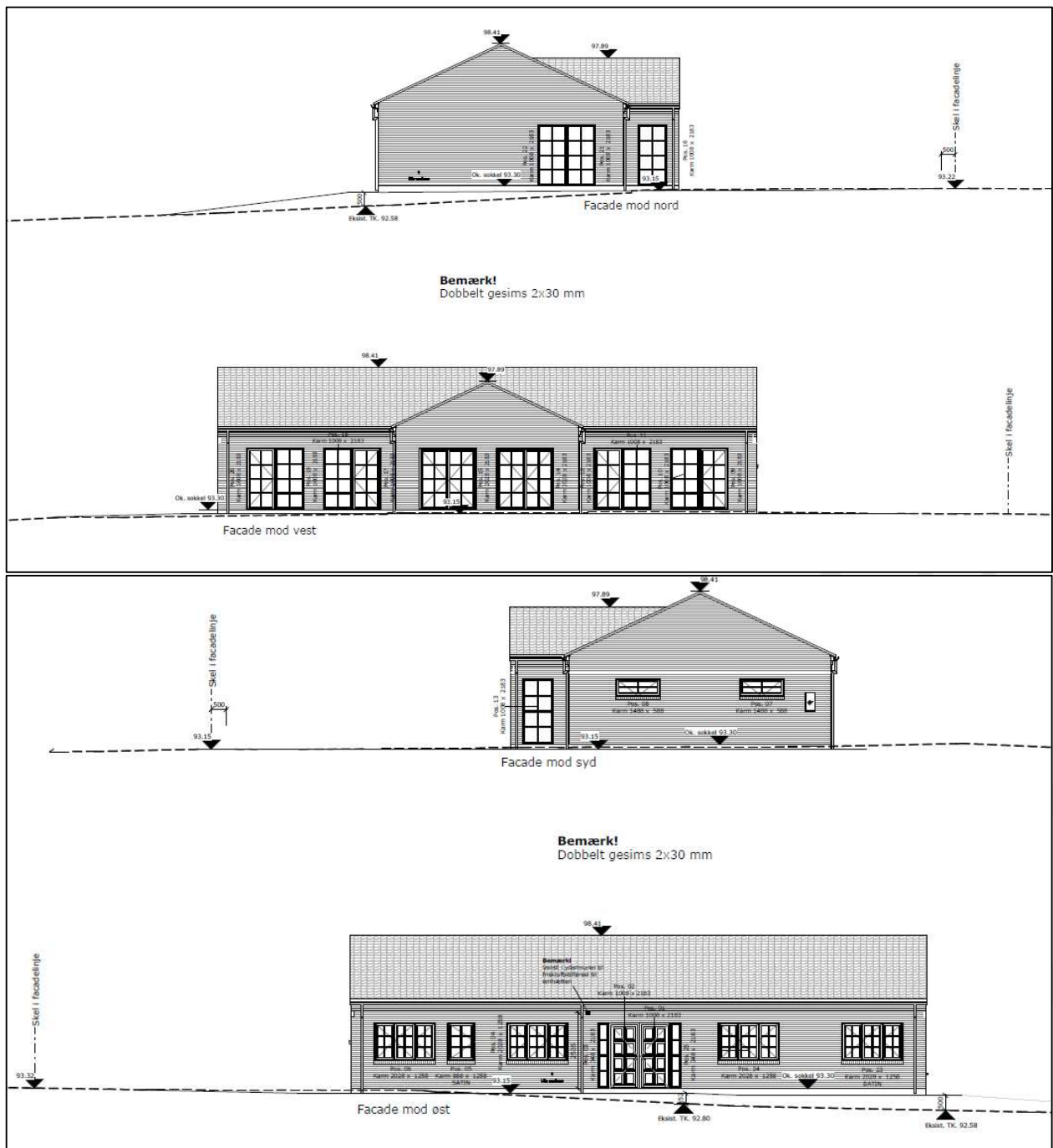
Det eksisterende hus ombygges til et anneks på 44,6 m² og den eksisterende øvrige del bliver udhus. Der laves ikke udvendige ændringer i forbindelse med byggeriet. Den direkte adgang mellem det kommende anneks/udhus og driftsbygningen lukkes af.

På kortet nedenfor kan du se placeringen af det nye enfamiliehus.



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere.

Nedenfor ses det nye enfamiliehus nord, syd, øst og vest facade:



På kortet nedenfor kan du se placeringen af den eksisterende bolig, der omdannes til annekts og udhus. Bygningen er markeret med en rød prik.



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kort ejer.

Nedenfor ses den nye grundplan for annekset og udhuset. Første sal er vist til højre.



Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 16. juli 2024, og det uddybende materiale modtaget den 30. august og 16. september 2024. Det er derfor et krav, at du udfører projektet, som du har beskrevet det i ansøgningen og overholder de fastsatte vilkår. 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 beboelsesejendom. Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er udpeget som område af særlig landskabelig interesse, og område med specifik geologisk bevaringsværdi. Endvidere er ejendommen omfattet af en vejbyggelinje, men byggeriet ligger udenfor denne.

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.

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. Dine naboer har dog ikke sendt bemærkninger til os.

I din sag er der tale om udskiftning af en eksisterende bolig til en ny. Den nye bolig placeres i tilknytning til det hidtidige bebyggelsesareal, og det fremtidige bebyggelsesareal på ejendommen vil fremstå som en hensigtsmæssig helhed. Den nye bolig vil med det valgte udtryk og omfang fremstå afdæmpet i landskabet, og der sker begrænset terrænregulering.

Den eksisterende bolig ændres til kombineret udhus og anneks for at udnytte de bestående værdier. Annekset er af begrænset størrelse. Faste kogeinstallationer fjernes ligesom den direkte adgang til driftsbygningens badeværelse lukkes af, således det ikke kan benyttes som selvstændig bolig. Udhuset er under 100 m² og der er ikke andre udhuse på ejendommen over 50 m².

På baggrund af ovenstående meddeler vi landzonetilladelse til projektet med de stillede vilkår nævnt på side 1.

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 ejendommen.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskedne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at etableringen af et nyt enfamiliehus 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.

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 den 2. oktober 2024.

Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet efter:

Planloven, [Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024](#), § 35, stk. 1.

Undtagelsen om dispensation fra skovbyggelinje fremgår af:

Naturbeskyttelsesloven, [Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022](#), § 17, stk. 2, nr. 5

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

Betinna Grønkjær-Petersen
Skov- og landskabsingeniør

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

Orientering om tilladelse sendt til:

- Ejerne af ejendommen via digital postkasse
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk.



