

Eksempel på forespørgsel

Hej Åben Land Skanderborg

Vi er interesseret i ejendommen på Verringvej 29 i Skanderborg. Før en evt. handel kan indgås er det dog vigtigt for os at få afklaring på, hvorvidt det er muligt at flytte stuehusets placering og hvad mulighederne på grunden er.

Vi har to løsninger vi gerne vil forhøre os omkring.

Løsning 1 består i at opføre et 2,5 plans hus, hvor nuværende garage er placeret (skitse af placering ses på bilag 2). På bilag 1 ses det at afstanden imellem nuværende stuehus og garage er ca. 25 m. Baggrunden for placeringen af det nye stuehus er at der på nuværende tidspunkt forefindes en bygning på samme placering samt mulighed for udnyttelse af det flade jordstykke til have nordøst for placeringen. På bilag 5 ses det at grunden er kuperet det påtænkes derfor at udnytte terrænforskellene til at lave indbygget garage i højde med eksisterende vej. Stueetagen vil have udgang i niveau med den påtænkte have mod nordøst. Grundplan for huset vil være ca. 120 m² med et samlet beboelsesareal på 220 m² eksklusiv garage.

Løsning 2 består i at opføre et 1,5 plans hus, umiddelbart nordøst for nuværende garage. På bilag 3 ses en aftegning af placeringen for det nye stuehus med ca. afstande (afstand fra eksisterende stuehus til det nye stuehus ses på bilag 4). Der opføres desuden en garagebygning imellem nuværende stuehus og det nye stuehus på ca. 85 m² - også indtegnet på bilag 3. Baggrunden for placeringen af det nye stuehus er at der på nuværende tidspunkt forefindes en bygning på samme placering samt mulighed for udnyttelse af det flade jordstykke til have nordøst for placeringen. På bilag 5 ses det at grunden er kuperet det påtænkes derfor at udnytte terrænforskellene til at lave en separat garagebygning som er delvist integreret i terrænet mod sydøst. Grundplan for huset vil være ca. 120 m² med et samlet beboelsesareal på 200 m².

Begge løsninger omfatter bevaring af nuværende grusvej på grunden og stuehuset vil blive bygget i landlig stil. Efter at have set grunden et par gange er der i begge løsninger lagt vægt på at bevare frugtunden mod syd og samtidig etablere en have i det fladere terræn. Der er tidligere lavet en forespørgsel på placering af nyt stuehus, hvor vi påtænker at placere garage i løsning 2. Vi ønsker at bevare frugtunden og samtidig have så meget sol fra syd i huset og på gårdspladsen som muligt. Derfor ønsker vi at placere stuehuset som beskrevet i løsning 1 og 2.

Vi ser frem til at høre fra jer og kontakt os endelig, hvis I har yderligere spørgsmål.

Svar på forespørgsel

Hej Signe og Simon,

Vi har set på jeres forespørgsel og det fremsendte bilag.

Løsning 1

I forhold til løsning 1 vurderer vi, at vi umiddelbart vil kunne sige god for en placering af et nyt stuehus med integreret udhus, hvis facaden mod nordøst ikke er længere mod nordøst end den eksisterende udhusfacade, og hvis byggeriet ikke vil syne væsentlig i landskabet. En opførelse det sted vil ikke kræve en landzonetilladelse da vi, under forudsætning af at bebyggelsen ikke vil syne væsentlig i landskabet, vurderer at det opføres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Så det er en konkret vurdering af det konkrete projekt.

Løsning 2

I forhold til løsning 2 vurderer vi, at en placering af stuehuset ikke vil opleves som værende i tilknytning til den eksisterende bebyggelse grundet terrænet, uanset det forhold at udhuset placeres mellem det eksisterende stuehus og det kommende stuehus. En opførelse af stuehuset der vil kræve en landzonetilladelse, da det ikke opføres i tilknytning til den eksisterende bebyggelse på ejendommen, og det meddeles der som udgangspunkt ikke tilladelse til.

Generelt

Hvis det eksisterende stuehus ikke er nedrevet før der ansøges om et nyt, kræver opførelsen af det nye stuehus en landzonetilladelse, da der så vil være 2 stuehuse på ejendommen på samme tid. Opførelse af et nyt stuehus kræver under alle omstændigheder en byggetilladelse. Opførelse af et udhus på over 50 m² kræver en landzonetilladelse. Der kan ikke forventes tilladelse til opførelse af privat udhus på over 100 m².

Hvis ovenstående giver anledning til uddybning eller flere spørgsmål er I meget velkomne til at kontakte mig.

Eksempel på forespørgsel

Som aftalt, sender jeg dig her information om Bjødstrupvej 18 i Skanderborg.

Der er vedhæftet en PDF med en tegning over nuværende boliginddeling og vores forslag til en ændring af boligen fra erhverv til boligareal.

Vi vil gerne ændre den østvendte orange længe som, på tegningen hedder bolig 2, fra erhverv til boligareal. Derfor vil vi høre om du kan give os dit tilsagn på om det er muligt at få en landzone tilladelse og derved en byggetilladelse til en sådan ombygning?

Det skal siges at tegningen ikke er udført af en fagperson, men blot vores umiddelbare tanker om en inddeling.

Svar på forespørgsel

Du har forespurgt om muligheden for at ændre eksisterende erhvervsareal til bolig på ejendommen Bjødstrupvej 18, 8660 Skanderborg.

Ejendommen er beliggende i landzone, og en ændret anvendelse vil derfor som udgangspunkt kræve en landzonetilladelse foruden en byggetilladelse. En landzonetilladelse vil blive meddelt Jf. Planloven.

Planloven giver mulighed for at etablere en bolig i overflødiggjorte bygninger. Det er en forudsætning at,

boligheden indrettes i bestående bygning uden væsentlig om- eller tilbygning, hvilket primært er gældende i forhold til de ydre rammer.

bygningen ikke er opført inden for de seneste 5 år

Boligen vil blive en selvstændig bygning, som dermed får sin egen adresse. Denne mulighed kræver ikke en decideret landzonetilladelse, men skal blot anmeldes til kommunen via aabenland@skanderborg.dk. Kommunen har derefter 14. dage til at vurdere, hvorvidt forudsætningerne er overholdt.

Ønskes der indrettet mere end en bolig i erhvervsbygningerne, vil det ligeledes være en mulighed. Det vil kræve en landzonetilladelse Jf. Planlovens §35 stk. 10. Forudsætningen for at meddele en landzonetilladelse til flere boliger er, at

der er tale om eksisterende bygninger

bygningerne er egnede hertil

Der vil formodentlig kunne oprettes op til 4 boliger, uden at det udløser krav om en lokalplan.

Vi vurderer dermed umiddelbart, at der vil kunne meddeles tilladelse til at etablere en eller flere boliger i de eksisterende erhvervsbygninger. Bygningerne fremstår ud fra luftfotos til at være egnede til boligformål. Etablering af bolig/boliger vil som sagt kræve en byggetilladelse, hvilket betyder, at der skal leves op til de byggetekniske krav for en bolig. Desuden skal man også være opmærksom på, at det kan kræve en spildevandstilladelse afhængig af eksisterende anlæg, og at det kan medføre en ekstra omkostning.