



Alf Loft Nyvang Pedersen
Randersvej 126
8670 Låsby

Landzonetilladelse til et nyt stuehus placeret langt fra det hidtidige bebyggelsesareal

Kære Alf Loft Nyvang Pedersen,

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre et nyt stuehus ved Lergravvej uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesareal på adressen Randersvej 126, 8670 Låsby. Ejendommen har matr.nr. 2u Flensted By, Låsby. Ejendommen vil som følge af ny overkørsel fra Lergravvej få den fremtidige adresse Lergravvej 6, 8670 Låsby. Beliggenheden af ejendommen fremgår af nedenstående oversigtskort.



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

Du får landzonetilladelsen på følgende betingelse, jf. planlovens §55:

- At al eksisterende bebyggelse på ejendommen nedrives og at hele området inklusiv det eksisterende haveareal reetableres til mark senest 6 måneder efter, at der er meddelt ibrugtagningstilladelse til det nye stuehus.

Dato

29. april 2024

Sagsnr.: 01.03.03-P19-19-24

Din reference

Kathrine Jessen

Tlf.: 87947761

Telefontider

Man – ons: 09.00 – 13.00

Tor: 13.00 – 17.00

Fre: 09.00 – 13.00

Du må ikke bruge landzonetilladelsen 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 29. maj 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.

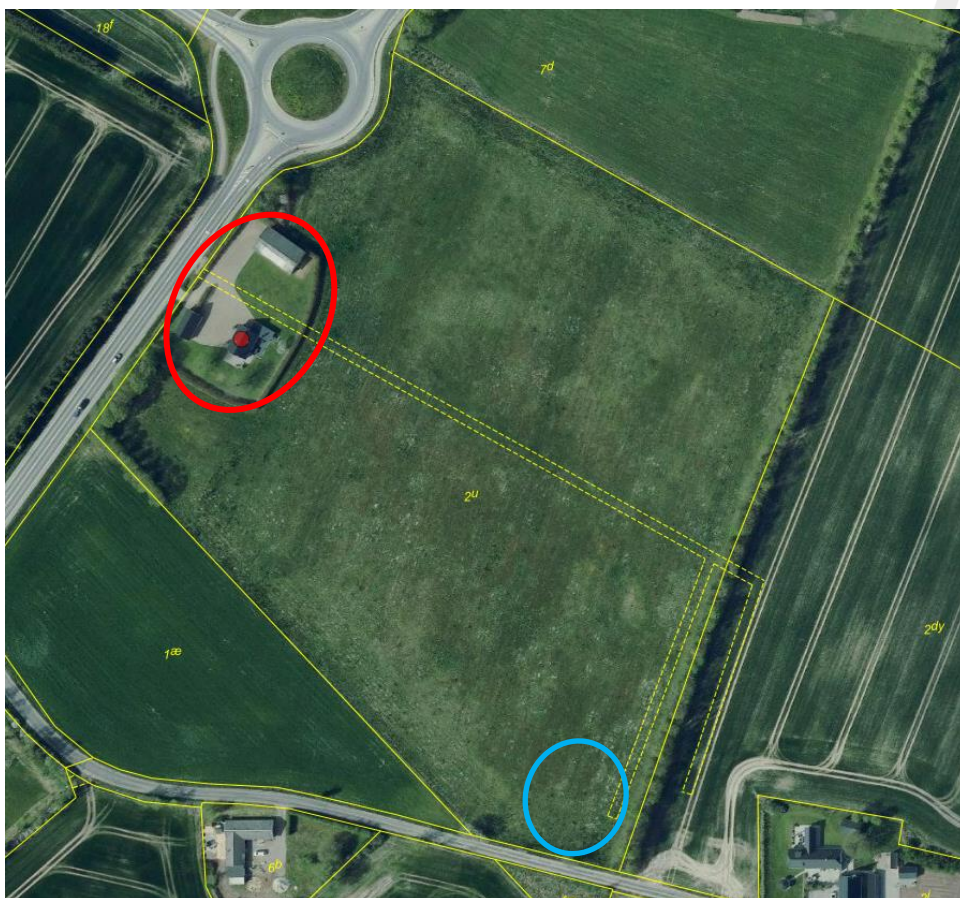
Det ansøgte projekt

Du har søgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt stuehus med et bruttoetageareal på 271 m², heraf 53 m² integreret garage og 27 m² integreret arbejdsrum. Stuehuset opføres ca. 200 meter fra ejendommens bestående bygninger.

Stuehuset opføres i ét plan og udføres med facader i grå tegl. Taget udformes som valmtag med tagdækning i sorte betontagsten med integrerede solcellepaneler. Huset får en maxhøjde til tagryggen på 5,2 meter. Der terrænreguleres max 0,5 meter i forbindelse med opførelsen. Byggeriet opføres ca. 20 meter fra Lergravvej, hvorfra der etableres en ny overkørsel.

Der ansøges om et nyt stuehus på den pågældende placering med baggrund i et ønske om at undgå trafikstøj fra Randersvej og den nærliggende rundkørsel. Det eksisterende bebyggelses- og haveareal nedrives og reetableres til mark. Projektet omfatter således, at bebyggelsesarealet fremtidigt vil være beliggende ved Lergravvej.

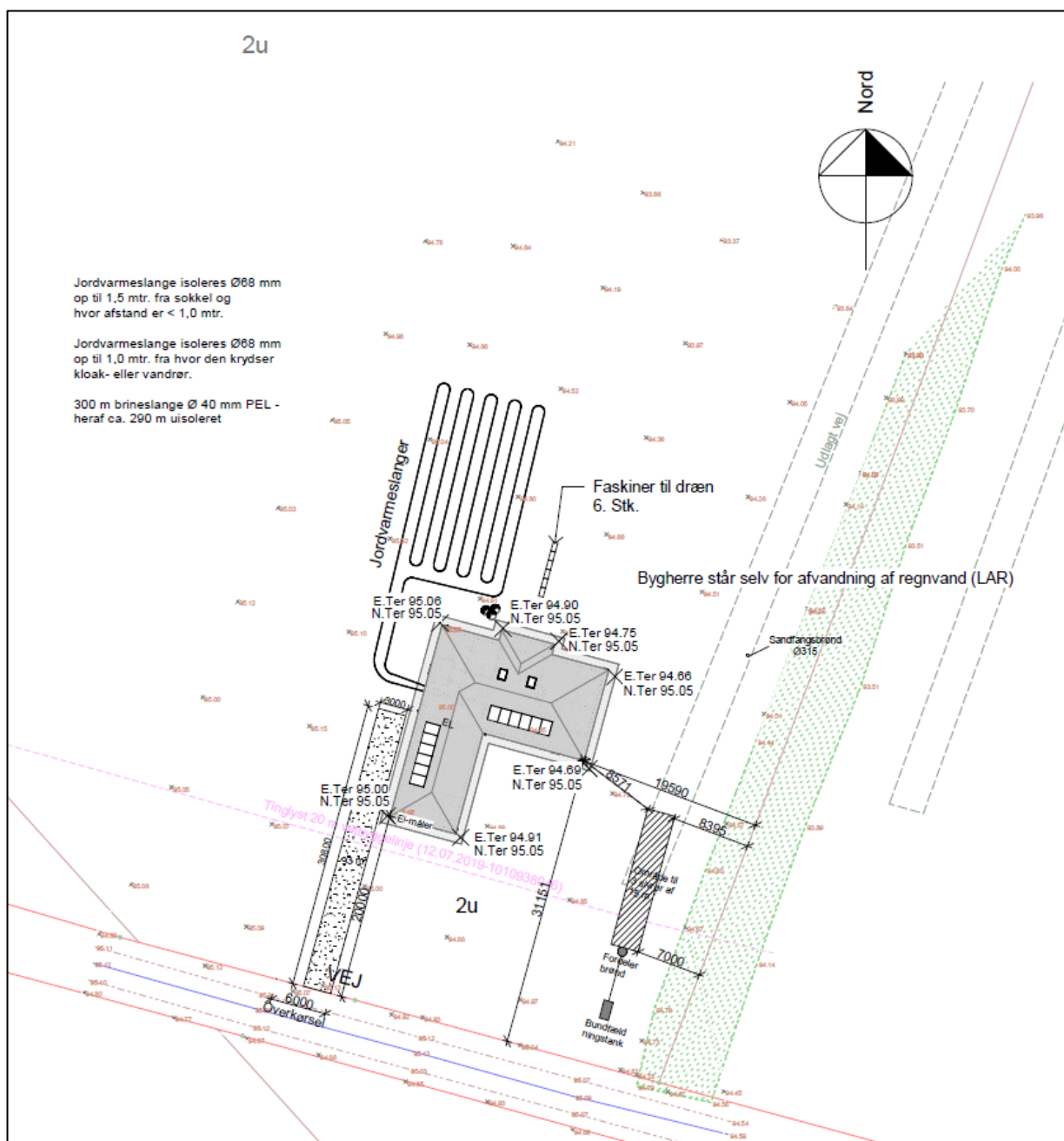
Placeringen af det eksisterende og nye bebyggelsesareal fremgår af kortet nedenfor.



Oversigtskort, som viser placeringen af det nye stuehus, markeret med en blå cirkel. Det eksisterende bebyggelses- og haveareal er markeret med en rød cirkel. © Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere.

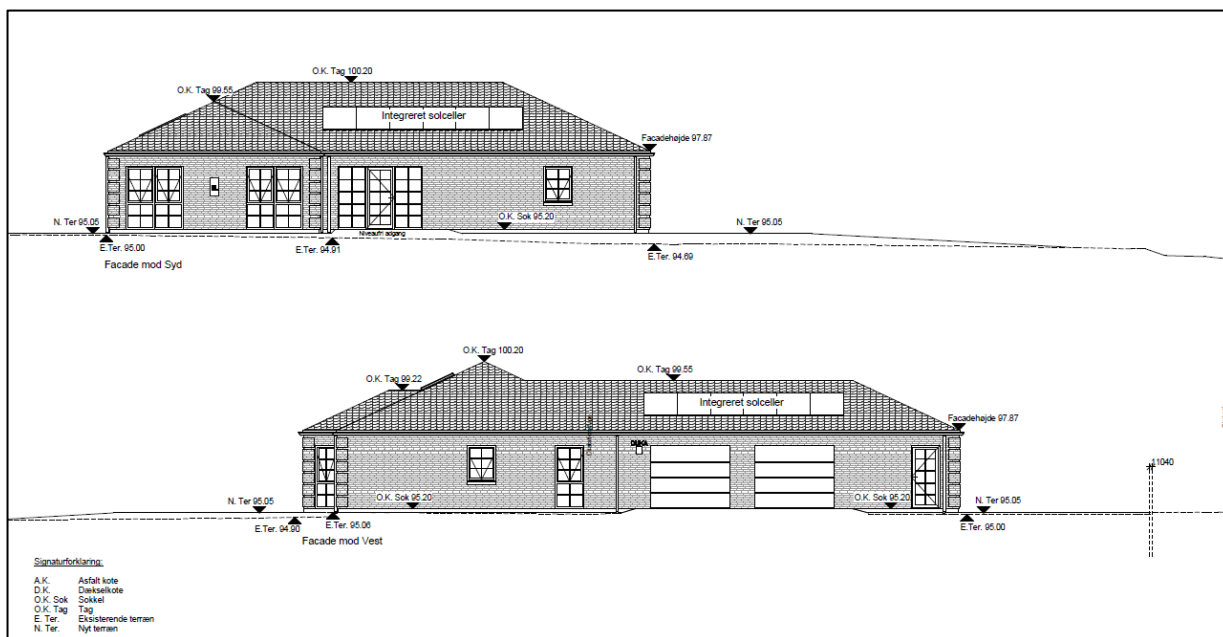
Vi har vedlagt relevante tegninger fra ansøgningsmaterialet herunder.

Beliggenheden af det nye stuehus fremgår af nedenstående situationsplan.

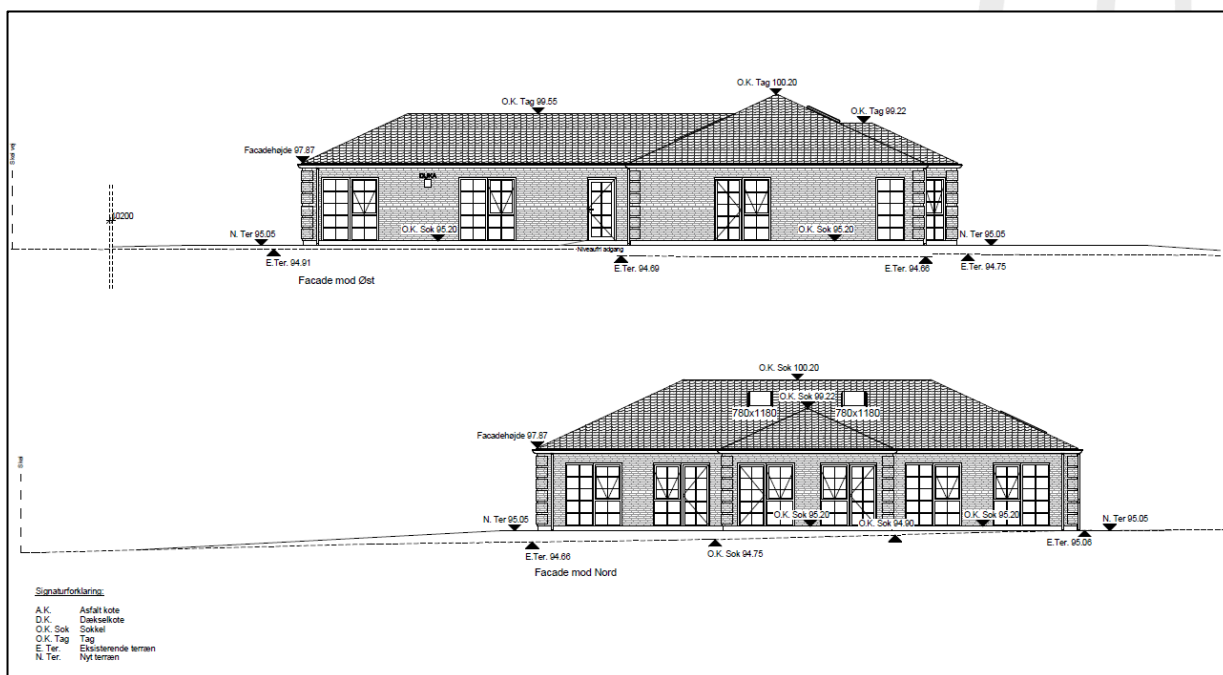


Situationsplan, som viser beliggenheden af det nye stuehus.

Stuehusets udformning og udtryk fremgår på facadetegningerne på næste side.



Facadetegninger, som viser det nye stuehus set fra syd og vest.



Facadetegninger, som viser det nye stuehus set fra øst og nord.

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig landzonetilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 22. januar 2024, og det uddybende materiale modtaget den 26. januar 2024 samt telefonsamtale den 4. marts 2024. Det er derfor et krav, at du udfører 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 ligger i landzone og er en landbrugsejendom. Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er udpeget som område med specifik geologisk bevaringsværdi. Et mindre areal mod nord på ejendommen er udpeget som lavbundsareal. Endvidere er der tinglyst en vejbyggelinje 12 meter fra vejskel langs med Randersvej. Det nye stuehus opføres udenfor ovennævnte vejbyggelinje og udenfor området udpeget som lavbundsareal.

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 et nyt stuehus, som opføres på landbrugsejendommens sydlige markareal uden tilknytning til det hidtidige bebyggelsesareal. Der er ansøgt om den pågældende placering, da den eksisterende bolig er plaget af trafikstøj fra Randersvej.

På ejendommen er ifølge Bygge- og Boligregistreret et stuehus på 138 m² opført i 1900, en stald på 68 m² opført i 1900 samt et maskinhus på 166 m² opført i 1986.

Det nuværende stuehus ligger tæt på Randersvej og syd for en rundkørsel, der er etableret i 2014-15. Rundkørslen er anlagt i forbindelse med Silkeborgmotorvejen for at forbinde nord og syd. Skanderborg Kommune vurderer, at boligens placering på ca. 14 meter fra Randersvej betyder, at boligen er stærkt generet af vejstøj.

Idet opførelsen af det nye stuehus medfører etablering af et nyt selvstændigt bebyggelsesareal, langt fra ejendommens hidtidige byggesareal, er det en forudsætning for denne landzonetilladelse, at det hidtidige bebyggelsesareal nedlægges. Det vil sige, at det eksisterende stuehus, stald og maskinhus nedrives og arealet inklusiv udendørs opholdsarealer reetableres til mark, således at der ikke opstår spredt bebyggelse i det åbne land med to selvstændige bebyggelsesarealer på ejendommen.

Det har haft afgørende betydning for afgørelsen, at det eksisterende bebyggelses- og haveareal nedlægges. Ejendommens bygningsmasse samt opholdsarealer vil således fremtidigt være beliggende på den sydlige del af ejendommen ved Lergravvej og vil fremstå som en hensigtsmæssig helhed i det omkringliggende landskab.

Vi lægger desuden vægt på, at det nye stuehus på den ansøgte placering vil opleves som værende beliggende i naturlig sammenhæng med de øvrige beboelsesheder langs med Lergravvej, og at bebyggelsen i området omkring Lergravvej, med det her tilladte stuehus, i mindre grad får karakter af spredt bebyggelse, end tidligere.

Det har endvidere haft betydning for afgørelsen, at stuehuset har et begrænset omfang og udføres i materialer med et afdæmpet udtryk. Det er derfor vores vurdering, at opførelsen af

stuehuset på den ansøgte placering vil være mindre påfaldende end det nuværende bygningssæt og ikke vil påvirke de landskabelige forhold i området væsentligt.

På baggrund af ovenstående meddeler Skanderborg Kommune landzonetilladelse til stuehuset på den ansøgte placering.

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 det nye stuehus.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at opførelsen af det nye stuehus 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 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.

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

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på [Skanderborg Kommunes hjemmeside](#) onsdag den 1. maj 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 [Myndighedsnettet 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, Milton Huse, hedensted_tegnastue@miltonhuse.dk
- 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.



