



Meldrup & Pugholm ApS
Vejlevej 16
8700 Horsens

Landzonetilladelse til at opføre to dobbelthuse

Kære Meldrup & Pugholm ApS, I får hermed landzonetilladelse til at opføre to dobbelthuse i to etager på adresserne Ny Stillingvej 11 og Gl Stillingvej 1, Mesing, 8660 Skanderborg. Ejendommene har matr.nr. 24 b og 12 g Mesing By, Mesing.

Der er tale om to ca. 7,5 m høje dobbelthuse på hver 258 m², eller 516 m² byggeri i alt.



De to dobbelthuse opføres på ejendommene matr.nr. 24 b og 12 g Mesing By, Mesing, er markeret med en rød cirkel på kortet herover. © Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejer.

Dato

26. august 2021

Sagsnr.: 01.03.03-P19-52-20

Din reference

Thomas Djernæs

Tlf.: 87947775

Telefontider

Man – ons: 10.00 – 13.00

Tor: 10.00 – 17.00

Fre: 10.00 – 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



De to dobbelthuse opføres på ejendommene matr.nr. 24b og 12g Mesing By, Mesing, der er markeret med en rød cirkel på kortet herover. © Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kort ejer.

I får landzonetilladelsen på følgende betingelser, jf. planlovens § 55:

- **At der senest samtidig med ibrugtagning af den første bolig er etableret et mindst 40 m langt og mindst 60 cm højt fodhegn på matr.nr. 24b og 12g Mesing By, Mesing, langs skel til offentlig vej, som vist på kort herunder.**

Formålet med fodhegnet er at hindre trafikfarlig udkørsel fra de kommende boliger, direkte ud i krydset mellem Gl Stillingvej og Ny Stillingvej.



Der skal etableres et mindst 40 m langt og mindst 60 cm højt fodhegn på egen grund mod offentlig vej, som vist med rød stiplede linje på kortet herover. Fodhegnet skal hindre trafikfarlig udkørsel i krydset mellem Gl Stillingvej og Ny Stillingvej. Udkørsel skal ske som vist med gule pile på kortet.



Et fodhegn mod offentlig vej kan etableres i træ, som vist på ovenstående foto, men med en min. højde på 60 cm. Det vil sige, at overkanten af tværgående bjælker skal forløbe mindst 60 cm over naturligt terræn.

I må ikke bruge landzonetilladelsen endnu

Vi har modtaget jeres byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet **den 27. september 2021**, hvis afgørelsen ikke påklages.

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

Det ansøgte projekt

I har søgt om landzonetilladelse til at opføre to dobbelthuse på hver 258 m² i samlet boligareal. Det vil sige fire boliger på hver 129 m² eller 516 m² boligareal i alt.

Indbyggede garager og teknikum i bygningerne regnes ikke med i boligarealet.

De to dobbelthuse opføres på et projektområde, der består ejendommene matr.nr. 24 b og 12 g Mesing By, Mesing, som tilsammen har et areal på 1.471 m² (uden vejareal).

Hvert dobbelthus opføres i to etager, 7,5 m højt, knap 20 m langt, godt 8 m bredt, og har en dermed en grundplan på godt ca. 160 m².

Bebyggelsesprocenten på projektområde bliver dermed 35 %.

Begge dobbelthuse opføres i brune eller gråtonede mursten. Tagene udføres i stort tagpap med lister.

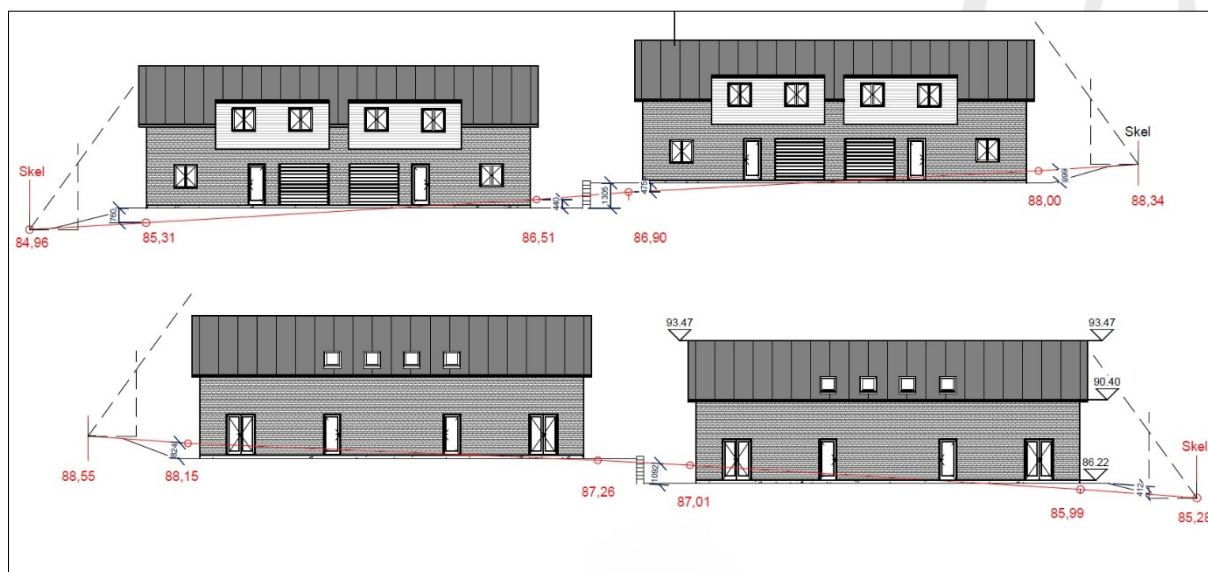
Bebyggelsen opføres med de to udkørsler til offentlig vej, som er vist på kortet på side 2 i denne landzonetilladelse.

For at hindre trafikfarlig udkørsel fra de kommende fire boliger, ud i krydset mellem GI Stillingvej og Ny Stillingvej, er der i denne landzonetilladelse stillet betingelser om, at der opføres et mindst 40 m langt og mindst 60 cm højt fodhegn på matr.nr. 24 b og 12 g Mesing By, Mesing, langs skel til offentlig vej.

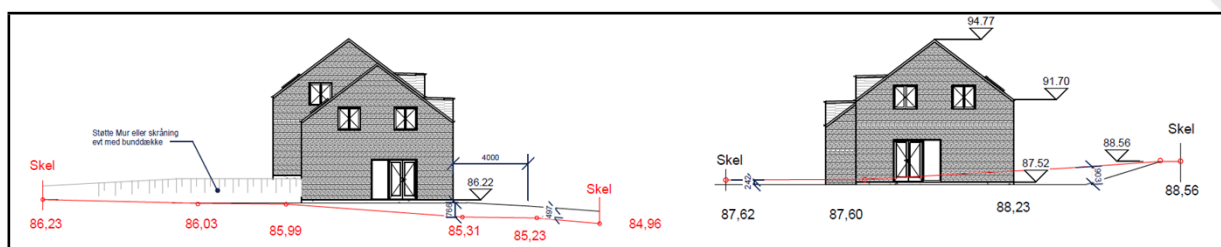
Det er en betingelse for denne landzonetilladelse, at fodhegnet bliver mindst 60 cm højt, som vi tidligere er blevet enige om pr. 12.05.2021, og ikke kun 40-50 cm højt, som I angiver på jeres seneste situationsplan af 10.06.2021. Det bemærkes også, at fodhegnet skal opsættes på egen grund, som vi også tidligere er blevet enige om pr. 12.05.2021, og ikke på vejarealet, som det delvist antydes på jeres situationsplan af 10.06.2021.



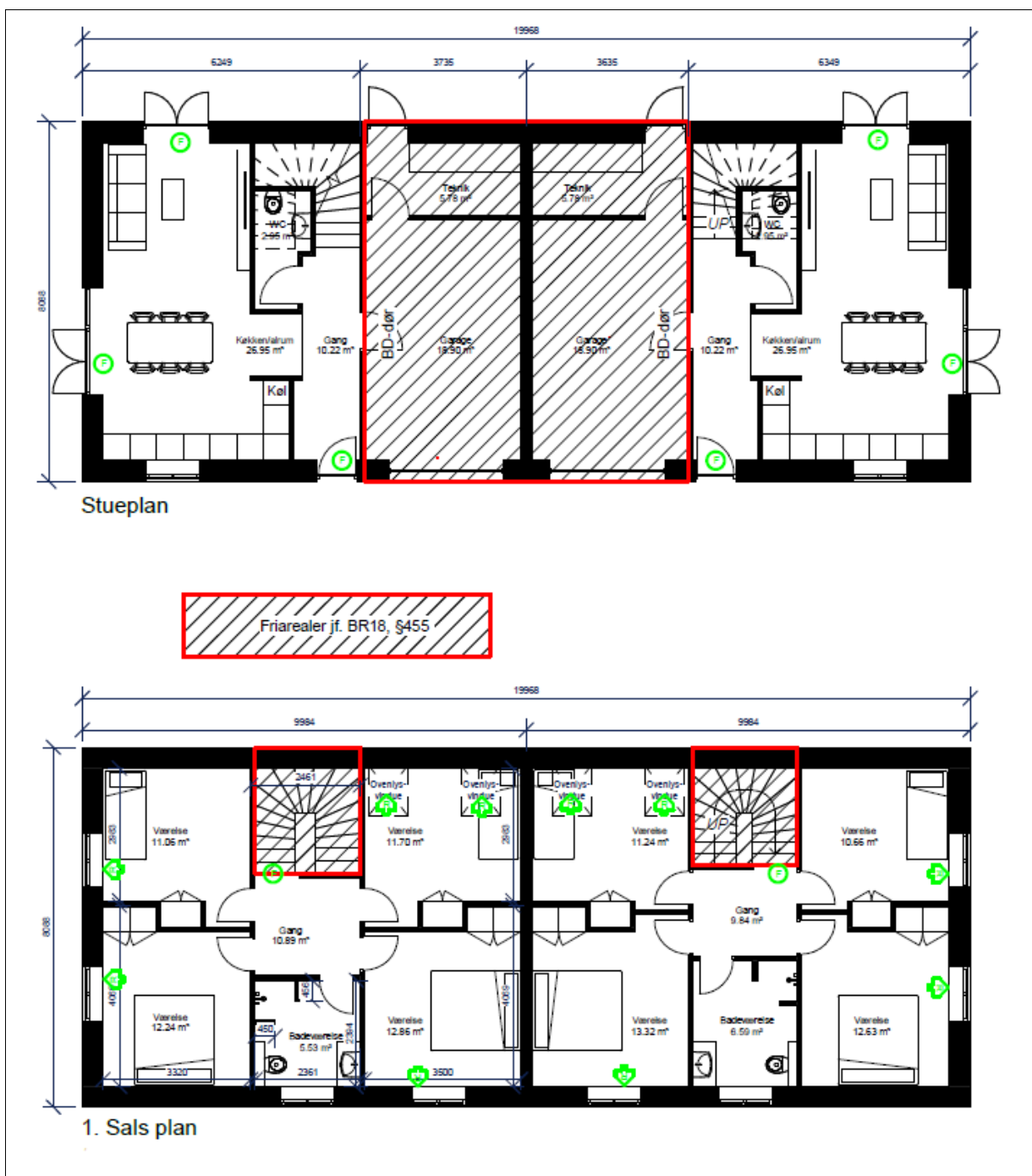
Kopi fra ansøgningen af den seneste situationsplan af 10.06.2021. Det bemærkes, at fodhegnet skal opsættes på egen grund, og ikke på vejarealet, som det delvist antydes på jeres situationsplan af 10.06.2021.



Kopi fra ansøgningen af tegninger af 10.06.2021 af facader på de ansøgte bygninger.



Kopi fra ansøgningen af tegninger af 10.06.2021 af facader på de ansøgte bygninger.



Kopi fra ansøgningen af grundplan af 26.05.2021. (Identisk med tidligere fremsendt grundplan af 17.02.2021). Det skal bemærkes, at der er fejl på tegningen i forhold til oplysninger om hvilke arealer der skal tælles med i bebyggelsesprocenten. Det fremgår af § 455, stk. 2 i BR 18, at indvendige trapper og trapperum medregnes for hver etage. Tegningen angiver fejlagtigt, at en del af trapperummet kan trækkes fra i beregningen af bebyggelsesprocenten.

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver jer landzonetilladelsen ud fra de konkrete oplysninger i jeres ansøgning, som vi har fået den 12. november 2020.

Der har været en del fejl, mangler og uklarheder i ansøgningsmaterialet, som har medført en længere sagsbehandlingstid end normalt for denne sagstype. F.eks. har det været vanskeligt at få jer til at oplyse den korrekte bebyggelsesprocent for det ansøgte byggeri.

Vi har løbende anmodet om supplerende, revideret og uddybende materiale, som vi har modtaget den 11. februar 2021, 17. februar, 24. marts, 12. maj og 10. juni 2021.

I det seneste materiale, som er fremsendt til kommunen den 10. juni 2021 skriver I fx, at bebyggelsesprocenten for det ansøgte byggeri er 32 %, mens den reviderede grundplan af 26.05.2021 (som i realiteten er helt identisk med en tidligere fremsendt grundplan af 17.02.2021), som er vedlagt til den reviderede ansøgning, viser et byggeri, som i realiteten har en bebyggelsesprocent på 35 %. Kommunen lægger derfor vægt på, at der er tale om et byggeri, med en bebyggelsesprocent på 35 %.

Det er et krav, at I udfører projektet som I har beskrevet det på tegninger i det endelige materiale i ansøgningen.

Foretager I ændringer i projektet, skal I henvende jer til os og høre, om det har betydning for landzonetilladelsen.

Jeres projekt i forhold til reglerne i landzone

Hovedformålet med inddelingen af landet i zoner og landzonereglerne er at hindre at byerne spreder sig ud i det åbne land. Samtidig skal det sikres, at der planlægges for, hvor og hvordan byer og landsbyer 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 landzonetilladelser kun gives, når et ansøgt byggeri ikke med rimelighed kan henvises til et planlagt område.

I denne sag handler jeres ansøgning, om at opføre nye boliger i landsbyen Mesing, der er afgrænset i kommuneplanen, og som er omfattet af en kommuneplanramme til boligformål.

Det fremgår af vores praksis for administration af planloven, at der normalt meddeles landzonetilladelse til opførelse af nye boliger, når det er inden for landsbyafgrænsningen og kan karakteriseres som huludfyldning.

Ifølge den praksis, som det tidligere Naturklagenævn har fulgt i behandlingen af klager over landzonetilladelser, har nævnet lagt vægt på, der almindeligvis gives landzonetilladelse til boligbebyggelse inden for afgrænsede landsbyer, med mindre det er i afgørende modstrid med kommuneplanen eller kulturhistoriske interesser eller eventuelle tungtvejende nabohensyn. Se NKO - 391/2006.

Der er ikke foretaget ændringer af planloven siden 2006, som medfører en skærpet praksis for meddelelse af landzonetilladelser til byggeri inden for afgrænsede landsbyer.

Vores vurdering af jeres ansøgning

Projektområdet med de to ejendomme, matr.nr. 24b og 12g, ligger i landsbyen Mesing, der ligger i landzone, og som er ikke omfattet af lokalplanlægning.

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 I kan få en landzonetilladelse til det ansøgte projekt.

Nabo-orientering

Inden vi kan træffe afgørelse i sagen skal vi sende jeres ansøgning i lovpligtig nabo-orientering, for at høre om naboerne evt. har bemærkninger til jeres byggeprojekt.

Vi har derfor haft sendt jeres ansøgning i nabo-orientering til de 14 naboer, der bor eller ejer ejendomme, der grænser op til projektområdet. Jf. planlovens § 35, stk. 4.

Nabo-orienteringen fandt sted mellem den 17. december 2020 og 14. januar 2021.

I løbet af nabo-orienteringen modtog kommunen fire hørings svar fra seks naboer i området.

Hørings svar nr. 1 og 2 - fra beboerne på Gl Stillingvej 3

Naboerne mener bl.a., at bebyggelsesprocenten på projektområdet vil blive for høj, og at de to ansøgte dobbelthuse vil komme til at virke for voldsomme i området i forhold til, at de pågældende ejendomme tidligere kun var bebygget med to enfamiliehuse.

Hertil bemærker kommunen, at de to ejendomme, matr.nr. 24b og 12g, ligger inden for en ramme i den gældende Kommuneplan 2016, som udlægger området til bl.a. tæt-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Den gældende kommuneplanramme er videreført uændret på dette punkt, i Forslag til Kommuneplan 2021, som har været i offentlig høring fra 12. maj - 28. juli 2021.

Kommunen har vurderet, at der godt kan være tæt-lav boligbebyggelse i denne del af Mesing, fordi projektområdet ligger midt i en del af landsbyen, hvor der i forvejen er tæt-lav bebyggelse med en forholdsvis høj bebyggelsesprocent.

Naboerne er desuden bekymrede for selve byggeriet, efter at de har oplevet støjgener uden for normal arbejdstid, i forbindelse med nedrivning af de tidligere bygninger på projektområdet.

Hertil bemærker kommunen, at Bygge- og anlægsaktiviteter, der giver anledning til støv og støj som udgangspunkt er omfattet af Skanderborg Kommunes Forskrift for midlertidige bygge- og anlægsaktiviteter, vedtaget i af byrådet i november 2019.

Forskriften kan findes og downloades på kommunens hjemmeside på følgende link:

<https://www.skanderborg.dk/erhverv/natur-miljoe-og-affald/midlertidig-aktivitet>.

Ifølge forskriften skal de ovennævnte aktiviteter foregå inden for tidsrummet fra kl. 7 - 18 på hverdage. Ønsker man dispensation fra forskriften, skal man søge Skanderborg Kommune om det. Ellers skal de nævnte arbejdstider overholdes.

Det skal understreges, at forskriften ikke er til hinder for, at der kan arbejdes på byggepladsen uden for det angivne tidsrum, så længe der ikke er tale om byggeaktiviteter, der kan give anledning til støj, støv eller vibrationer i det omgivende miljø.

I tvivlstilfælde er det Skanderborg Kommune der afgør hvilke aktiviteter, der er omfattet af forskriften.

Kommunen bemærker i øvrigt, i forhold til spørgsmål om hvilket byggefirma, der står for byggeprocessen, og om hvorvidt de kommende boliger skal udlejes eller sælges, at det ikke er forhold, som kommunen har nogen viden om, eller indflydelse på, i forhold til gældende regler i planloven.

Naboerne bemærker, at der ikke er offentlig transport i Mesing, og at hver familie i de kommende fire huse derfor får brug for hver 2 biler, hvilket naboerne ikke ser, at der er plads til i projektet. Naboerne gør desuden opmærksom på, at det ikke er muligt at parkere på vejen (Gl Stillingvej og Ny Stillingvej), som ud for projektområdet udgør et farligt sving.

Hertil bemærker kommunen, at det er vurderet, at projektområdet har tilstrækkelig med parkeringsmuligheder, og at der som betingelse for denne landzonetilladelse er stillet krav om etablering af et fodhegn langs med Gl Stillingvej og Ny Stillingvej, sådan at man ikke kan køre direkte ud i krydset fra de kommende boliger.

Naboer er bekymrede for evt. indbliksgener fra kommende boliger til deres have.

Hertil bemærker kommunen, at vi ikke kan regulere evt. indbliksgener gennem en landzonetilladelse, og at der med en bygningshøjde på de to dobbelthuse, på ca. 7,5 m, øvrigt ikke er tale om noget usædvanligt højt byggeri.

Høringssvar nr. 3 - fra beboerne på Bakkevænget 5

Naboerne har bl.a. de samme bekymringer for omfanget af projektet, samt for evt. støjgener fra kommende byggeri, som beboerne på Gl Stillingvej 3.

Kommunen henviser i den forbindelse til vores bemærkninger under høringssvar nr. 1 og 2.

Høringssvar nr. 4 - fra beboerne på Bakkevænget 9

Naboerne har bl.a. de samme bekymringer for omfanget af projektet, som efter deres mening er for voldsomt til en lille landsby, som beboerne på Gl Stillingvej 3 og Bakkevænget 5.

Kommunen henviser i den forbindelse til vores bemærkninger under høringssvar nr. 1 og 2.

Naboerne er desuden bekymrede for evt. mulige røggener fra evt. kommende pillefyr i de kommende nye boliger.

Hertil bemærker kommunen, at vi ikke gennem en landzonetilladelse kan forbyde brændeovne, pillefyr, o.lign. i de kommende nye boliger. Såfremt disse anlæg ellers opfylder de gældende regler på området, kan kommunen ikke hindre, at der fx installeres pillefyr i de kommende boliger.

Naboerne stiller desuden spørgsmål i forhold til hensynet til en eksisterende hæk samt spørgsmål om etablering af en støttemur.

Hertil bemærker kommunen, at vi ikke har hjemmel i planlovens § 35, stk. 1, til at regulere spørgsmål om mindre terrænreguleringer ved en hæk, eller etablering af en støttemur i en landzonetilladelse.

Naboerne kritiserer, at projektet vil give fire udkørsler til offentlig vej, i stedet for de hidtidige to udkørsler, hvilket naboerne finder problematisk. Naboerne gør i øvrigt opmærksom på dårlige oversigtsforhold på denne del af Gl Stillingvej og Ny Stillingvej.

Hertil bemærker kommunen, at der som betingelse for denne landzonetilladelse er stillet krav om etablering af et fodhegn langs med Gl Stillingvej og Ny Stillingvej, hvilket sikrer, at der fortsat kun er to udkørsler til offentlig vej på stedet. Med betingelserne om fodhegn i denne landzonetilladelse er det også sikret, at der ikke kommer direkte udkørsel ud i krydset fra de kommende boliger.

Andre forhold

I jeres sag er der tale om opførelse af to dobbelthuse. Der ønskes opført ét dobbelthus på hver af de to ejendomme, der ligger midt i landsbyen Mesing, og som er omfattet af en landsbyafgrænsning i kommuneplanen, og som er omfattet af en kommuneplanramme, der udlægger området til bl.a. tæt-lav boligbebyggelse.

Kommuneplanens rammer for området indeholder ikke bestemmelser som siger, at boligbebyggelse ikke må opføres som tæt-lav boligbebyggelse eller som dobbelthuse.

De to ejendomme, matr.nr. 24b og 12g, ligger derimod inden for en ramme i den gældende Kommuneplan 2016, som udlægger området til bl.a. tæt-lav boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent op til 40.

Den gældende kommuneplanramme er videreført uændret på dette punkt, i Forslag til Kommuneplan 2021, som har været i offentlig høring fra 12. maj - 28. juli 2021. Kommunen har i løbet af den offentlige høring om kommuneplanforslaget ikke modtaget indsigelser eller bemærkninger, vedr. muligheden for at opføre tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på op imod 40 % i Mesing.

De to dobbelthuse søges opført i et område i Mesing, der i forvejen er præget af tæt bebyggelse. Med den ansøgte bebyggelse vil projektområdet få en bebyggelsesprocent på 35 %. Naboejendomme umiddelbart vest og syd for matr.nr. 24 b og 12 g Mesing By, Mesing, har allerede bebyggelsesprocenter, der varierer mellem 38 % (Ny Stillingvej 7), 31 % (Ny Stillingvej 5) og 37 % (Ny Stillingvej 15).

I landzonetilladelsen har vi lagt vægt på,

- at ansøgningen om opførelse af de to dobbelthuse ligger inden for kommuneplanens landsbyafgrænsning og rammer for området, der udlægger ejendommene til tæt-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på op til 40 %, og at denne ramme ikke ændres i forbindelse med Forslag til Kommuneplan 2021,
- at der efter bygningsreglementet normalt kan opføres dobbelthuse på de pågældende ejendomme, der får en bebyggelsesprocent på op til 40 %,
- at de ansøgte bygninger, i størrelse og udformning på dette sted, ikke vil afvige væsentligt fra den eksisterende bebyggelse i området, som i forvejen er præget af tæt-lav bebyggelse med høj bebyggelsesprocent, og
- at der med denne landzonetilladelse er taget trafiksikkerhedsmæssige hensyn, ved at stille betingelse om etablering af et fodhegn, der hindrer direkte udkørsel til krydset mellem Gl Stillingvej og Ny Stillingvej.

Vurdering i f.h.t. international 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.

Kommunen 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 ansøgte byggeri.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at etableringen af det ansøgte byggeri ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter.

Husk inden I går i gang

Terrænregulering

Inden I går i gang med at terrænregulere jorden på jeres grund, skal I være opmærksom på, at der er regler for, om I må regulere den og hvor meget I evt. må regulere den.

Hvis det ikke fremgår af jeres ansøgning, at I ønsker at terrænregulere, skal I kontakte os, for at høre om jeres muligheder.

Hvor lang tid gælder jeres landzonetilladelse?

Hvis I ikke udnytter landzonetilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. I 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](#) **mandag den 30. august 2021**, 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

I kan klage over vores afgørelse til Planklagenævnet, som så vil vurdere afgørelsen. I skal sende klagen gennem Planklagenævnets Klageportal, som I 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 I klager. Når I klager, skal I 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 I kan bruge Klageportalen, kan I søge om at blive fri for at bruge den. Det gør I ved at sende en begrundet anmodning til os, senest samtidig med klagen. Vi videresender herefter jeres anmodning til Planklagenævnet, som beslutter, om jeres anmodning kan lade sig gøre.

Domstolsafgørelse

Hvis I vil have afgørelsen behandlet af en domstol, skal I igangsætte dette, inden der er gået 6 måneder, fra afgørelsen er meddelt.

Med venlig hilsen

Thomas Djernæs
Landinspektør

Behandling af persondata

I kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger her:
<https://www.skanderborg.dk/databeskyttelse>

Her kan I også læse om dine rettigheder som registreret hos os, og hvordan I kontakter vores databeskyttelsesrådgiver.

Orientering om tilladelse sendt til:

- Louise Nissen og Morten Kristensen, Gl. Stillingvej 3, Mesing, 8600 Skanderborg
- Mia og Kim Maslak, Bakkevænget 5, Mesing, 8600 Skanderborg
- Rigmor Schmidt og Peter Frost-Olsen, Bakkevænget 9, Mesing, 8600 Skanderborg
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk

