



Til ansøgningen hører Situationsplan, plantegning samt facade-tegning – disse er vedlagt afgørelsen.

16. maj 2024

Side 2 af 6

Vilkår og forudsætninger

Det er en forudsætning for afgørelsen at:

- at der opnås byggetilladelse til det ansøgte forinden byggeriet påbegyndes,

Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommen er en landbrugsnoteret ejendom på 32,1 ha.

BBR-oplysninger

I henhold til kommunens byggesagsarkiv og BBR-registret, er der på ejendommen noteret følgende bygninger:

- Bygning nr. 1: Stuehus til landbrugsejendom
- Bygning nr. 2: Stald til svin
- Bygning nr. 3: Stald til svin
- Bygning nr. 4: Stald til svin
- Bygning nr. 5: Lade til foder, afgrøder mv.

Natura 2000 og Naturbeskyttelse

Natura 2000

Aarhus Kommune vurderer, at byggearbejdet ikke vil have væsentlig indvirkning på dyre- og planteliv, herunder at der ikke vil ske forringelse eller beskadigelse af yngle-, vokse, eller rasteområder for særligt beskyttede arter jf. habitatsbekendtgørelsen.

Garagen er placeret fjernt fra et § 3-område.

Plangrundlag

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i landzone.

Lokalplan

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.

Kommuneplan

Ejendommen er beliggende udenfor kommuneplanens rammeområder.



Området er i kommuneplan 2017 kortlagt som **almindelige landskaber**. De almindelige landskaber er typisk robuste landskaber, der skal vedligeholdes. Her kan der ske byudvikling under hensyn til landskabets eksisterende kvaliteter. De almindelige landskaber i Aarhus Kommune er bl.a. de storbakkede landskaber omkring Hårup og Mejlbjerg samt mellem Hasselager, Mårslet, Solbjerg og Malling.

16. maj 2024

Side 3 af 6

Ejendommen er også omfattet af:

1. **Storbakket landskab**, hvor det fremgår at det storbakkede landskab fremstår enkelt og præget af store åbne dyrkningsflader med sparsom bevoksning af læhegn og småbiotoper. Enkelte steder brydes markfladerne af markante skovbryn og skove. Bebyggelsen består af større gårde og landsbyer samt husmandssteder og mindre gårde langs vejene. I det storbakkede landskab giver terrænet mulighed for vide udsigter. De storbakkede landskaber findes mange steder i kommunen og kan f.eks. opleves nordøst for Solbjerg eller øst for Mejlbjerg og Hårup.
2. **Potentielle økologiske forbindelser**, hvor det fremgår at de potentielle økologiske forbindelser, skal bidrage til at sammenbinde og udvide områderne med natur. De potentielle økologiske forbindelser er karakteriseret ved at have et væsentligt mindre indslag af naturarealer. De omfatter bl.a. lavbundsarealer, skrånende eller stejle arealer, bræmmer omkring naturarealer og landskabsstrøg med bestande af løvfrø. Det vil sige arealer, som med en mere ekstensiv udnyttelse kan blive natur på sigt. De potentielle økologiske forbindelser kan desuden være med til at sikre synergi mellem vores indsatser for at give plads til mere vand i landskabet, sikre grundvandet og opnå mere natur og rekreative tiltag. Et eksempel er Hedeenge ved Egå, der kan genskabes som et vådområde.
3. **Udviklingslandskaberne**, hvor det fremgår at udviklingslandskaberne er landskaber, påvirkede af f.eks. infrastrukturanlæg og byudvikling. Udviklingslandskaberne kan ændres eller helt nyskabes ved at give plads til ny anvendelse eller landskabselementer som f.eks. søer eller beplantning. Udviklingslandskaberne i Aarhus Kommune er landskaberne ved dele af Djurslandsmotorvejen, Aarhus Syd motorvejen, Viborgvej ved Mundelstrup samt Spørring grusgrav.



16. maj 2024

Side 4 af 6

Besigtigelse

Vi har ikke foretaget besigtigelse. Vurdering er foretaget på baggrund af projektmateriale, ansøgers oplysninger og luftfotos fra forskellige perioder.

Naboorientering

Der er ikke foretaget naboorientering, jf. Planlovens § 35, stk. 4, idet kommunen har skønnet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne. Der henvises til planlovens § 35, stk. 5.

Begrundelse for afgørelsen

I vurderingen har vi særligt lagt vægt på, at etablering af garagen ikke strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, idet der efter en konkret vurdering af ejendommen, vurderes det at bygningens omfang er proportional med grundens størrelse, og den øvrige bebyggelse på ejendommen.

Vi har herudover lagt vægt på, at bebyggelsen opføres som erstatning for eksisterende bygningsmasse, og er beliggende i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse.

Samlet set vurderer vi derfor, at både omfanget og placeringen af den nye fritliggende garage er hensigtsmæssig.

Retsregler

Aarhus kommune har truffet afgørelse og meddelt landzonetilladelse efter planlovens § 35.

Hovedformålet med planlovens zonedeling er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier samtidig med, at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det.

Opførelse af ny bolig/erhverv i landzone fører til byspredning og det er i strid med formålet for loven.

Planlov

Lov 388 af den 6. juni 1991 om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Kommuneplan

Kommuneplan 2017 for Aarhus Kommune.



Sagens videre forløb

Byggetilladelse

Der er ansøgt om byggetilladelse.

16. maj 2024

Side 5 af 6

Byggeriet må ikke påbegyndes inden byggetilladelse foreligger.

Klagefrist

Vi vil ved annoncering offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Annonceringen forventes at finde sted den 17-05-2024.

Der kan klages til Planklagenævnet over, at landzonetilladelsen er givet. Klagefristen er 4 uger regnet fra annonceringen.

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet, det vil sige dagen efter den 14-06-2024.

Hvis der klages, vil du blive orienteret. I så fald må landzonetilladelsen ikke udnyttes, før klagesagen er afgjort.

Med venlig hilsen

Bent Sørensen
Byggesagsbehandler

Landzonetilladelsen meddeles på baggrund af følgende

- Situationsplan, modtaget den 16-04-2024
- Facadetegning, modtaget den 16-04-2024
- Plantegning, modtaget den 16-04-2024

Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven.



KLAGEVEJLEDNING

16. maj 2024

Side 6 af 6

PLANLOVEN

FORHOLD, DER KAN PÅKLAGES

Som hovedregel kan kun retlige spørgsmål påklages.

Du kan for eksempel klage over en afgørelse, hvis du mener, at kommunen har fejlfortolket loven eller ikke har overholdt procedure- og kompetence-reglerne. Du kan derimod ikke klage over skøns-mæssige afgørelser.

Afgørelser i forbindelse med byggeri m.v., der kræver landzonetilladelse, kan dog også påklages med hensyn til skønsmæssige afgørelser.

HVEM KAN KLAGE

Klage kan indsendes af alle, der har en væsentlig og individuel interesse i sagens udfald.

KLAGEFRIST

Klagefristen er 4 uger fra den dato, du har modtaget afgørelsen. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra annoncens dato.

KLAGEMYNDIGHED

Planklagenævnet er klagemyndighed. Du klager via Klageportalen, som du finder på kpo.naevne-neshus.dk. Klageportalen ligger også på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID/Mit-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når der klages, skal der betales et gebyr på 900 kr. for privatpersoner og 1800 kr. for virksomheder og organisationer. Gebyret skal betales med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du inden udløbet af klagefristen sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

DOMSTOLSPRØVELSE

Hvis en afgørelse ønskes prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen. For afgørelser, der er offentligt bekendtgjort, regnes fristen fra annoncens dato.

Generelt:
 Byggesagen omhandler.: Nye bygninger
 Beliggenhed.: Hjortshøjvej 121, 8250 Egå
 Matrikelnummeret.: 14a
 Ejerlav.: SKÆRING BY, EGÅ
 Ejendomsnummer.: 182902
Bygning som ansøges jf. BR18:
 Ny bolig 105 m²
 Ny garage 80 m²
 Nyt maskinhus 360 m²



1 09/04/2024 LAMI Rev. 1 - Større bolig
 Rev. Nr.: Rev. Dato: Init: Rev. Beskrivelse:

Ny bolig

Bygherre: Ole Moesgård Andersen

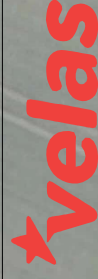
Sags nr.: B23-252
 Tegn nr.: B23-252_MYNSIT_1
 Ernrne: Situationsplan
 Mål: 1 : 500
 Papir format: A3
 Dato: 24/01/2024

Byggeadresse: Hjortshøjvej 121
 8250 Egå

Udarbejdet af:
 Rådgiver: agpa
 Tegnet af: ilami
 Konstruktor:
 Arkitekt:

Ingeniør:
 Brandrådgiver:

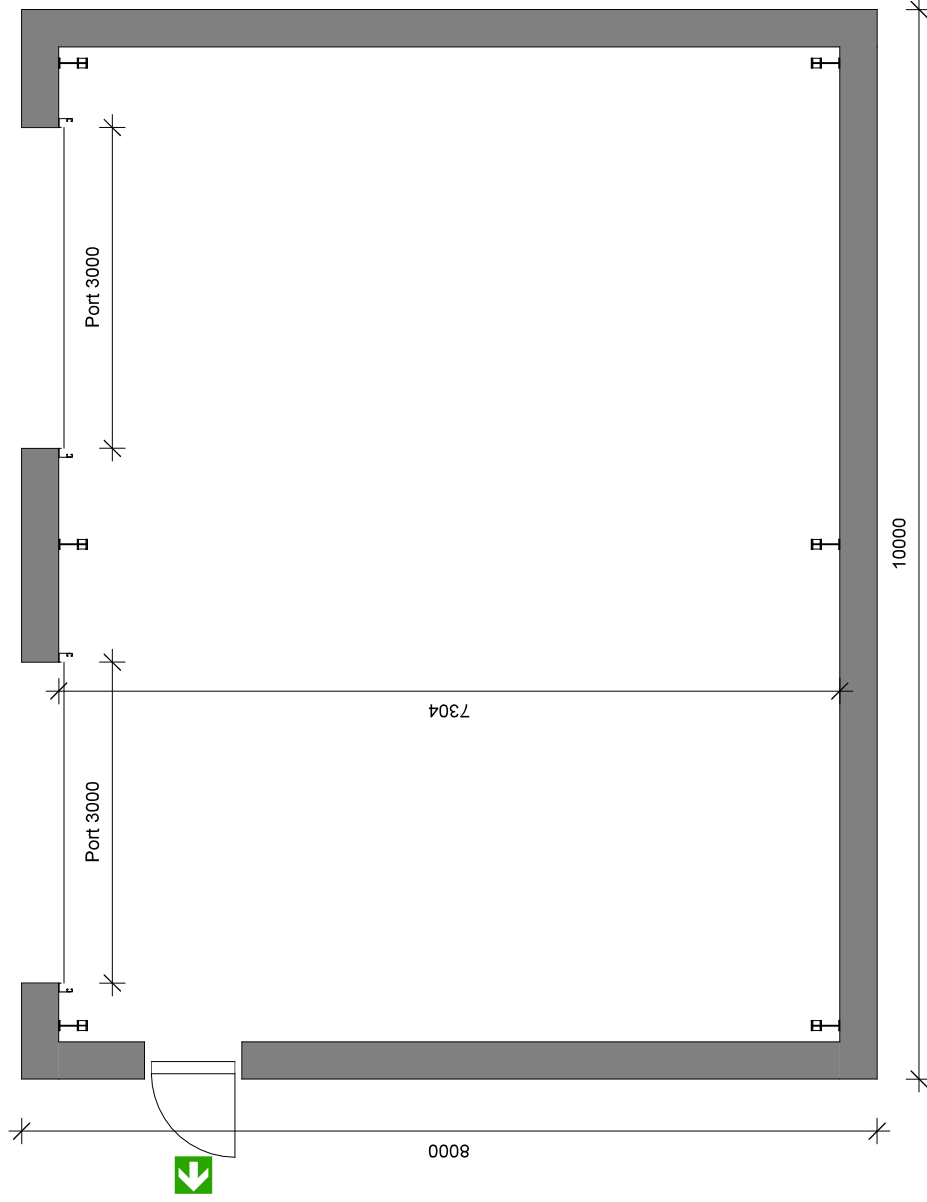
Bygherrerådgivning
 Velas.dk
 7015 4000
 CVR-Nr.: 30869052



Ubenævnte mål er i mm.

Der må ikke måles på tegningen.

Denne tegning må ikke kopieres, overføres eller anvendes til andet formål uden tilladelse.

**Bygningsbeskrivelse:****Isoleret garage**

Tagkonstruktion:

Ståltagplader (Broof T2) på Åse af D-s2, d2, isoleret mellem åse.

Stålspearskonstruktion med 3,2m benhøjde og 25 grader taghældning.

Ydervægge:

Teglsten, isoleret, K1 10 B-s1, d0

Gulv:

Støbt gulv

Regnvand:

Regnvand fra tag uledes på jord

Rev. Nr.: Rev. Dato: Init: Rev. Beskrivelse:

Garage

Bygherre: Ole Moesgård Andersen

Sags nr.: B23-252

Tegn nr.: B23-252_Myn1-garage

Emne: Plan

Mål: 1 : 50

Papir format: A3

Dato: 17/01/2024

Bygherrerådgivning

Udarbejdet af: agpa

Rådgiver: iam

Tegnet af: --

Konstruktør: --

Arkitekt: --

Ingeniør: --

Brandrådgiver: --

Velas.dk

7015 4000

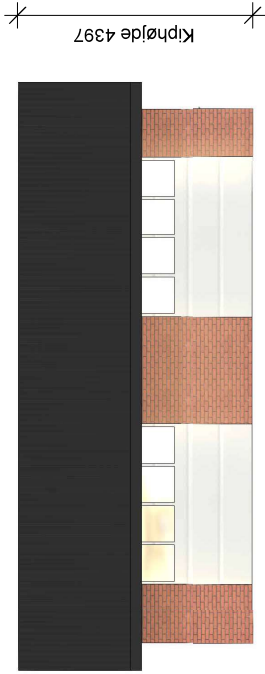
CVR-Nr.: 30869052



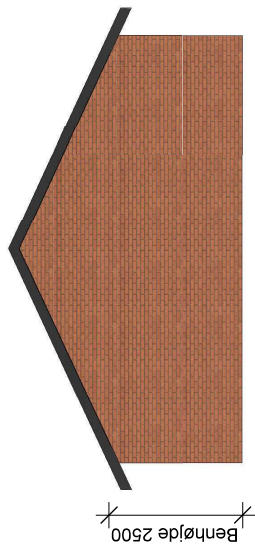
Ubenaevnte mål er i mm.

Der må ikke måles på tegningen.

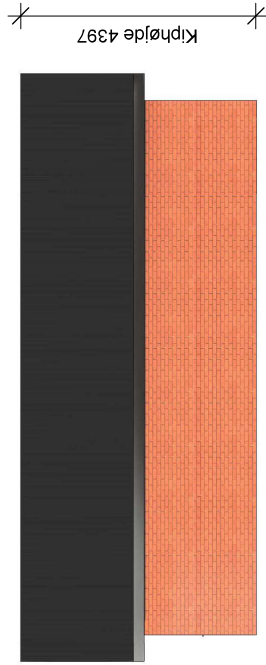
Denne tegning må ikke kopieres, overføres eller anvendes til andet formål uden tilladelse.



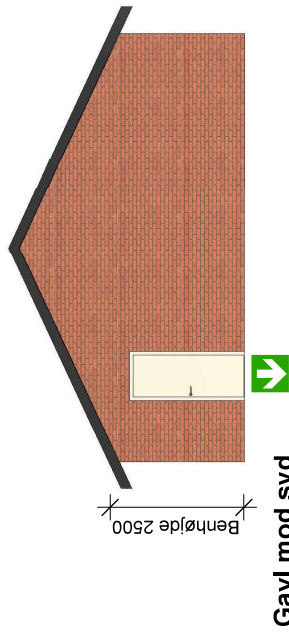
Facade mod vest



Gavl mod nord



Facade mod øst



Gavl mod syd

Rev. Nr.: Rev. Dato: Init: Rev. Beskrivelse:

Garage

Bygherre:	Ole Moesgård Andersen	Sags nr.:	B23-252
Byggeadresse:	Hjortshøjvej 121 8250 Ege	Tegn nr.:	B23-252_Myn2-garage
Udarbejdet af:		Erhverv:	Facade
Rådgiver:	agpa	Mål:	1 : 100
Tegnet af:	lami	Papir format:	A3
Konstruktør:	--		
Arkitekt:	--		
			Dato: 17/01/2024

Bygherrerådgivning	
Ingeniør:	--
Brandrådgiver:	--
Udarbejdet af:	
Rådgiver:	agpa
Tegnet af:	lami
Konstruktør:	--
Arkitekt:	--
Udenbente mål er i mm.	Der må ikke måles på tegningen.
Udenbente mål er i mm.	Denne tegning må ikke kopieres, overføres eller anvendes til andet formål uden tilladelse.



CVR-Nr.: 30869052