



Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7, 8220 Brabrand

A&N Arkitekt

Tilst Bypark 47, 1., -7
8381 Tilst

8. april 2024

Side 1 af 5

Ejendommens matr.nr.: 27, Geding By, Tilst
Adresse: Geding Byvej 4, 8381 Tilst
Vedrørende: Landzonetilladelse til opførelse af garage med skur

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

LANDZONETILLADELSE

Aarhus Kommune meddeler hermed landzonetilladelse til opførelse af garage med skur på matr.nr. 27, Geding By, Tilst, beliggende Geding Byvej 4, 8381 Tilst.

Byggeri
Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

Tilladelsen er givet på baggrund af fremsendt ansøgning og tegningsmateriale, modtaget den 24-03-2024.

Telefon: 89 40 22 13
www.aarhus.dk/byggeri

En landzonetilladelse bortfalder, hvis ikke den er udnyttet inden 5 år.

Sag:
S2024-14468

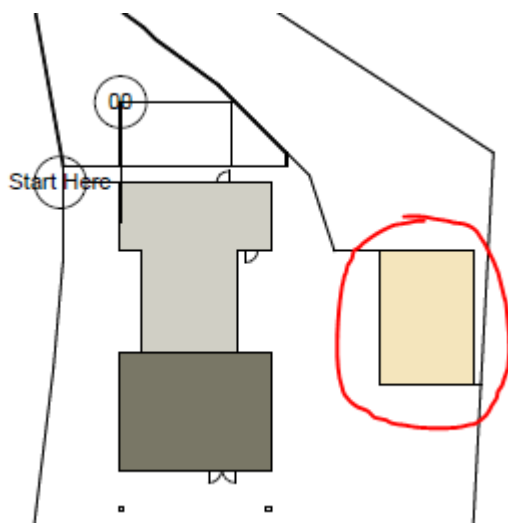
Byggearbejdet må ikke påbegyndes inden klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet og byggetilladelse foreligger. Under "Sagens videre forløb", kan du se nærmere om klagefrister.

Sagsbehandler:
Simon Pedersen

Telefontid 9.30-11.30
Ekspeditionstid 9.30-15.00

Tilladelsen omfatter

Opførelse af garage med skur på 76 m².



Ansøgningsmaterialet er vedlagt afgørelsen.



Faktiske forhold

Ejendommen

Ejendommen er en **ikke** landbrugsnoteret ejendom på 3764 m².

8. april 2024

Side 2 af 5

BBR-oplysninger

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

- Bygning nr. 1: Fritliggende enfamiliehus.
- Bygning nr. 2: Garage.
- Bygning nr. 3: Udhus.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Skovbyggelinje

Byggeriet er beliggende indenfor skovbyggelinjen. Den ansøgte garage ligger ca. 285 meter fra skovbrynet og vurderes ikke at påvirke skoven eller skovbrynet.

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.

Plangrundlag

Zonestatus

Ejendommen er beliggende i landzone.

Kommuneplan

Ejendommen er beliggende udenfor kommuneplanens rammeområder.

Området er i kommuneplan 2017 kortlagt som almindeligt landskab. 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.

Besigtigelse

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



8. april 2024

Side 3 af 5

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 den placeres i tilknytning til boligen.

Vi har herudover vurderet, at garagen ikke er til gene for omgivelserne.

Aarhus Kommune vurderer, at etablering af garagen ikke påvirker områdets landskabskarakter, eftersom garagen placeres i tilknytning til ejendommens nuværende bygningsmasse og ejendommen generelt er beliggende ved siden af en jernbanestrækning.

Samlet er det derfor vores vurdering, at omfanget samt placeringen af garagen 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

Det ansøgte kræver byggetilladelse. Der er ansøgt.

Byggeriet må ikke påbegyndes inden byggetilladelse foreligger.



Klagefrist

Vi vil ved annoncering offentliggøre, at landzonetilladelsen er givet. Annonceringen forventes at finde sted den 09-04-2024.

8. april 2024

Side 4 af 5

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 07-05-2024

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

Med venlig hilsen

Simon Pedersen
Byggesagsbehandler

Landzonetilladelsen meddeles på baggrund af følgende:

- Pro_01_03_N6_Snit_Garage.pdf (1) 24-03-2024 22:41, modtaget den 24-03-2024, bilag D2024-103177.
- Pro_02_03_06_Opstalt_Garage.pdf (1) 24-03-2024 22:41, modtaget den 24-03-2024, bilag D2024-103178.
- Pro_03_N1_Situation.pdf (1) 24-03-2024 22:41, modtaget den 24-03-2024, bilag D2024-103179.
- Pro_03_N2_plan.pdf (1) 24-03-2024 22:41, modtaget den 24-03-2024, bilag D2024-103181.

Dokumenterne er vedhæftet tilladelsen.

Vedlagt

- Klagevejledning: Planloven



KLAGEVEJLEDNING

8. april 2024

Side 5 af 5

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.

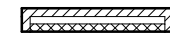
Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du inden udløbet af klagefristen sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse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

DOMSTOLSPRØVELSE

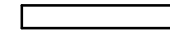
Hvis en afgørelse ønskes prøvet ved domstolene, skal sag anlægges inden 6 måneder efter, at du har modtaget afgørelsen. For afgørelser, der er offentligt bekendtgjort, regnes fristen fra annoncens dato.

NOVEMBER 2022

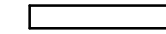
Signaturforklaring:



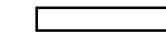
Ydervæg:
 100 mm gasbeton
 100 mm trykfastisolering
 108 mm muresten



Tag:
 4 mm tagpap
 4 mm underpap
 15 mm OBS plader
 45 x 295 mm spærre m. isolering imellem (cc 800mm)
 Dampspærre
 25x50 mm afstandslister
 2x13 mm gipsplader



Fundament:
 330 mm fundablokke (i 3 lag)
 330 mm leca termblokke (i 2 lag)



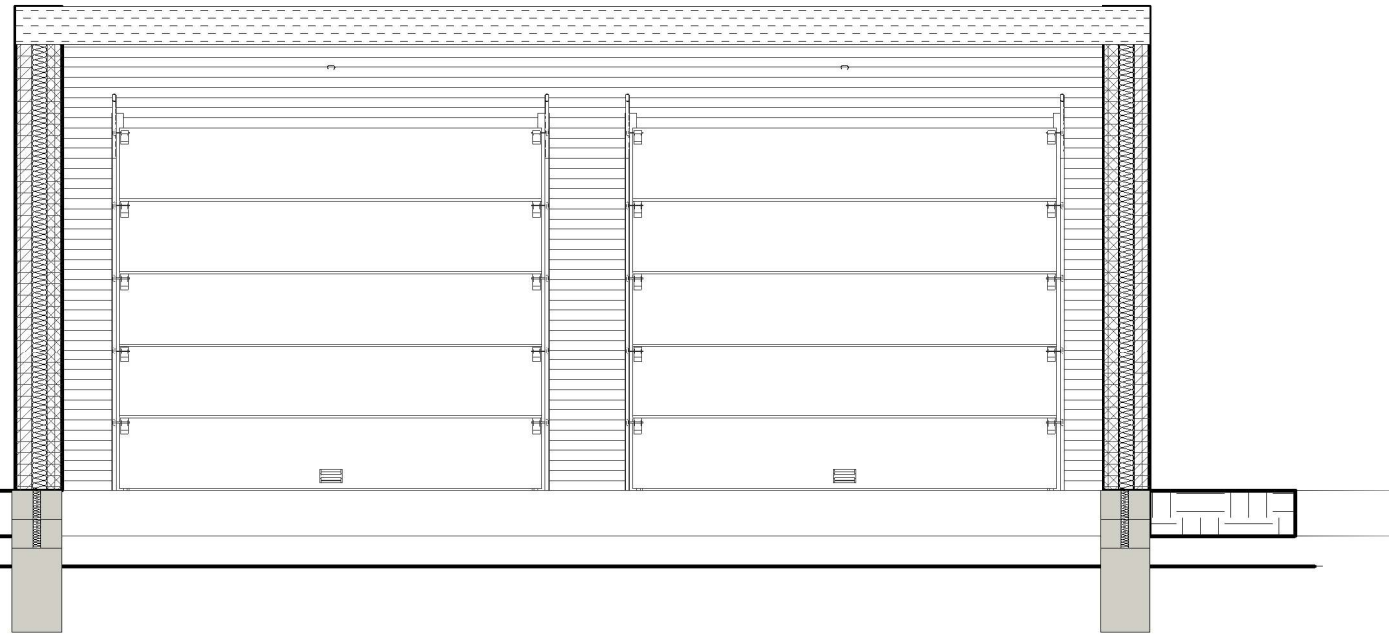
Tærendæg:
 100 mm beton
 300 mm trykfastisolering
 100 mm leca nødder
 100 mm sand


Note:

Alle mål er i mm.
 Alle koter er **faktiske/relative**.
 Glas udføres som sikkerhedsglas iht. DS/INF 119:2007 eller nyeste udgave
 Alle hængslede døre og skydedøre skal udføres med fri bredde på min. 770mm ved 90° åbning for hængslede døre.
 Vedr. redningsåbninger, henvises til brandplaner.
 Vedr. overflader, malerbehandlinger etc. henvises generelt til farve- og materialeoversigt.
 Ved evt. uoverensstemmelser mellem tegninger indbyrdes eller mellem tegninger og beskrivelser kontaktes arkitekt

Note: ved reovering af Eksist. byggeri

Alle mål i parentes er eksist. mål og skal kontrolleres på stedet og øvrige mål afhænger af disse.
 Alle koter i parentes er eksist. koter og skal kontrolleres på stedet.
 Alle højde- og breddemål er vejledende og skal kontrolmåles på stedet.
 Ved evt. uoverensstemmelser mellem eksist. tegninger og nye tegninger, skal arkitekt kontaktes for afklaring heraf.





| Rev | Dato | Konst./Tegn. | Kontrol./Godk. | Tekst. | | |
|----------------------|----------|------------------|----------------|----------|--------------|---|
| Rev | Dato | Konst. | Tegn. | Kontrol. | Godk. |  Tilst Bypark 47 1,7 DK-8381 Tilst 31357174 |
| | 03/12/24 | Designer | Author | Checker | Approver | |
| Projektnr. 123456789 | | Mål.As indicated | | | | |
| Ali | | | | | | |
| Geding byvej 4 | | | | | | |
| Snit_Garage | | | | | | |
| | | | | | Tegnings nr. | Rev. |
| | | | | | Pro_03_N7 | |


Signaturforklaring:

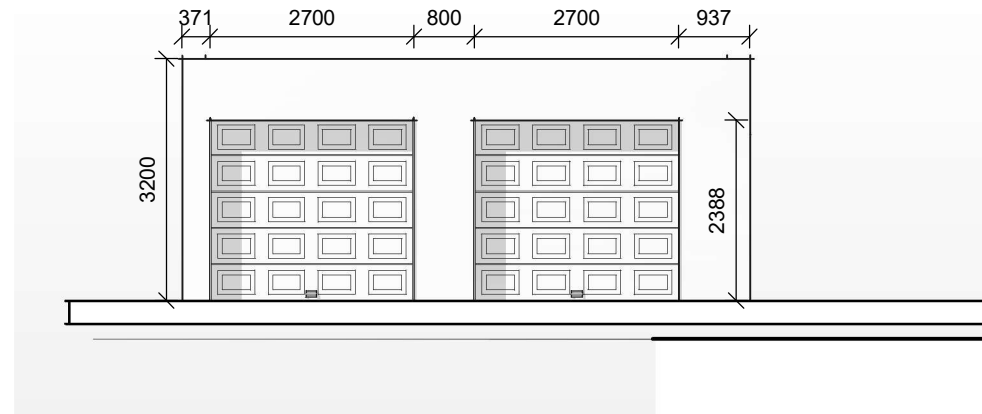
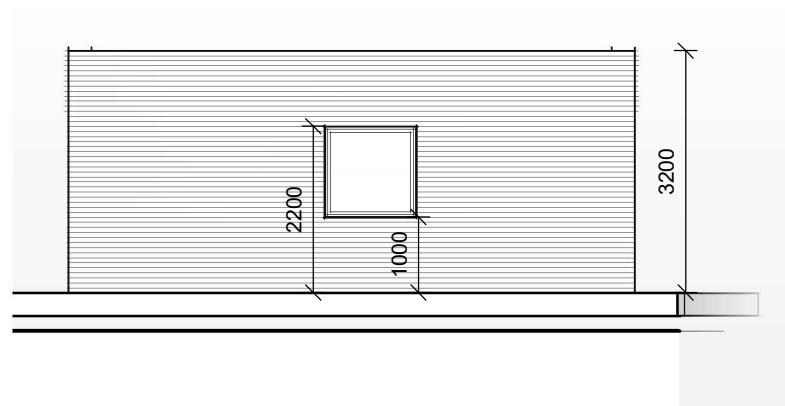
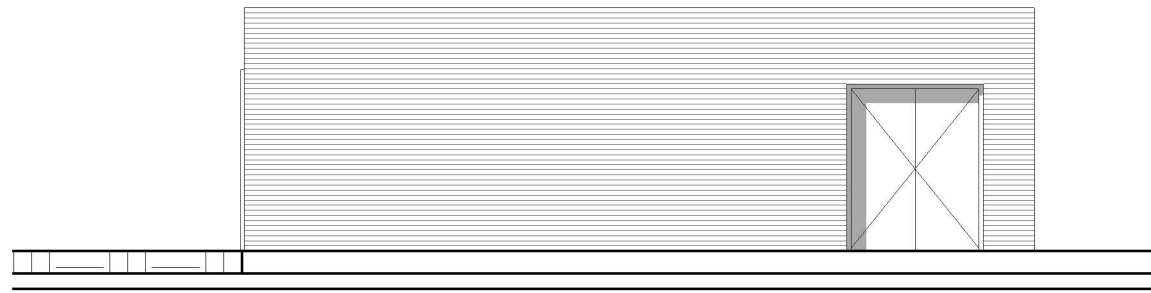
 eksisterende byg

 Emerlit glas

 Koter

 Dør/vindues opluk, indadgående.

 Dør/vindues opluk, udadgående.



Note:

Alle mål er i mm.

Alle koter er **faktiske/relative**.

Glas udføres som sikkerhedsglas iht. DS/INF 119:2007 eller nyeste udgave

Alle hængslede døre og skydedøre skal udføres med fri bredde på min. 770mm ved 90° åbning for hængslede døre.

Vedr. redningsåbninger, henvises til brandplaner.

Vedr. overflader, malerbehandlinger etc. henvises generelt til farve- og materialeoversigt.

Ved evt. uoverensstemmelser mellem tegninger indbyrdes eller mellem tegninger og beskrivelser kontaktes arkitekt

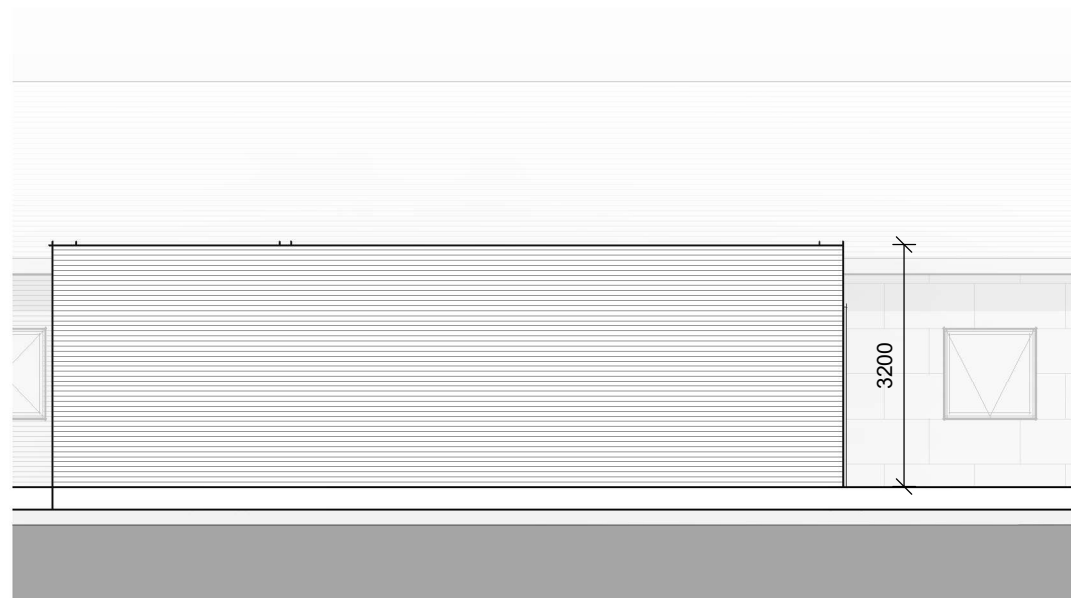
Note: ved renovering af Eksist. byggeri


Alle mål i parentes er eksist. mål og skal kontrolleres på stedet og øvrige mål afhænger af disse.

Alle koter i parentes er eksist. koter og skal kontrolleres på stedet.

Alle højde- og breddemål er vejledende og skal kontrolmåles på stedet.

Ved evt. uoverensstemmelser mellem eksist. tegninger og nye tegninger, skal arkitekt kontaktes for afklaring heraf.



| Rev | Dato | Konst./Tegn. | Kontrol./Godk. | Tekst. | | |
|----------------------|----------|--------------|----------------|----------|-------------------|---|
| Rev | Dato | Konst. | Tegn. | Kontrol. | Godk. |  Tilst Bypark 47 1,7 DK-8381 Tilst 31357174 |
| | 03/12/24 | Designer | Author | Checker | Approver | |
| Projektnr. 123456789 | | Mål. 1 : 100 | | | | |
| Ali | | | | | | |
| Geding byvej 4 | | | | | | |
| Opstalt_Garage | | | | | | |
| | | | | | Tegnings nr. Rev. | |
| | | | | | Pro_03_N6 | |

BBR Oplysninger:

Adresse:
 - Vejnavn: Geding byvej 4
 - Post nr. & BY: 8381 Tilst

Grund:
 - Matrikel nr.: 27
 - Areal grund: 3309m²

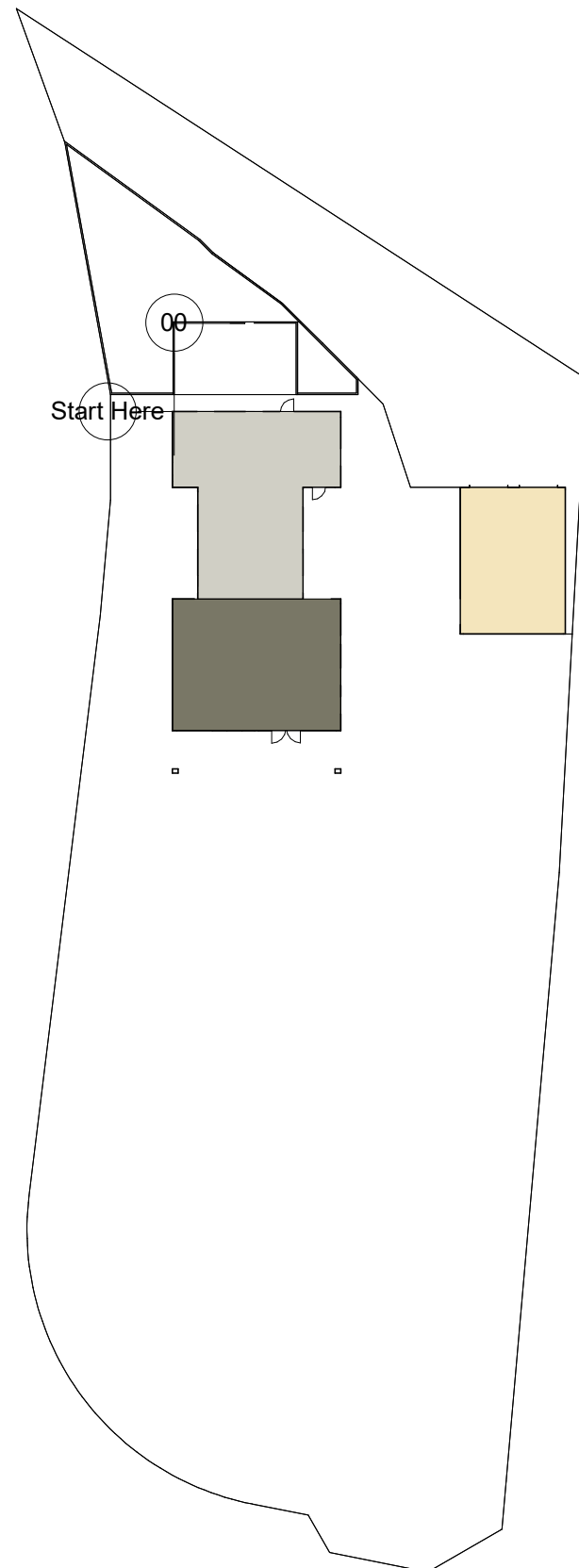
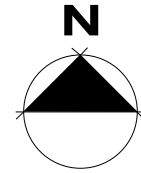
Bygninger: Med
 1. Eksisterende bygning 116m²
 - Stueplan 116m²
 I alt: 116m²

2. Tilbygning 109m²
 - Stueplan 109m²
 I alt: 109m²

3. sekundær bygning
 - Udhus 76m²
 -50m²
 I alt: 26m²

Bebyggede areal I alt: 251m²

Bebyggelses pct. (251 / 3309)*100 7,5pct



Signature:

▲ Niv. Niveaufri adgang
 - Ved terræn og b.la. altaner

■ Eksisterende bygning

■ Ny bygning

■ Garage


Note:

Alle mål er i mm.

Alle koter er **faktiske/relative**.

Vedr. overflader, malerbehandlinger etc. henvises generelt til farve- og materialeoversigt.

Ved evt. uoverensstemmelser mellem tegninger indbyrdes eller mellem tegninger og beskrivelser kontaktes arkitekt

| Rev | Dato | Konst./Tegn. | Kontrol./Godk. | Tekst. | | |
|----------------------|----------|--------------|----------------|--------------|----------|---|
| Rev | Dato | Konst. | Tegn. | Kontrol. | Godk. |  Tilst Bypark 47 1,7 DK-8381 Tilst 31357174 |
| | 02/13/24 | Designer | Author | Checker | Approver | |
| Projektnr. 123456789 | | Mål. 1 : 500 | | | | |
| Client | | | | | | |
| Geding byvej 4 | | | | | | |
| Situationsplan | | | | | | |
| | | | | Tegnings nr. | Rev. | |
| | | | | Pro_03_N1 | | |

