

Beskrivelse af byggeforløb/ansøgning om landzonetilladelse

Hostrup, den 10.08.23

Vi har den 5.1.2022 købt 1200 m² jord fra nabo og fået mundtlig tilsagn, om at det var ok at bygge et læskur, hvis det blev placeret mod øst. Denne Nabo har en stor mark og skellet til bygning grænser op mod denne nabo. I den forbindelse skal lige nævnes at klagende Nabo har fået tilbudt, at købe jord også men har afvist, såfremt han havde taget imod tilbuddet, havde bygningen haft skel op til ham og så havde det været en anden situation.

Vi begynder nu at undersøge muligheden for forskellig type bygninger, togvogn, container og lignende. Vi er i den forbindelse i konstant samtale med kommunen, for at finde ud af hvad vi må og ikke må.

Vi beslutter os for, at bygge det selv og søger en byggetilladelse til et læskur til løsdrift af privat hestehold og får i den forbindelse byggetilladelse til 50 m² simpel bygning.

I den forbindelse kan vi oplyse at klagende nabo`s privat brønd ligger ca. 17 meter fra vores bygning, og der på den anden side af brønden, er der etableret en heste fold, som har ligget der igennem mange år (10+), hvor der er observeret heste 1-2 meter fra brønden, billede materiale kan evt. eftersendes.

Vi går i gang, før vi har fået byggetilladelsen med at lave grundrammen, da der er lang behandlingstid ca. 4 mdr. og iflg. De mundtlige oplysninger vi har fået skal den placeres indenfor 20 m af eksisterende bygning. Vi støber sokkel fædder, hvor der efterfølgende monteres pæle. I den forbindelse deltager vores klagende nabo i at advisere os i kryds mål, og vi har under det meste af byggeprocessen, vendt byggeriet med denne nabo.

Klagende nabo har fra start ønsket at bygningen blev flyttet længere ned, men ud fra kommunens adviseringer holder vi os inden for de 20 meter der er et lovkrav, og oplyser ham om dette. Efter denne samtale høre vi ikke yderligere og går ud fra at han har accepteret dette, da han fortsat kommer privat i vores hjem, og følger interesseret med lige som han altid har gjort, vi observere ikke yderligere noget i den forbindelse.

Under nabo`s ferierejse, begynder vi så at rejse pæle. Ved hjemkomst reagere nabo med, at det er en grim bygning at have i baghaven og vi "har fand`me bare har at støbe en bund". Samtidig har nabo så lige haft besøg af ejendomsmægler.

Ca. 1 uge efter byggetilladelse, gør nabo opmærksom på at han vil klage. Nabo fremsender en klage og det viser sig at naboen igennem længere tid, har haft kontakt til kommunen uden vores viden.

Der er mange argumenter i spil fra klager i perioden: øgning af rotte og fluebestand, afstand til klagers hus, afstand til brønd, drænrør under læskur, læskur med støbt bund og isolering. Klageforløbet ender ud med at det er en stald, hvor heste bliver lukket ud og ind og bygningen er for stor.

Vi har samtale med byggerådgiver fra Byg og Miljø og stopper vores projekt, indtil han har undersøgt det nærmere. Da klage så bliver tilbagevist fra Byg & Miljø, får vi grønt lys og fortsætter vores byggeprojekt.

For at imødekomme nabo`s bekymring, ændre vi vores byggeplaner og får telefonisk tilladelse til fra Byg og miljø til at støbe en bund, samt ændre den ydre beklædning fra træ til metalplader i forhold til æstetikken. Vi håber at det kan afslutte konflikten. Planter i den forbindelse en hæk, som naboen mener er kønnere at se på end bygningen.

Da vi nu opdager at vi har fået en svedekasse, kontakter vi byg og miljø i forhold til hestevelfærd. Vi får tilladelse til at isolere og i den forbindelse gøres opmærksom på 4 stk. vinduer i forhold til ventilation og placering af disse. Så det vi har fortaget os, er indtil videre godkendt af byg og miljø.

Nabo anker til planankenævn, den bliver afvist og sendes til byggenævnet, hvor afgørelsen er at nabo ikke kan tildeles partstatus i sagen i forhold til byggetilladelsen, da der ikke er nævneværdige gener.

I mellemtiden er vi blevet færdig med byggeriet og fået heste på matriklen. Her erfarer vi at der ikke er læ eller skygge på folden. Der observeres samtidig en skypumpe, video materiale kan evt. sendes. Sammenholdt med at den ene hest er drægtig med deraf følgende aggression

og bla. har sparket hul i inder beklædning og kommunens svar på klage, at der ikke er forskel på læskur og stald, når det er privat hestehold, beslutter vi at opdele bygningen i 1 fole boks og 1 alm. boks, til kortere eller længerevarende ophold, hvor heste bliver lukket ud og ind, afhængig af vejr og vind.

Det har i den forbindelse været nødvendigt at sætte en skydelåge i bygning, så der kan lukkes af ved kraftig vejr, så bygningen ikke blæser væk. Der er tidligere observeret flyvende drivhuse i metal og glas her i området.

I forhold til højden på bygningen, har det været nødvendigt at bygge ca. 30-36 cm højere, for at få den rigtige hældning, sammenholdt med hestelovkrav i forhold til højde inde i selve bygningen.

Da vi har troet at 50m² var indvendige mål samt ændring af udvendig beklædning, er bygningen blevet ca. 53,25 – 54,39 m² i udvendige mål.

Nabo anker igen til planklagenævnet og klagen går nu på at det er en stald og den er for stor. Afgørelsen bliver at bygningen ikke kan betragtes som en simpel bygning, samt at det kræver en landzonetilladelse. Afgørelsen bliver sendt tilbage til kommunen til genvurdering.

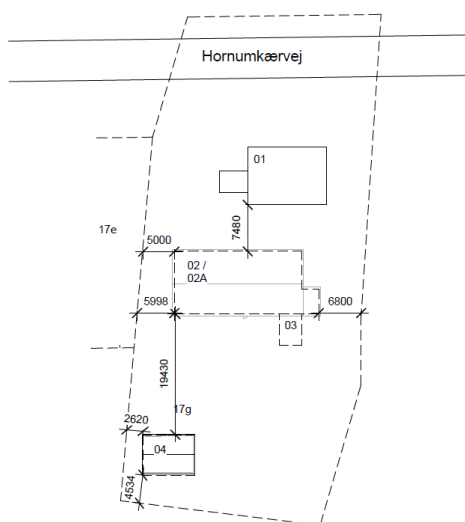
Ud fra denne beskrivelse af vores byggeprojekt der har haft væsentlige ændringer pga. omstændigheder og klager fra Nabo, søger vi nu om en stald på 55m², med beton grus som underlag og støbt betondække på 10cm. Bygningen står på sokkel fødder og konstruktionen er i træ. Tag ryggen er 3,80 – 3,86. Der er udhæng på bygningen, og der vil blive opsat tagrender og vand opsamlet inde på egen grund. Der er isat skydeport i indgangsparti B 2m x H 1,80m. Den udvendige beklædning og tag er metalplader i antracit grå. Bygningen er isoleret og i sat 4 vinduer i forhold til hestevelfærd, samt i forhold til vind og varme påvirkning. Der er i sat 4 vinduer 3 mod mark og 1 vender mod eksisterende bygning.

Derfor søger vi nu en landzone tilladelse til en stald på 55 m² til privat hestehold.

Med venlig hilsen Lene Norup & Jens Østergaard

...Tegn. nr.: 01

Nord

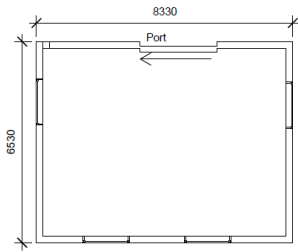


17a

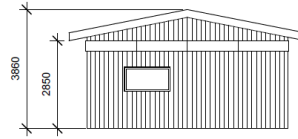
MATRIKEL 17G :	2690M ²
EKSISTERENDE	
01 BOLIG:	269M ²
02 GARAGE:	21M ²
02A INDDRAGELSE TIL BEBOELSE	189M ²
03 DRIVHUS:	17M ²
NY TILBYGNING:	
04 STALD - SØGES SEPARAT	55M ²
BRUTTOAREAL:	551M ²
FRADRAG JF. BR18:	-50M ²
VæGTET BRUTTOAREAL:	501M ²
(BEBOELSE - 443M ²)	
BEBYGGELSESPROCENT:	18,62%



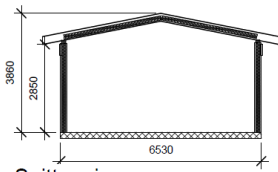
Adresse:	Hornumkærvej 19, Stouby		
Emne:	Situationsplan		
Matrikel nr.:	17g	Tegn. nr.:	01
Tegnet af:	SFJ	Dato:	10/08-2023
Mål:	1 : 500	Revision:	



Plantegning



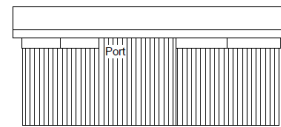
Facade mod nord



Snittegning

Terrændæk
In-situ støbt plade (efter nabo's ønske)
Knust beton

Ydervægge og tag
Antracitgrå metal trapez plader (efter nabo's ønske)
145*45mm spærkonstruktion med isolering
15mm Trapplade
Der er et bånd af vinduer under taget



Facade øst



Adresse: Hornumkærvej 19, Stouby

Emne: Stald

Matrikel nr.: 17g | Tegn. nr.: 05

Tegnet af: SFJ | Dato: 21/08-2023

Målt: 1 : 100 | Revision: _____