



ARKITEKTFIRMA CLAUD JENSEN ApS  
Ny Munkegade 10  
8000 Aarhus C  
Att. Maria Viva, maria@cj-arkitekter.dk

## Landzonetilladelse til om- og tilbygninger

Der meddeles hermed landzonetilladelse til at foretage en række om- og tilbygninger til enfamiliehuset på adressen Hårbyvej 32, 8680 Ry. Ejendommen har matr.nr. 1 f Nygårde By, Dover.

Efter de her tilladte om- og tilbygninger opnår huset et samlet bruttoetageareal på 575 m<sup>2</sup>.



På kortet herover kan du se hvilken ejendom, der er tale om.  
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kort ejer.

### I må ikke bruge landzonetilladelsen endnu

I mangler fortsat en byggetilladelse fra os.

Vi har modtaget jeres byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet **fredag den 10. september 2021**, hvis afgørelsen ikke påklages.

#### Dato

11. august 2021

Sagsnr.: 01.03.03-P19-139-20

#### 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

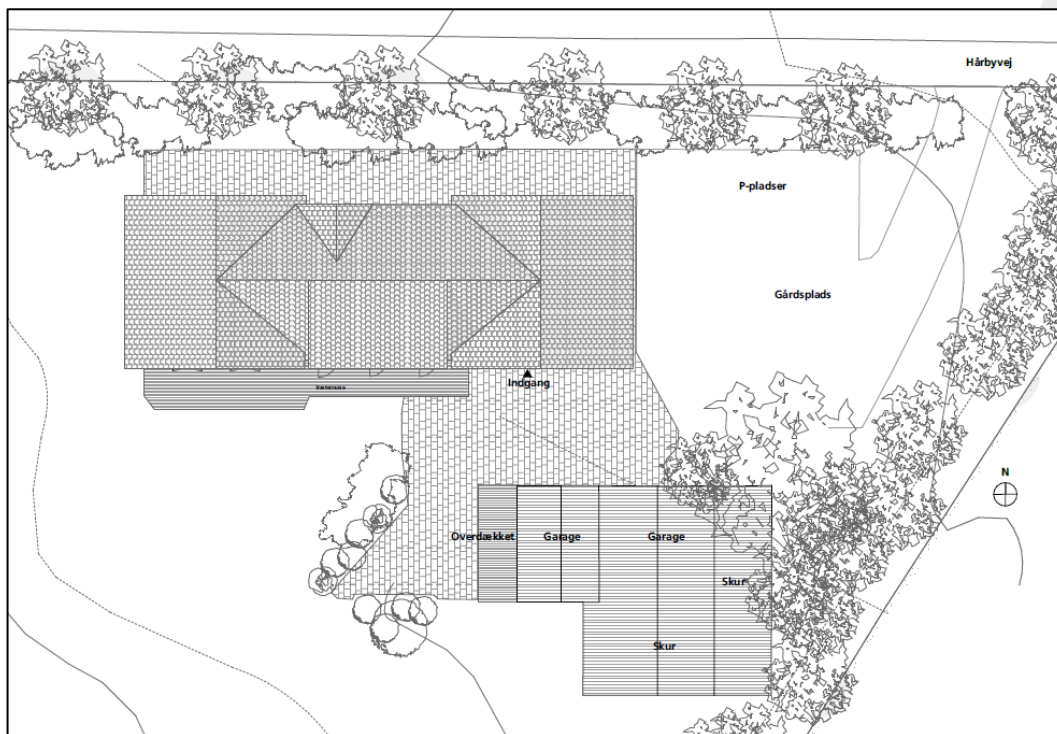
www.skanderborg.dk

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

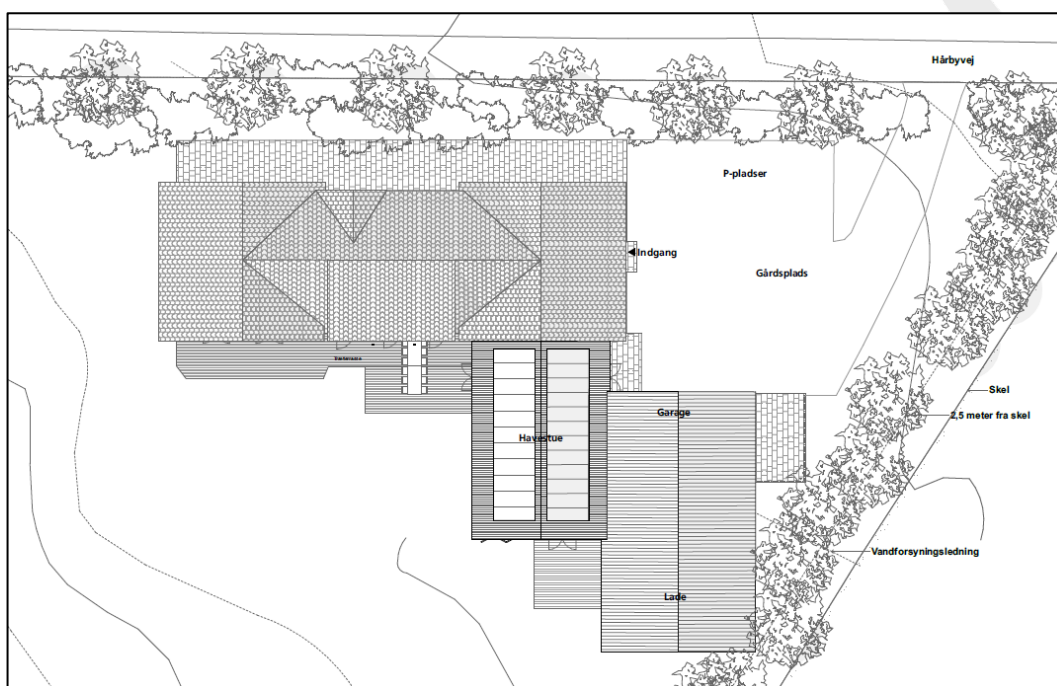
### Det ansøgte projekt

Der er søgt om landzonetilladelse til, at foretage en række om- og tilbygninger til helårshuset på adressen Hårbyvej 32, 8680 Ry, hvorefter husets bruttoetageareal bliver på 575 m<sup>2</sup>.

Omfanget af de ansøgte til- og ombygninger fremgår på før- og efter-kort herunder:



På kortet herover ses de nuværende forhold på ejendommen.



På kortet herover ses de ansøgte forhold på ejendommen, som de bliver hvis denne landzonetilladelse udnyttes. Det samlede bruttoetageareal af bygninger på kortet er på 575 m<sup>2</sup>.

## **Baggrund for vores afgørelse**

Landzonetilladelsen meddeles ud fra oplysningerne i ansøgningen, som vi har modtaget den 23.10.2020. Vi beklager den lange sagsbehandlingstid, som skyldes lang tid med usædvanlig stor aktivitet i byggeriet, samt mangel på sagsbehandlere til at behandle de sager vi modtager.

Det er et krav, at de ansøgte om- og tilbygninger udføres, som beskrevet i ansøgningen. Foretages der ændringer i projektet, skal I henvende jer til os og høre, om det har betydning for landzonetilladelsen.

Ejendommen ligger uden for de områder, som i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdige landskaber. Ejendommen er ikke omfattet af fredninger.

Ejendommen ligger dog i udkanten af et område, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17, om 300 m skovbyggelinje.

### ***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 friholdes for anden bebyggelse m.v., end den der er nødvendig for driften af landbrug og skovbrug. Derfor bør landzonetilladelser kun gives, når et ansøgt byggeri ikke med rimelighed kan henvises til et planlagt område.

I den konkrete sag er det vurderet, at der er tale om en mindre og velbegrundet udvidelse ud over 500 m<sup>2</sup>-grænsen, hvor ejendommens beboelsesbygning efter de ansøgte ændringer fortsat fremstår som ét én-familiehus.

### **Vores vurdering af din ansøgning**

Ejendommen ligger i landzone. Der må ikke udstykkes, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden forudgående landzonetilladelse.

Om- og tilbygning af et helårshus i landzone, hvor husets samlede bruttoetageareal overstiger 500 m<sup>2</sup>, kræver landzonetilladelse.

I det ansøgte projekt ønskes der gennemført om- og tilbygning af et helårshus, hvor husets samlede bruttoetageareal når op på 575 m<sup>2</sup>. Vi skal derfor vurdere, om der kan meddeles en landzonetilladelse.

Inden vi kan meddele en landzonetilladelse skal vi sende sagen til orientering i mindst to uger hos de nærmeste naboer. Dem, som skal have sagen til orientering, er de naboer som dele ejendomsskel med den pågældende ejendom.

Sagen har været i nabo-orientering fra den 23. juli til den 6. august 2021 og vi har ingen bemærkninger modtaget.

I sagen er der tale om bygningsmæssige udvidelser i forlængelse af eksisterende byggeri, i et landskab, som er præget af landbrugsproduktion, hvor der ikke er større landskabelige eller naturmæssige interesser.

I landzonetilladelsen har vi lagt vægt på,

- at de ansøgte om- og tilbygninger foregår på og i forlængelse af ejendommens hidtidige beboelsesbygning, som efter de ansøgte ændringer fortsat vil fremstå som én samlet bebyggelse, og
- at der fortsat er tale om, at ejendommens bygninger udgør én selvstændig helårsbolig.

Evt. fremtidig udstykning eller opdeling af denne helårsbolig i flere selvstændige helårsboliger, eller flere selvstændige ejendomme, kræver forudgående landzonetilladelse. Evt. fremtidig indretning af erhverv på ejendommen kræver også forudgående landzonetilladelse.

Skanderborg Kommune er ikke indstillet på, at meddele landzonetilladelse til evt. fremtidige ansøgninger om at opdele eller udstykke denne ejendom i flere selvstændige boligenheder eller i flere selvstændige ejendomme.

Skanderborg Kommune er heller ikke indstillet på, at meddele landzonetilladelse til evt. fremtidige ansøgninger om, at der på ejendommen indrettes erhverv, som ligger ud over miljøklasse 1.

Skanderborg Kommune er heller ikke indstillet på, at meddele landzonetilladelse til evt. fremtidige ansøgninger om at indrette erhverv på ejendommen, hvor erhvervet ikke drives af den, som er ejer og har bopæl på ejendommen.

Baggrunden for de ovenstående forbehold er, at kommunen efter landzonebestemmelserne skal søge at hindre en uplanlagt spredning af boliger og erhverv i det åbne land, der som udgangspunkt skal forbeholdes landbrug og skovbrug.

Ansøgning om indretning af erhverv, som ligger ud over miljøklasse 1, og som ikke har noget at gøre med landbrug eller skovbrug, henvises til de erhvervsområder, der er udlagt til erhverv gennem kommune- og lokalplanlægning.

Ansøgninger om udstykning og indretning af nye selvstændige boliger henvises til de boligområder, der er udlagt til boligformål gennem kommune- og lokalplanlægning.

I forhold til skoven og skovbrynet vurderer vi, at det ansøgte ikke er i strid med de landskabelige- og naturbeskyttelsesmæssige hensyn.

### **Ejendommen ligger tæt på en beskyttet skov**

Ejendommen ligger nær en skov, der er beskyttet i en omkreds af 300 meter. Denne beskyttelseszone af skoven kaldes for skovbyggelinjen og at fastlagt gennem naturbeskyttelseslovens § 17.

Skovbyggelinjen skal sikre skovens værdi som en del af landskabet samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet. Samtidig skal skovejeren beskyttes imod klager fra ejere af nabobebyggelse, der opføres tæt på skoven, i forhold til grene og hele træer, der ved blæst kan falde ned over bebyggelsen.

Inden for de 300 meter fra skovbrynet er der forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne mv.).

Ejendommen ligger ca. 280 m fra skovbrynet, og vi har derfor vurderet, at de ansøgte til- og ombygninger ikke får nogen indflydelse på skovbrynet ved den pågældende skov.

Da ejendommen ligger i landzone, vil projektet ikke kræve en dispensation fra skovbyggelinjen, da vi i landzonetilladelsen varetager de hensyn, der også skal tages til skoven.

## **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 ejendommen.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at gennemførelse af de ansøgte ombygninger og tilbygninger 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 ejendommen, skal I være opmærksomme på, at der er regler for, om I må regulere den og hvor meget I evt. må regulere den. Hvis det ikke fremgår af ansøgningen, at I ønsker at terrænregulere, skal I kontakte os, for at høre om jeres muligheder.

### **Hvor lang tid gælder din landzonetilladelse?**

Hvis I ikke udnytter tilladelsen 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](#) **fredag den 13. august 2021**, samt efterfølgende i Uge-Bladet Skanderborg.

### **Lovgivning**

Landzonetilladelsen er meddelt efter:  
Planloven, [Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020](#), § 35, stk. 1.

Undtagelsen om dispensation fra skovbyggelinje fremgår af:  
Naturbeskyttelsesloven, [Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019](#), § 17, stk. 2, nr. 5

### **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 [Myndighedsnettets 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](http://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

Thomas Djernæs  
Landinspektør

### **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.

### **Orientering om landzonetilladelsen sendt til:**

- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, [dnskanderborg-sager@dn.dk](mailto:dnskanderborg-sager@dn.dk)
- Museum Skanderborg, [info@museumskanderborg.dk](mailto:info@museumskanderborg.dk)

