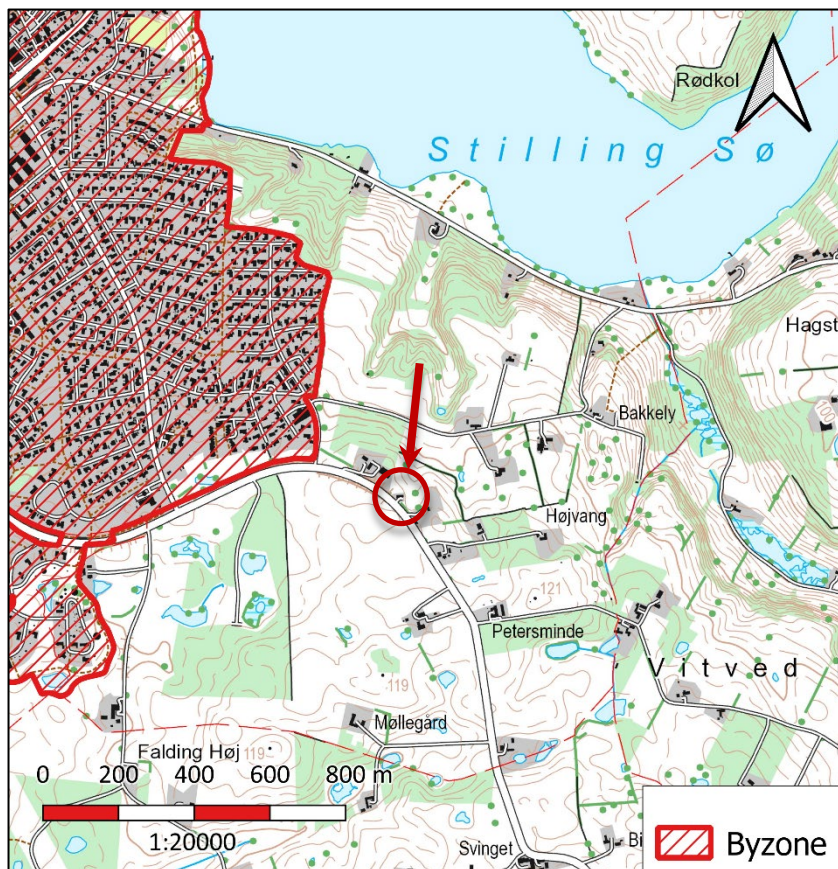


HusCompagniet MidtNord - Aarhus  
Agerøvej 31 A  
8381 Tilst  
E-mail: [jha@huscompagniet.dk](mailto:jha@huscompagniet.dk)

## Landzonetilladelse til et enfamiliehus og en garage

Der meddeles hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til at opføre et 158 m<sup>2</sup> stort enfamiliehus med en 15 m<sup>2</sup> stor overdækket terrasse og en 80 m<sup>2</sup> stor garage på adressen Virringvej 27, 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr.nr. 19 e Gram, Skanderborg Jorder.



Ejendommen er markeret med en rød ring og en pil. © Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere.

Denne landzonetilladelse meddeles på betingelse af,

- at ejendommens hidtidig beboelsesbygning nedrives senest 6 måneder efter at det nye enfamiliehus er taget i brug.

### Dato

3. maj 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-189-21

### 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](http://www.skanderborg.dk)

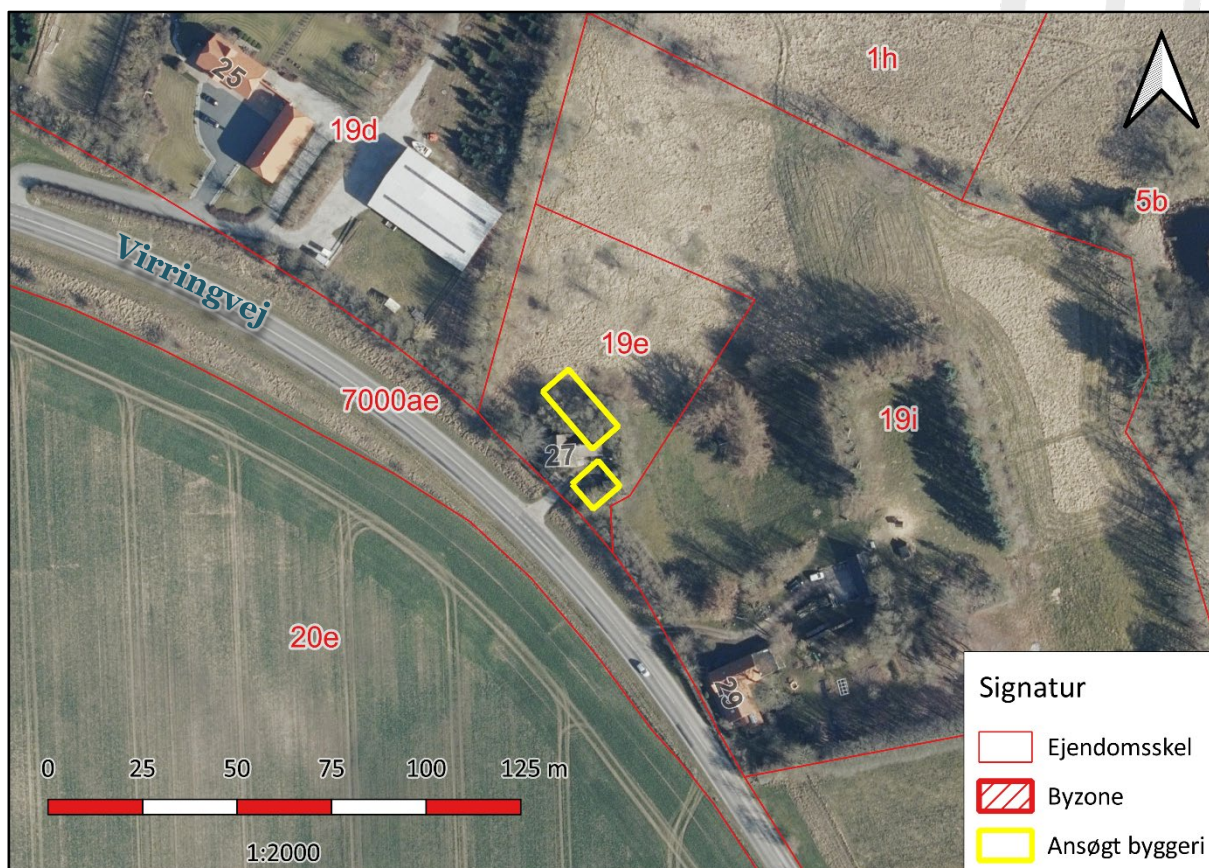
## I må ikke bruge landzonetilladelsen endnu

I mangler fortsat en byggetilladelse fra os. Vi har modtaget jeres byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen om byggetilladelse, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den **2. juni 2022**, 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 et 158 m<sup>2</sup> stort enfamiliehus med en 15 m<sup>2</sup> stor overdækket terrasse og en 80 m<sup>2</sup> stor garage på adressen Virringvej 27. Placeringen af det ansøgte byggeri fremgår af kortet herunder. Kopi af den gældende placeringsplan og den gældende bygningstegninger er sat ind på de følgende sider. Se side 3 og 4.



Placeringen af det ansøgte byggeri er vist kortet herover med gul signatur. © Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere.

## Baggrund for vores afgørelse

Vi giver jer landzonetilladelsen ud fra oplysningerne i jeres ansøgning, som vi har modtaget den 25. november 2021, uddybende oplysninger af 3. januar 2022 og det supplerende materiale modtaget den 7. april 2022 og den 2. maj 2022.

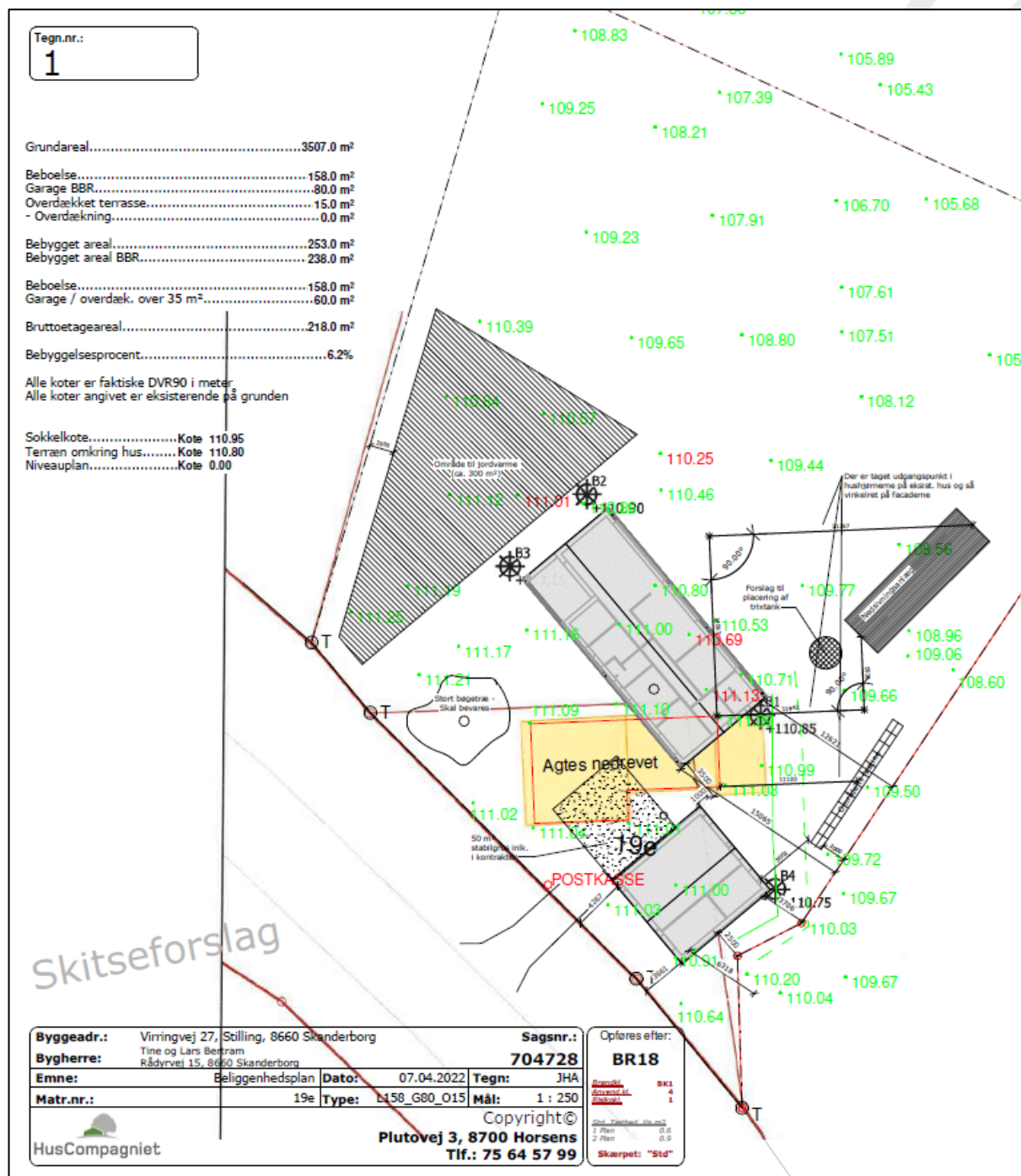
Det er derfor et krav, at det ansøgte byggeprojekt udføres, som I har beskrevet det i ansøgningen, og som vist på kort og tegninger på de følgende sider.

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



Ejendommen ligger inden for et område, der i kommuneplanen er udpeget som et bevaringsværdigt landskab, hvor der efter kommuneplanens retningslinjer skal tages særlige hensyn til landskabsinteresserne. Se videre herom i teksten om Skanderborg Kommunes landskabsplan på side 4, nederst.

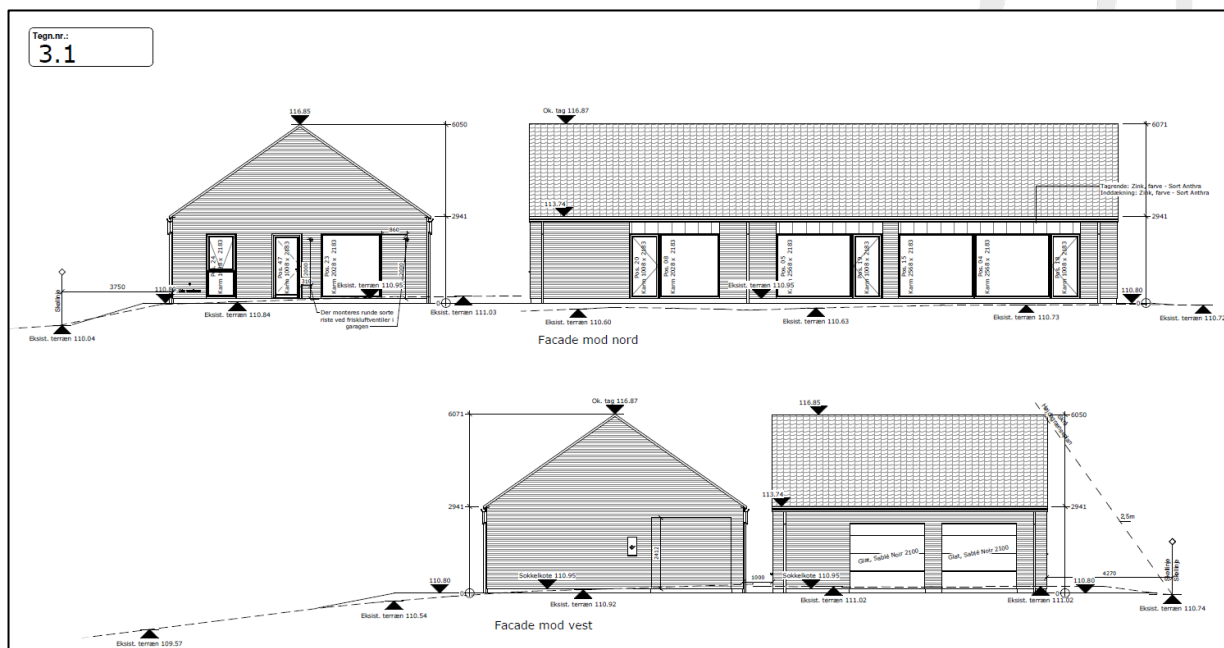
Derudover er ejendommen omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17, om 300 m skovbygge- linje.



Placeringen af det ansøgte byggeri er vist på kortet herover, som er en kopi af den reviderede ansøgning af 07.04.2022. Den gule polygon midt i kortet markerer den hidtidige beboelsesbygning og udhus på Virringvej 27, som skal nedrives og fjernes i forbindelse med den ansøgte opførelse af et nyt enfamiliehus. (I forbindelse med at kortet er indsat i kopi i denne afgørelse er kortet nedskaleret, sådan at målforholdet ikke længere svarer til 1:250, sådan som det ellers fremgår af teksten på kortet).



Facader af det ansøgte byggeri. Kopi af den reviderede ansøgning af 07.04.2022.



Facader af det ansøgte byggeri. Kopi af den reviderede ansøgning af 07.04.2022.

## Landskabsplan

Ejendommen ligger inden for et område, der i Skanderborg Kommunes landskabsplan er beskrevet som en del af karakterområde nr. 19, "Fruering Dødislandskab". Efter landskabsplanen ligger ejendommen inden for et særligt karakteristisk landskab i god tilstand og med særlige udsigter.

Landskabsplanens strategiske mål for området er, at beskytte områdets landskabelige værdier ved at sikre, at ændringer i arealanvendelse, skala og bebyggelses-strukturen kun må ske som et led i beskyttelse eller forbedring af områdets landskabskarakter.

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

Det fremgår af vores praksis for administration af planloven, at der normalt meddeles landzonetilladelse genopførelse af boliger, der har været beboet inden for de seneste år (ca. 3 år), medmindre den eksisterende bolig har karakter af værdiløs ruin.

Der kan stilles særlige vilkår til husets udformning, materialevalg og placering. Der stilles normalt også krav om, at det eksisterende hus på ejendommen nedrives inden et nyt tages i brug.

### **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. Vi skal derfor vurdere, om der kan gives en landzonetilladelse.

Inden vi har foretaget den endelige vurdering, har vi hørt de nærmeste naboer, om de har bemærkninger til projektet. Vi har derfor haft sendt ansøgningen i høring i tre uger hen over påsken, fra den 7. april til den 28. april 2022. Naboerne har dog ikke reageret på høringen.

I sagen er der tale om, at erstatte en eksisterende bebyggelse af et lille tidligere husmandssted (hvor der hidtil har været 60 m<sup>2</sup> beboelse og 50 m<sup>2</sup> udhus fra 1917) med et nyt 158 m<sup>2</sup> stort helårshus med en 15 m<sup>2</sup> stor overdækket terrasse og 80 m<sup>2</sup> garage. Den nye bebyggelse opføres på omtrent samme placering som den hidtidige bebyggelse, der nedrives. Ejendommen har været beboet indtil 1. september 2021, og har siden stået ubeboet i under et år.

Den nye bebyggelse er godt 6 m høj og opføres med facader i mursten med en gul farve, der har sorte nuancer. Tage etableres i teglsten med en mørkegrå farve, der har en glansværdi på 2. I forbindelse med det ansøgte byggeri foretages der mindre terrænændringer på stedet. Der er dog tale om terrænændringer, som holder sig under +/- 0,5 m.

I landzonetilladelsen har vi lagt vægt på, at det ansøgte byggeri opføres inden for ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, at det ansøgte byggeri i højde, udformning, materialer, glansværdi og farvevalg er godt tilpasset til områdets store landskabelige værdier, at de terræn-ændringer – som der skal foretages i forbindelse med byggeriet – er under +/- 0,5 m, og at ejendommens hidtidige beboelsesbygning nedrives i forbindelse med byggeriet, eller senest 6 måneder efter, at det nye enfamiliehus er taget i brug.

I forhold til skoven og skovbrynet vurderer vi, at det ansøgte ikke er i strid med de landskabelige- og naturbeskyttelsesmæssige hensyn, som skal varetages med naturbeskyttelseslovens § 17.

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

Det ansøgte byggeri ligger nær en skov (ca. 220 m syd for skovbrynet), der er beskyttet i en omkreds af 300 meter fra skovbrynet. Denne beskyttelseszone kaldes for skovbyggelinjen. 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 den 300 meter brede beskyttelseszone er der forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne mv.).

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 projektet i forhold til internationalt beskyttede natur**

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 landzonetilladelse 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 du går i gang**

### ***Flagermus***

Gamle bygninger og haver med store træer er potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Men da de har et stort spredningspotentiale og lever i såkaldte metapopulationer, vil nedlæggelsen af gamle bygninger ikke have betydning for områdets økologiske funktionalitet eller bestanden.

Hvis du på forhånd er klar over, at der er flagermus på loftet, eller i træer som fældes, eller hvis der under arbejdet opdages flagermus, skal disse fjernes ved en udslusning, inden arbejdet påbegyndes/fortsættes. Naturstyrelsen Søhøjlandet vil kunne rådgive om udslusning.

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

Hvis du ikke udnytter landzonetilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Du 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](#) **torsdag den 5. maj 2022**, samt efterfølgende i Uge-Bladet Skanderborg.

## Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet 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 [Myndighedsnettet 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](#), 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 og planlægger

## **Orientering om tilladelse sendt til:**

- Ansøger Trine og Lars Bertram, [familien.bertram@hotmail.com](mailto:familien.bertram@hotmail.com)
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, [dnskanderborg-sager@dn.dk](mailto:dnskanderborg-sager@dn.dk).
- Museum Skanderborg, [info@museumskanderborg.dk](mailto:info@museumskanderborg.dk).

## **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.



