



Nodo Arkitekter  
Silkeborgvej 41  
8000 Aarhus C

## Landzonetilladelse

### Tilladelse til et nyt enfamiliehus

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på adressen Hårbyvej 3A, 8680 Ry. Ejendommen har matr.nr. 8N Firgårde By, Dover.



Ejendommen er markeret med en rød prik.  
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejer.

### Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Du mangler fortsat en byggetilladelse fra os. Vi har modtaget din byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den 14. juli 2022, og kun såfremt afgørelsen ikke påklages.

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

### Det ansøgte projekt

Du har søgt om tilladelse til, at opføre et nyt enfamiliehus med et boligareal på 157 m<sup>2</sup> samt to udhusbygninger på hhv. 15 og 30 m<sup>2</sup>. Huset vil blive opført på den nordlige del af matriklen. Huset opføres i et plan med fladt tag og har en topkote på 98,457. I forbindelse med byggeriet udføres der mindre terrænreguleringer, som kan ses på medsendte tegninger.

Placeringen af hus og udhusbygninger fremgår af situationsplanen nedenfor.

#### Dato

14. juni 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-126-21

#### Din reference

Karsten Kragh Kamp

Tlf.: 87947768

#### Telefontider

Man – ons: 10.00 – 13.00

Tor: 10.00 – 17.00

Fre: 10.00 – 13.00

#### Åbningstider

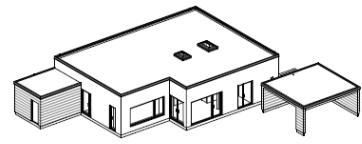
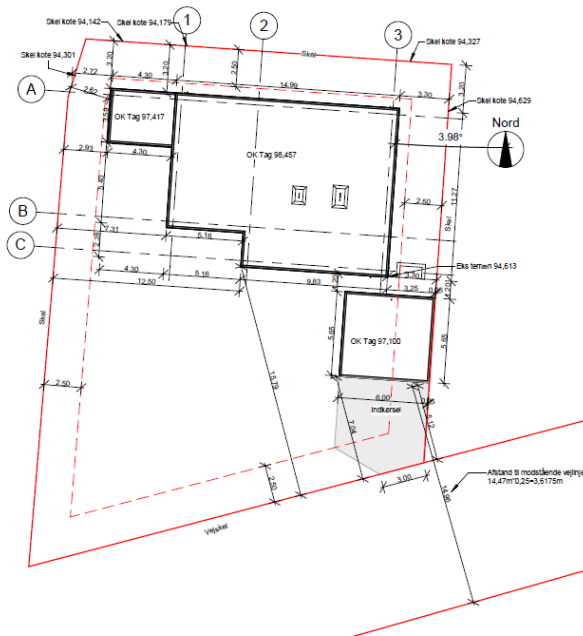
Man – ons: 10.00 – 13.00

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)



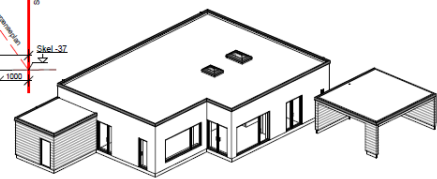
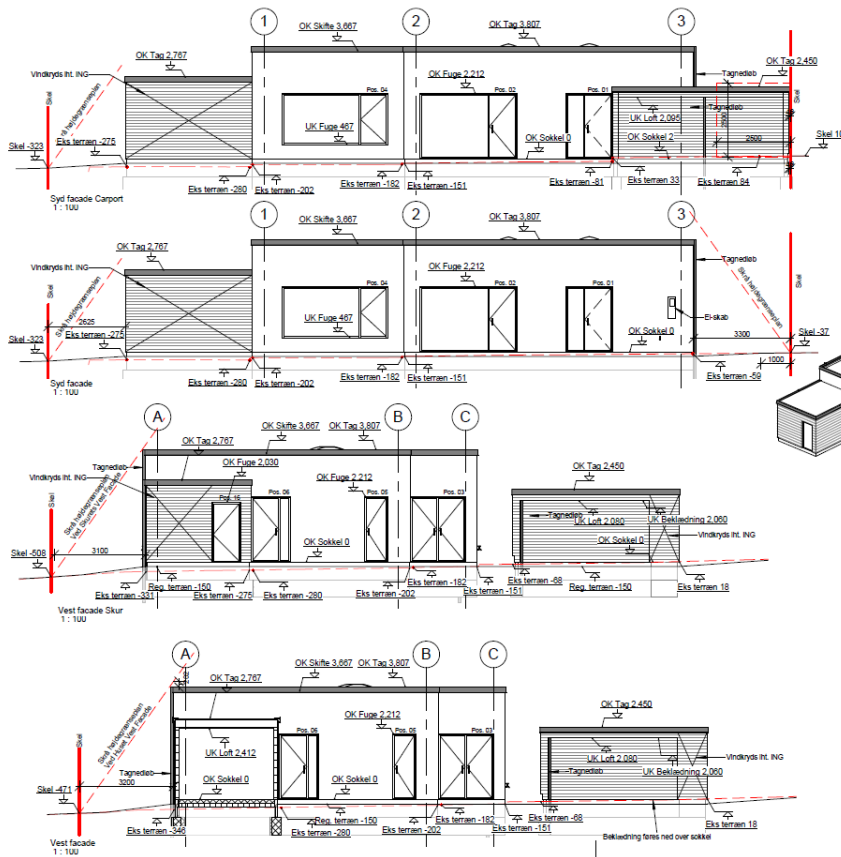
**PROJEKT DATA:**

Matrikel:	8a
Hus nr.:	3A
Grundareal:	795 m <sup>2</sup>
Etagearreal:	157,1 m <sup>2</sup>
Carport:	30,2 m <sup>2</sup>
Skur:	15,4 m <sup>2</sup>
Fradræg jf. BR15:	35 m <sup>2</sup>
Samlet brutto areal:	167,7 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent:	21 %
OK Sokkel hus:	94,650
OK Sokkel Skur:	94,650
OK Sokkel Carport:	94,650
OK Sokkel Carport:	94,850

**SIGNATURFORKLARING / NOTE**

- Indgang
- Det lette reguleres max. + - 500 mm
- Skel
- Byggetet
- Alle mål er i meter

© Situationsplan må alene anvendes iflg. aftale med tegningsejer  
 Skanderborg Kommune har modtaget følgende bygningstegninger:



**Signaturforklaring**

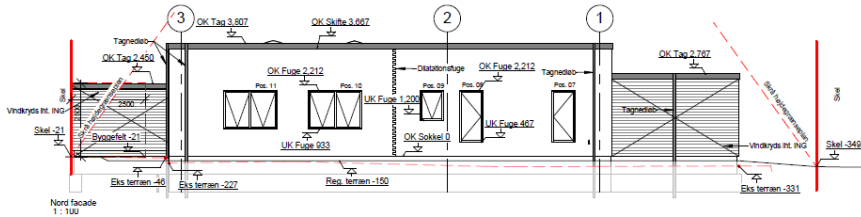
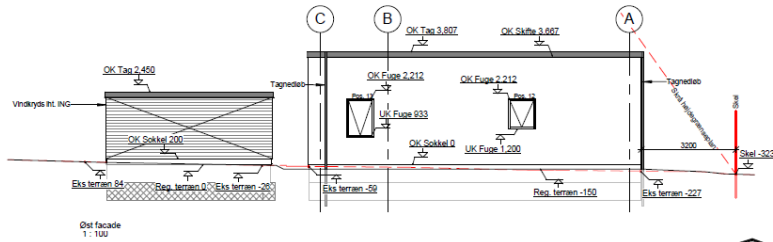
- Zink/Alu indtækkninger
- Teglmur
- Trebekledning, vandret
- Skellinje
- Eks. terren

**NOTE:**

- Alle koter er relative
- Alle mål er angivet i millimeter

Rev.	Beskrivelse	Dato rev.
<b>Hårbyvej 3A</b>		
Bygherre:	IDEALHUSE A/S	Myndighedsprojekt
Erhver:	Syd & Vest facade	Sag.nr.: 2022-05-25
Udført af:	HYTO	Kontrol: GP
Projekt adr.:	Hårbyvej 3A, 8660 Ry	Tegnr. nr.: 1.200

Noto Arkitektur | Skelbrogvej 41E, 81 1922 Aarhøje C | www.noto.dk | foto@nodo.dk | 52 73 78 52



### Signaturforklaring

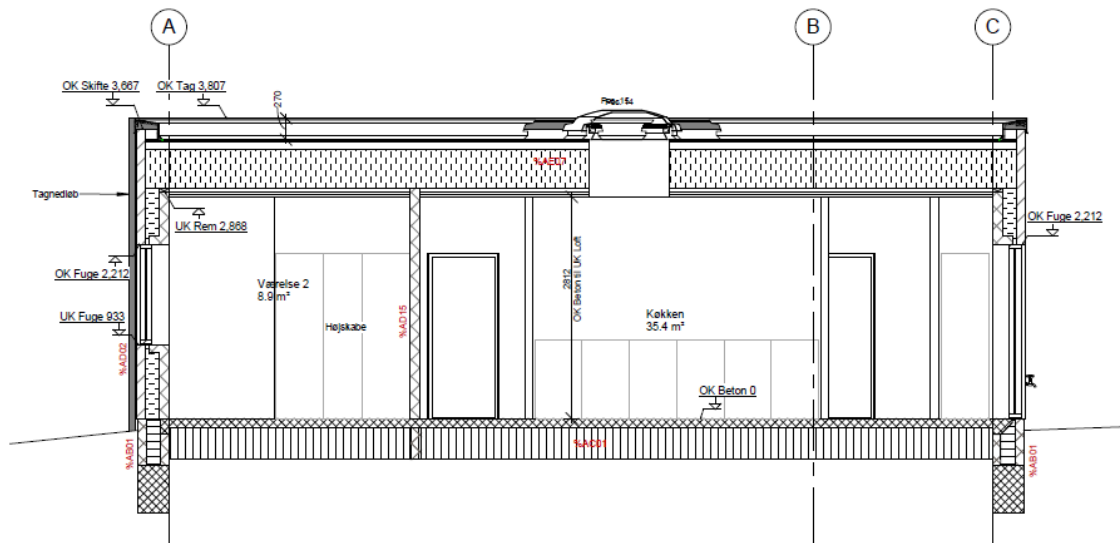
- Zink/Alu inddekninger
- Teglmur
- Træbekledning, vandret
- Skellinje
- Eks. terræn

#### NOTE:

- Alle koter er relative
- Alle mål er angivet i millimeter

Rev.	Beskrivelse	Dato rev.
<b>Hårbyvej 3A</b> Myndighedsprojekt		
Bygherre:	IDEALHUSE A/S	Dag nr.: 20.096
Emne:	Nord & Øst facade	Dato: 2022-05-25
Udført af:	HTO	Kontrol: DP
Projekt nr.:	Hårbyvej 3A, 9600 Ry	Mål: 1:100
		Tag nr.: 1.001

Noto Arkitekter | Skolevej 41E, tv | 8000 Aarhus C | www.noto.dk | info@noto.dk | (52 73 78 00)



FUNDAMENT	
Type	Beskrivelse
%AB01	YDERVÆGSFUNDAMENTER: • 10 mm puds • 390 mm skumblok eller lign. • Fugtsperre / Radonsikring • Betonfundament iht. ING
%AB08	SOKKEL UNDER LETTE VÆGGE V. CARPORT/SKUR: • 10 mm puds • 100mm letklinker blokke • 10 mm puds • Betonfundament iht. ING
TERRÆNDÆK	
Type	Beskrivelse
%AC01	TERRÆNDÆK: • Gulvbelægning iht. materialebeskrivelse • 120 mm svindarmet beton mv gulvvarme • Radonsperre • 400 mm polystyren kl. 31 • Sandpude • U-værdi: min. 0,07 W/m <sup>2</sup> K

VÆGGE	
Type	Beskrivelse
%AD01	YDERVÆG • 108 mm Tegl iht. materialebeskrivelse • 10 mm Luffspalte • 190 mm Mineraluld kl. 34 • 100 mm Porebeton, Malerbehandling iht. Materialebeskrivelse • U-værdi: min. 0,16 W/m <sup>2</sup> K
%AD02	YDERVÆG • 108 mm Tegl iht. materialebeskrivelse • 175 mm Mineraluld kl. 34 • 125 mm Porebeton, Malerbehandling iht. Materialebeskrivelse • U-værdi: min. 0,16 W/m <sup>2</sup> K
%AD11	ISOLERET LETVÆG I CARPORT OG SKUR • 22 mm Træbekledning iht. materialebeskrivelse (Klasse 2 bekl.) • 25x50 mm trykimpregneret afstandsliste • 0,5 mm Vindspærre-pap • 45 x 120 mm konstruktionstræ
%AD14	INDERVÆGGE • 100 mm porebeton, Malerbehandling iht. materialebeskrivelse
%AD15	INDERVÆGGE • 125 mm porebeton, Malerbehandling iht. materialebeskrivelse
%AD22	LETVÆG VED CARPORT MED BEKLÆDNING BEGGE SIDER • 22 mm Træbekledning iht. materialebeskrivelse (Klasse 2 bekl.) • 25x50 mm trykimpregneret afstandsliste • 0,5 mm Vindspærre-pap • 45 x 120 mm konstruktionstræ • 0,5 mm Vindspærre-pap • 25x50 mm trykimpregneret afstandsliste • 22 mm Træbekledning iht. materialebeskrivelse (Klasse 2 bekl.)

TAGKONSTRUKTIONER	
Type	Beskrivelse
%AE03	TAGKONSTRUKTION PÅ CARPORT 240 mm SPÆR • 2 x Tagpap • 18 mm OSB Plade • 240 mm spær inkl. kilfald • 2 x 95 mm lydstopkalling • Løfter iht. materialebeskrivelse
%AE07	TAGKONSTRUKTION • 2 x Tagpap • Kiler flod afb. • 18 mm OSB Plade • Spærkonstruktion 600 mm Posi-Joel / samlet 500 mm granulat kl. 37 • 38x73 mm T1 lægde o/c 300 mm mv 38 mm granulat kl. 37 • 0,2 mm dampspærrefolie • 38x73 mm T1 lægde o/c iht. loftbekledning • Løfter iht. materialebeskrivelse

## **Baggrund for vores afgørelse**

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 19. august 2021, og det uddybende materiale modtaget hhv. den 6. maj, 24. maj og 25. maj 2022. Det er derfor et krav, at du udfører projektet, som du har beskrevet det i ansøgningen. Laver du ændringer i projektet, skal du henvende dig til os og høre, om det har betydning for tilladelsen.

Ejendommen ligger i landzone og er beliggende inden for kommuneplanramme LB.10.BE.01. Kommuneplanrammen angiver desuden afgrænsningen for landsbyen Firgårde. Kommuneplanrammen udlægger områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv. Følgende er registreret på ejendommens matrikel: drikkevandsinteresser, indvindingsopland, følsomme indvindingsområder samt specifik geologisk bevaringsværdi.

### ***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 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, skovbrug og fiskeri. Derfor bør tilladelser 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 tilladelse til opførelse af nye boliger indenfor en landsbyafgrænsning, når det kan karakteriseres som huludfyldning.

## **Vores vurdering af din ansøgning**

Din ejendom ligger i landzone. Der må ikke udstykkes, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden tilladelse. Vi skal derfor vurdere, om du kan få en tilladelse.

Inden vi har foretaget den endelige vurdering, har vi hørt dine nærmeste naboer, om de har bemærkninger til dit projekt. Vi har derfor haft sendt din ansøgning i høring. Dine naboer har dog ikke sendt bemærkninger til os.

I din sag er der tale om opførelse af et nyt enfamiliehus på en ubebygget matrikel beliggende indenfor landsbyafgrænsning/kommuneplanramme. Skanderborg Kommune har i maj 2020 givet landzonetilladelse til at udstykke den pågældende matrikel med henblik på senere bebyggelse. Der opføres et hus i et plan og med fladt tag. Desuden opføres der to mindre sekundære bygninger, som skal benyttes som carport og udhus. Det ansøgte hus overholder kommuneplanens bestemmelser om størrelse og bebyggelsesprocent. Landskabet omkring landsbyen er let kuperet og består af landbrugsjorder og golfbane samt en bymæssig bebyggelse mod øst.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at der er tale om opførelse af et nyt enfamiliehus, som opføres indenfor en landsbyafgrænsning. Herunder er der lagt vægt på, at huset er i overensstemmelse med kommuneplanrammens bestemmelser og med kommunens normale praksis for denne type landzonesager. Skanderborg Kommune vurderer, at opførelsen af huset ikke vil påvirke det omkringliggende landskab i negativ retning.

## **Vurdering af dit projekt i forhold til Danmarks internationalt beskyttede natur (Natura 2000 mm.)**

Myndighederne må ikke gennemføre planer eller projekter, der kan skade de internationalt beskyttede arter og naturtyper, som de såkaldte Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte. Derfor er vi som myndighed forpligtet til at vurdere konsekvenserne af projekter, der kan påvirke et Natura 2000-område.

Vi må ikke give tilladelse til planer eller projekter, som kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyr, der er udpeget som såkaldte bilag IV-arter, eller som kan forstyrre arten, så bestanden påvirkes. Ligeledes må plantearter på bilag IV ikke ødelægges.

Det nærmeste Natura 2000-område fra din ejendom er nr. N52 ved Mossø mv., der ligger ca. 2,1 km mod syd. Du kan læse mere om området på Miljøstyrelsens hjemmeside [www.mst.dk](http://www.mst.dk).

Vi vurderer, at dit byggeprojekt ikke vil kunne påvirke Natura2000-området og ikke er i strid med Natura2000-planens bevarings-målsætninger. Der er i forbindelse med den vurdering lagt vægt på projektets karakter og beskedne omfang samt på afstanden mellem det ønskede hus og Natura2000-området.

Nærmeste kendte forekomst af dyr, der er udpeget som bilag IV-art, er Stor Vandsalamander i en sø ca. 110 meter fra det ansøgte. Det ansøgte er et hus med tilhørende udhusbygninger beliggende indenfor et haveareal, der efter vores vurdering er uegnet som yngle- eller rasteområde for arten Stor Vandsalamander. Derfor vil det ansøgte ikke påvirke arten. Øvrige danske bilag IV-arter vurderes ikke at være relevante på stedet eller i forbindelse med det ansøgte.

### **Husk inden du går i gang**

#### ***Terrænregulering***

Inden du går i gang med at terrænregulere jorden på din grund, skal du være opmærksom på, at der er regler for, om du må regulere den og hvor meget du evt. må regulere den. Hvis det ikke fremgår af din ansøgning, at du ønsker at terrænregulere, skal du kontakte os, for at høre om dine muligheder.

#### ***Flagermus***

Gamle (landbrugs)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 en enkelt landbrugsbygning/fældning af enkelte træer 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 tilladelsen 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 16. juni 2022, samt efterfølgende i Uge-Bladet Skanderborg.

## **Lovgivning**

Landzonetilladelsen er givet efter:

Planloven, [Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020](#), § 35, stk. 1.

## **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

Karsten Kragh Kamp  
Ingeniør

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 tilladelse sendt til:**

- Ansøger (hvis ansøger ikke er ejer)
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk
- Idealhuse, an@idealhuse.dk