



Landzonetilladelse

Tilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus og ændring af eksisterende hus til anneks og udhus

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus med et samlet boligareal på 257 m² samt ændre eksisterende hus til et anneks på 45 m² og til et udhus på adressen Hjarsbækvej 16, 8680 Ry. Ejendommen har matr.nr. 75B Gl. Rye By, Gl. Rye.



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

Du får tilladelsen på betingelse af,

- At det eksisterende hus ændrer anvendelse som beskrevet
- At der ikke er installeret faste kogeinstallationer i det kommende anneks
- At der senest 6 måneder efter der er modtaget ibrugtagningstilladelse til det nye hus, fremsendes dokumentation for ændret anvendelse af eksisterende hus og at der ikke er installeret kogeinstallationer (eks. fotos og BBR-udskrift)

Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Du mangler fortsat en byggetilladelse fra os. Vi har ikke modtaget din byggeansøgning. Før vi kan give dig en byggetilladelse, så skal du indsende en byggeansøgning gennem ansøgningsportalen Byg og Miljø. Vi kan tidligst behandle din byggeansøgning, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den 30. juni 2022, og kun såfremt afgørelsen ikke påklages.

Dato

31. maj 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-199-21

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

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 i 1½-plan med et boligareal på 257 m², fordelt med 175 m² i grundplan og 82 m² på 1. sal. I tilknytning til huset opføres et overdække på 21 m². Der etableres en større terrasse rundt om huset. Det nye hus placeres 20 meter fra fredskov. Husets tag får en topkote på 67,33.

Ansøger har oplyst følgende om det nye enfamiliehus:

Ønsket er at etablere et moderne landsted, med afsæt i den traditionelle rolige nordiske arkitektur. Byggeriet består af et længehus i 1½-plan, med delvist udnyttet tagetage. Facaderne og træterrassen, forholder sig til det omkringliggende landskab, med sine afdæmpede jordfarver i skifer og træ.

Selve boligen er gennemlyst og herfra er der et fint kig ud over landskabet og horisonten mod syd og fredskoven mod nord. Facader og tag beklædes hovedsagelig, med mørk naturskiffer. Facaden mod syd, beklædes i en lodret træbeklædning, i brædder eller listeformat beskyttet af det bredde udhæng. Træsorten bliver en varme-imprægneret fyr, som patinerer smukt over tid, mod en sølvgrå nuance.

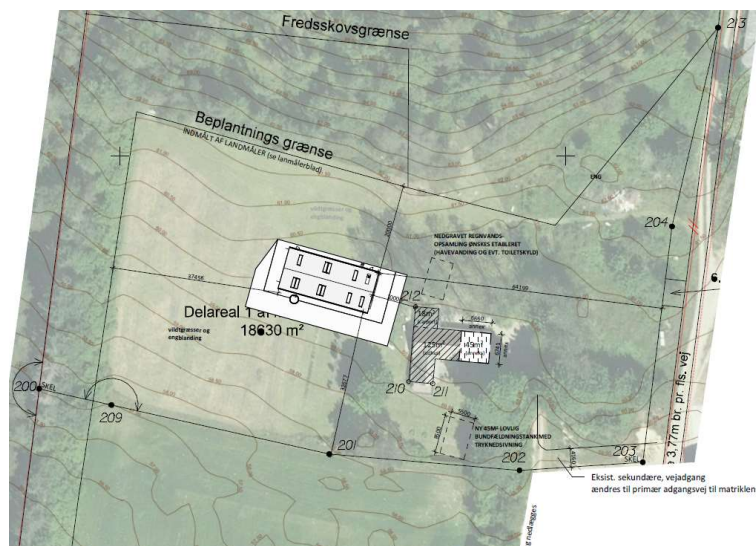
Vinduer udføres i gennemgående hårdtræ, (evt. nordisk eg.) Tagvinduer gives en antrasit farve, som falder naturligt i med skifter taget.

Træterrassen beklædes ligeledes i varme-imprægneret fyr. Terrassen tilpasses det omkringliggende terræn.

Eksisterende terrænkoter omkring og under træterrassen bevares. Bygningen funderes traditionelt.

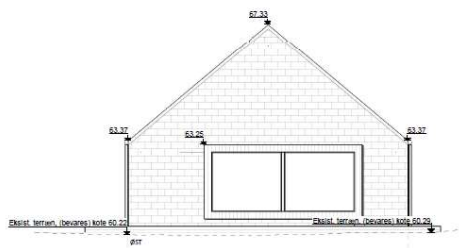
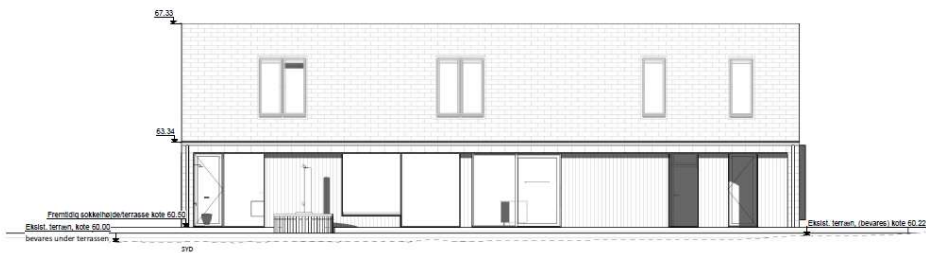
Det eksisterende hus på 87 m² nedrives ikke. Der er søgt om en ændret anvendelse af huset, så der etableres et anneks på 45 m² og de resterende 42 m² benyttes til et udhus. Der findes tidligere landbrugsbygninger på ejendommen, som i dag er registreret som udhuse. Efter ændret anvendelse af eksisterende hus vil der samlet være 125 m² udhusbygning på ejendommen samt en garage på 18 m². Der sker ikke væsentlige ændringer af bygningernes udseende.

Situationsplan med nyt hus og anneks:

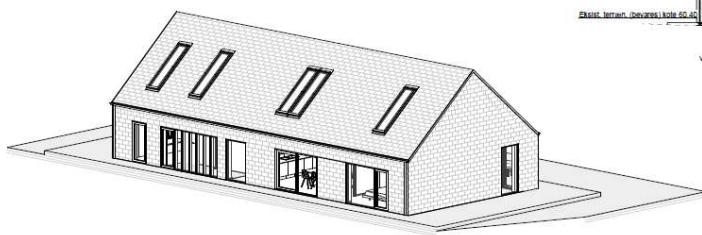
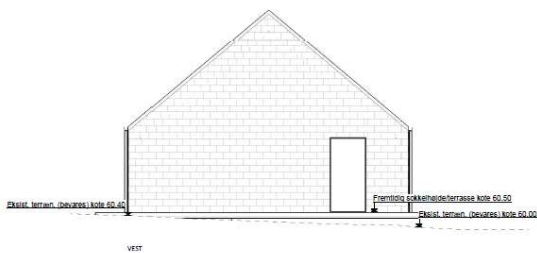


© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejer

Skanderborg Kommune har modtaget følgende tegninger:



HJARSBÆKVEJ 16, GL RYE LANDZONEANSØGNING
Facader syd og øst
 Tegnet af: mva Sags nummer: 01 **F 01**
 Kontrolleret af: Checker Dato: 18.12.2021 Målestok: 1 : 100



HJARSBÆKVEJ 16, GL RYE LANDZONEANSØGNING
Facader nord og vest
 Tegnet af: MVA Sags nummer: 01 **F 02**
 Kontrolleret af: MSSC Dato: 18.12.2021 Målestok: 1 : 100



HJARSBÆKVEJ 16, GL RYE			LANDZONEANSØGNING
Visualisering set fra Hjarsbækvej			V 01
Tegnet af:	MVA	Sags nummer:	01
Kontrolleret af:	MSSC	Dato:	18.12.2021
		Målestok:	

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 18. december 2021. 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 (det åbne land). Området, hvor huset ønskes opført, er omfattet af en skovbyggelinje. Området er desuden udpeget for følgende: Drikkevandsinteresser, følsomme indvindingsområder, økologisk forbindelse samt bevaringsværdigt landskab. Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan eller kommuneplanramme.

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 som erstatning for eksisterende, såfremt det eksisterende hus nedrives eller overgår til anden benyttelse (i dette tilfælde udhus og annekse).

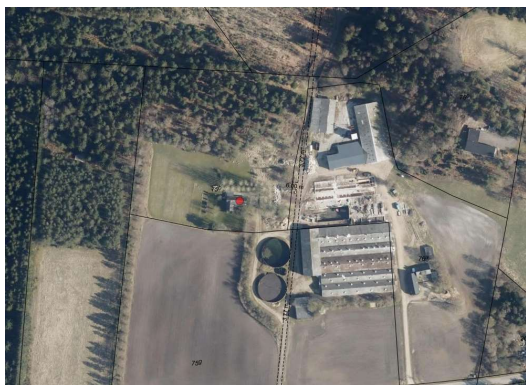
Vores vurdering af din ansøgning

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 samt ændret anvendelse af eksisterende hus til anneks på 45 m² samt udhus. Ejendommen er beliggende i det åbne land og omkranses mod nord og vest af skov og mod øst og syd af landbrugsejendom og -bygninger. Dele af skoven mod nord er registreret som fredskov. Ejendommens terræn er svagt stigende op mod skoven mod nord.

Luftfoto af ejendommen og omgivelserne:



I tilladelsen har vi lagt vægt på, at det nye enfamiliehus opføres i tilknytning til eksisterende bygningsmasse. Der er desuden lagt vægt på, at det nye hus ikke placeres højere i terrænet end eksisterende bebyggelse. Angående den ændrede anvendelse af eksisterende hus, så er det kommunens vurdering, at det ikke vil påvirke det omkringliggende landskab og at det ikke er i modstrid med planmæssige forhold. Med baggrund heri vurderes det, at projektet ikke i det væsentligste vil påvirke de landskabelige interesser i området og ikke vil forringe karakteren, variationen eller oplevelsen af landskabet.

Skanderborg Kommune vurderer endvidere, at det ønskede projekt ikke er i strid med kommuneplanens øvrige udpegninger.

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

Din ejendom ligger tæt på en beskyttet skov

Din ejendom ligger nær en skov, der er beskyttet i en omkreds af 300 meter. Denne beskyttelseszone af skoven 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 de 300 meter er der forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne mv.).

Da din ejendom ligger i landzone, vil dit projekt 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 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. 1,0 km mod syd. Du kan læse mere om området på Miljøstyrelsens hjemmeside www.mst.dk.

Vi vurderer, at dit byggeprojekt og ændret anvendelse af eksisterende bygninger, ikke vil kunne påvirke Natura2000-området og ikke er i strid med Natura2000-planens bevaringsmålsætninger. Der er i forbindelse med den vurdering lagt vægt på projektets karakter og beskudne omfang samt på afstanden mellem bygningerne og Natura2000-området.

Nærmeste kendte forekomst af dyr, der er udpeget som bilag IV-art, er arterne Stor Vandsalamander og Spidssnudet Frø i en sø ca. 310 meter fra det ansøgte. Det ansøgte er bygninger placeret i et haveareal, der efter vores vurdering er uegnet som yngle- eller rasteområde for arterne. Derfor vil huset og den ændrede anvendelse af eksisterende bygninger ikke påvirke arterne. 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 bygning/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 2. juni 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 [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, 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:

- Ejer
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk