

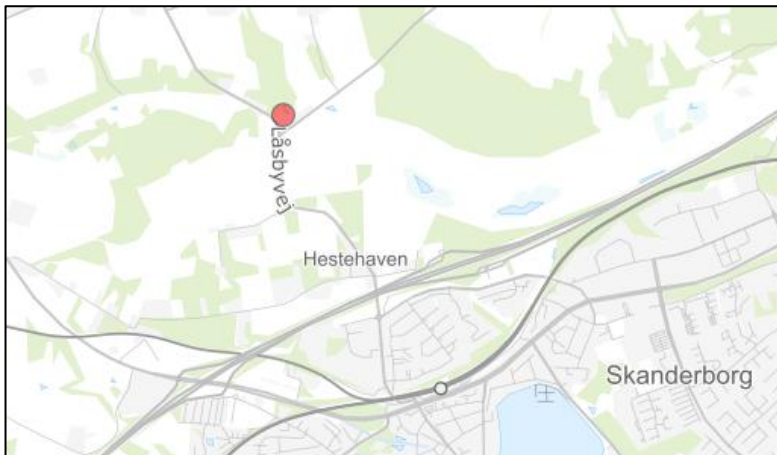


Claus Jakob Torbensen Fischer  
Kirkesvinget 3  
8462 Harlev J

## Landzonetilladelse til helårsbolig

Kære Claus Jakob Torbensen Fischer,

Du får hermed landzonetilladelse til indretning af en helårsbolig i en eksisterende bygning på adressen Låsbyvej 28D, 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr. nr. 12C Forlev, Skanderborg Jorder.



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

### Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Du må ikke bruge landzonetilladelsen, før klagefristen er udløbet den 12. januar 2023. Hvis vi modtager en klage over tilladelsen, må tilladelsen ikke udnyttes, før Planklagenævnet har afgjort sagen. Nævnet kan dog bestemme andet i særlige tilfælde.

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 ændre anvendelsen af en bygning på ejendommen fra feriebolig til helårsbolig. Der sker ikke ændringer på bygningens udvendige facader eller størrelse. Der laves kun mindre ombygninger indvendigt, hvor et toilet fjernes, for at gøre plads til en større stue, og et andet toilet ændres til også at være bryggers.

#### Dato

13. december 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-57-20

#### Din reference

Betinna Grønkjær-Petersen

Tlf.: 87947724

#### 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)

Placeringen af bygningen fremgår med rød prik på luftfotoet nedenfor.

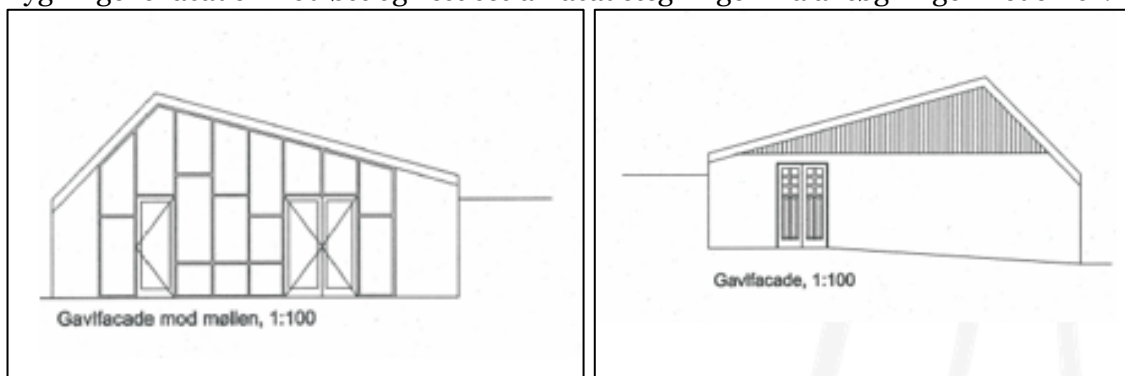


Ejendommen er markeret med en rød prik. Luftfoto sommer 2022.  
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med korter.

Bygningens facade mod syd fremgår af udsnittet af facadetegningen fra ansøgningen nedenfor:



Bygningens facader mod øst og vest ses af facadetegningen fra ansøgningen nedenfor:





Nedenfor ses billeder af bygningens nuværende facader mod syd og øst, som ikke ændrer sig i forbindelse med den ændrede anvendelse.



Billede fra ansøgningsmateriale.



Billede fra ansøgningsmateriale.

## Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 2. november 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 landzone og er en beboelsesejendom. Bygningen har tidligere været en del af Forlev Mølle, hvor den har været benyttet til forskellige formål gennem tiden bl.a. kontor og lager. Bygningen er sidenhen ændret til en feriebolig med Bed and Breakfast.

Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er udpeget som område med et særligt kulturmiljø, område af særlig landskabelig interesse, naturbeskyttelsesområde og økologiske forbindelser.

### **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.

### **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 ikke sendt bemærkninger til os.

I 2011 har vi meddelt landzonetilladelse til, at bygningen måtte ændre anvendelse fra en overflødiggjort bygning (ifm. Foerlev Mølle) til en feriebolig i form af Bed and Breakfast. Du har nu ansøgt om at ændre anvendelsen til en helårsbolig.

Bygningen er en bindingsværksbygning fra 1827 med en bevaringsværdi på 3 efter SAVE skalaen (høj bevaringsværdi). Ved indretningen af Bed and Breakfast er bygningen blevet indrettet med 3 værelser med bad/toilet samt et fælles køkken. Det eksisterende bindingsværk samt cement eternittag er bevaret i omdannelsen. Nu ønskes det ene badeværelse fjernet, således der bliver plads til en stue. Endvidere laves et badeværelse om til også at være bryggers. Der sker ikke udvendige ændringer.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at der er tale om en tidligere tiloversbleven bygning, som har en karakter og udformning, der gør den anvendelig til bolig. Endvidere har vi lagt vægt på, at der ikke foretages ændringer på bygningens ydre i forbindelse med den ændrede anvendelse til bolig. Projektet har ikke betydning for udpegningerne i Kommuneplan'21.

### **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 bygningen.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskedne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at etableringen af boligen i den eksisterende bygning ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter.

### **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 15. december 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](#), 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

Betinna Grønkjær-Petersen  
Skov- og landskabsingeniør

**Orientering om tilladelse sendt til:**

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

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.