

Uldum Huse A/S  
Højskolebakken 26  
7171 Uldum

## Tilladelse til opførelse af enfamiliehus.

Der meddeles hermed landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus på adressen Ringvej 10, 8680 Ry. Ejendommen har matr.nr. 35r, Alling By, Alling.



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

### 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 16. februar 2023, hvis 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

I har på vegne af ejerne af ejendommen søgt om tilladelse til, at opføre et enfamiliehus med et bruttoetageareal på 200 m<sup>2</sup> samt redskabsskur på 17 m<sup>2</sup> og overdækket areal 4 m<sup>2</sup>.

#### Dato

17. januar 2023

Sagsnr.: 01.03.03-P19-119-22

#### Din reference

Inger Juul

Tlf.: 87947728

#### Telefontider

Man – ons: 10.00 – 13.00

Tor: 10.00 – 17.00

Fre: 10.00 – 13.00

#### Åbningstider

Man – ons: 10.00 – 13.00

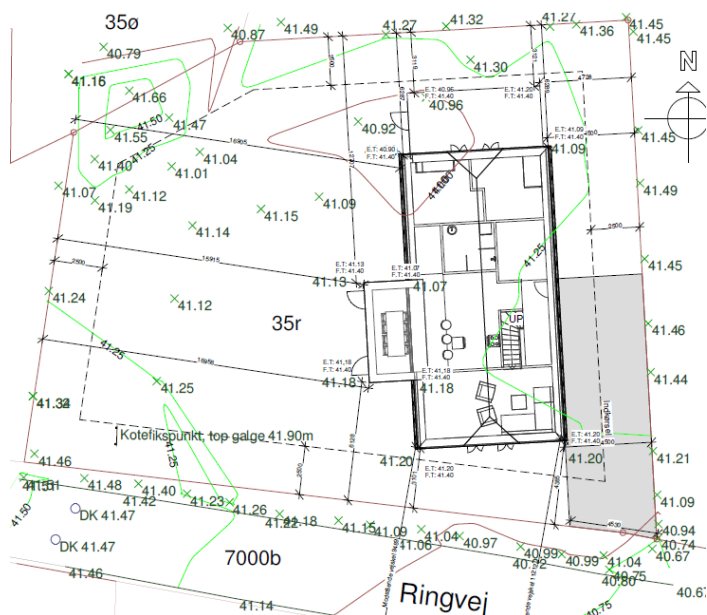
Tor: 10.00 – 17.00

Fre: 10.00 – 13.00

Plan, Teknik og Miljø  
Byggesag  
Skanderborg Fælled 1  
8660 Skanderborg

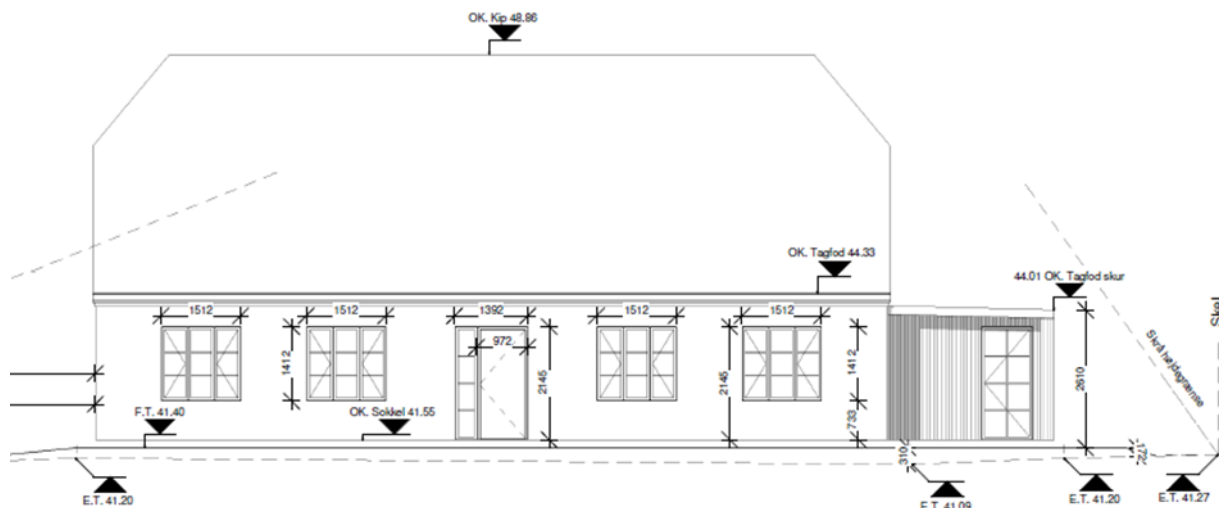
[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)

Placeringen af helårsboligen fremgår af kortet nedenfor.

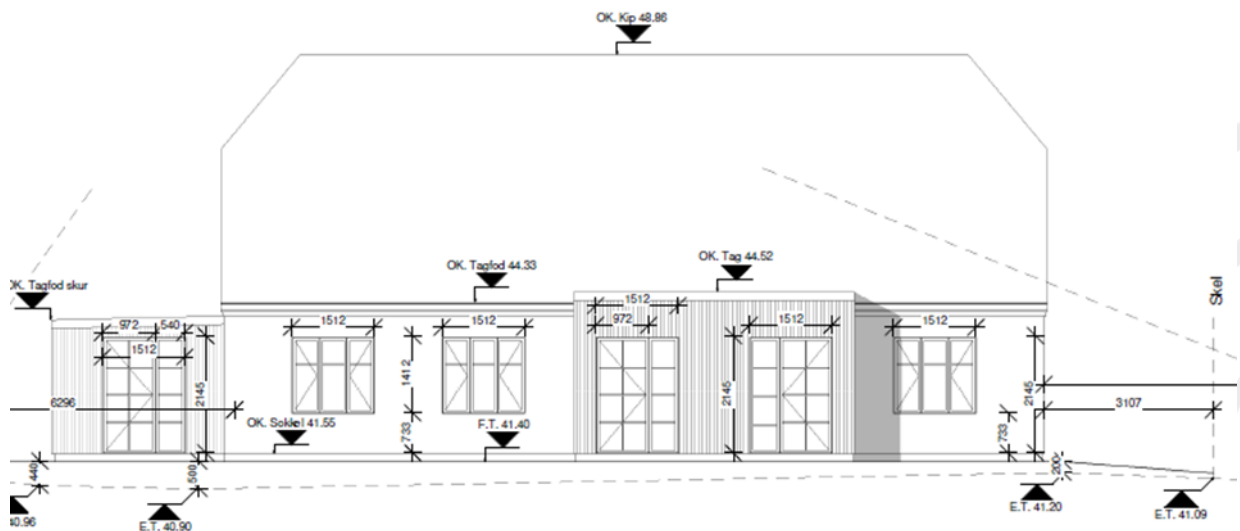


© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med korterjer

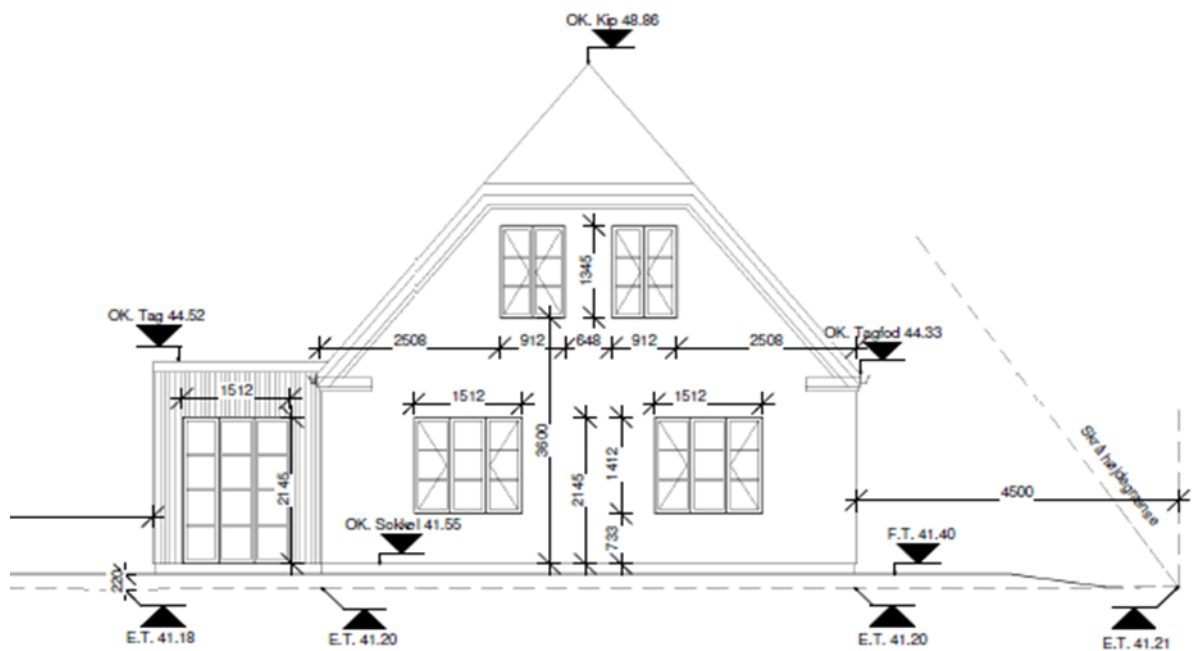
Boligen opføres med et grundareal på 125 m<sup>2</sup> og udnyttet tagetage på 75 m<sup>2</sup>. Sammenbygget hermed opføres udhus på 17m<sup>2</sup> og 4 m<sup>2</sup> overdækket areal. Boligen opføres i tegl, som vandskures. Fremspring på bolig og skur udføres i træbeklædning som cedertræ. Tag på bolig udføres med tagsten og tag på skur og fremspring på bolig udføres som fladt tag med tagpap.



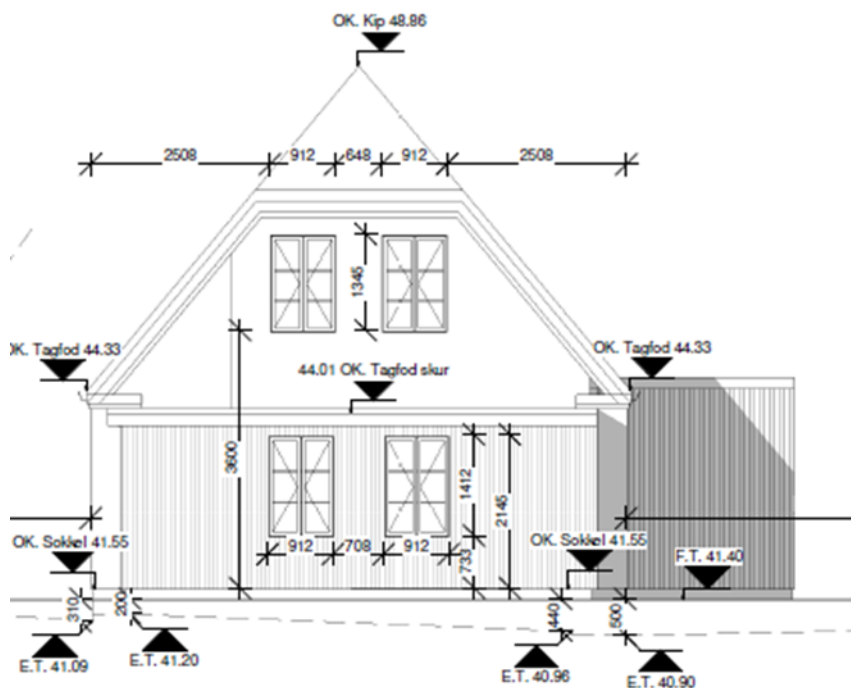
Facadetegning – huset set fra øst



Facadetegning – huset set fra vest.



Facadetegning – huset set fra syd.



Facategning - huset set fra nord

## Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 14. oktober 2022, og det reviderede materiale modtaget den 11. november 2022. Det er derfor et krav at I udfører projektet, som det er beskrevet i ansøgningen. Laver I ændringer i projektet, skal I henvende jer til os og høre, om det har betydning for tilladelsen.

Ejendommen ligger landzone i landsbyen Alling og er en beboelsesejendom. Ejendommen er beliggende inden område af særlig landskabelig interesse og område med specifik geologisk bevaringsværdi, jævnfør retningslinjer i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune.

Derudover er den omfattet af bevaringsværdigt kulturmiljø fordi Alling er en klassisk vejforsteby med gårdene og landsbyens huse placeret i en kreds omkring den centrale forte. Forten har oprindeligt været et stort gadekær/vandhul, der senere er blevet fyldt op. Byens største gård - Præstegården er som den eneste gård beliggende inde på Forten mod øst, herudover er der enkelte andre huse beliggende på fortens, ellers er fortens ubebygget. Landsbyens øvrige gårde ligger placeret rundt om fortens, hvoraf de tre gårde syd og vest for fortens er landbrugsejendomme i drift og derfor ligger udenfor kommuneplanrammen. Se nærmere herom nedenfor. Landsbyens kirke ligger nordøst for fortens. Landsbyens gårde er primært bevaret med deres tre og firelængede strukturer, mens der for to af gårdene kun er stuehuset tilbage. Den tydelige struktur med fortens og de bevarede gårde i landsbyen er med til at gøre landsbyens struktur særlig.

Ejendommen er endvidere omfattet af kommuneplanramme LB:03.BE.03 – Alling Forte. Det fremgår af rammebestemmelserne, at der kan opføres byggeri i 1½ etage, maksimalt 7 meter højt og med en bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav boligbebyggelse. Det fremgår videre af rammebestemmelserne, at ”inden for rammen kan der ikke ske yderligere bebyggelse ud over mindre bebyggelse i tilknytning til den allerede eksisterende bebyggelse på Forten. Der kan ikke ske bebyggelse på de ubebyggede arealer. Dog er der på matr.nr.350 og matr.nr. 35r Alling By, Alling tilkendegivet at der kan opføres et enfamiliehus i 1½ plan tilpasset i form, farver og materialer til placeringen i det særlige kulturmiljø i Alling. Gården

*i den østlige del af Forten skal bevares med dens firelængede struktur. Ny bebyggelse her skal derfor opføres med den oprindelige firelængede struktur i form af traditionelle længhuse evt. sammenbyggede i traditionel retvinklet struktur. Opføres der mindre bebyggelse på ejendommen end fire længer skal bebyggelsen stadig opføres efter den oprindelige længestruktur, således at det på et senere tidspunkt er muligt at genskabe den firelængede struktur, hvis det er ønsket”.*

Endvidere omfattes ejendommen af bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 19 om kirkehøjdebyggelinje. Da byggeriet er under 8,5 m forudsætter byggeriet ikke dispensation fra bestemmelsen.

## **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 opførelse af boliger når det er inden for landsbyafgrænsningen og 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 de nærmeste naboer, om de har bemærkninger til projektet. Vi har derfor haft sendt din ansøgning i høring. Naboerne har dog ikke sendt bemærkninger til os.

I din sag er der tale om opførelse af en ny helårsbeboelse på et sted, hvor der i kommuneplanrammen er taget specifik stilling til, at der kan opføres en bolig tilpasset til det særlige kulturmiljø i Alling.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at der i forbindelse med kommuneplan21 er taget specifik stilling til, at der kan opføres en helårsbolig på parcellen og at den ansøgte helårsbolig vurderes tilpasset i form, farver og materialer til placeringen i det særlig kulturmiljø i Alling.

## **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 som Natura 2000-områder eller bilag IV-arter i nærheden af ejendommen. Ca. 46 meter vest for ejendommen ligger en sø, omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

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

## **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.

## **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](#) 19. januar 2023, 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 [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](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

Inger Juul  
Planlægger

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

- Ejere af ejendommen
- 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.





