



## Landzonetilladelse til ændret anvendelse af udhusbygning til hobbyrum/privat musikstudie

I får hermed landzonetilladelse til at etablere et hobbyrum/privat musikstudie i en udhusbygning på adressen Ravnsøvej 92, 8670 Låsby. Ejendommen har matr.nr. 30C Javngyde By, Tulstrup.



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

### Der mangler stadig byggetilladelse

I mangler fortsat en byggetilladelse fra os. Vi har modtaget jeres byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den 15. maj 2023 og den ikke er blevet påklaget.

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 tilladelse til, at etablere et hobbyrum/privat musikstudie i en eksisterende udhusbygning.

Den pågældende bygning er i dag registreret som en udhusbygning, men den har tidligere været en landbrugsbygning (dette kan ses på tidligere luftfoto). Bygningen er registreret som bygning 3 i BBR-registret og det bebyggede areal er angivet til 72 m<sup>2</sup>.

#### Dato

13. april 2023

Sagsnr.: 01.03.03-P19-131-20

#### 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

Placeringen af udhusbygningen (markeret med rød pil) fremgår af kortet nedenfor.



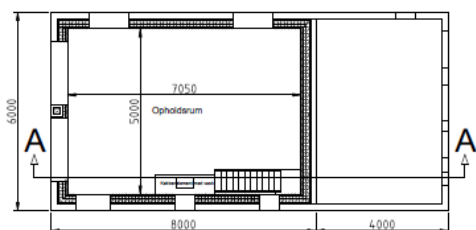
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejer

I har oprindeligt ansøgt om at benytte udhusbygningen til et anneks, men har efterfølgende ændret jeres ansøgning til et hobbyrum/privat musikstudie. Hobbyrum/privat musikstudie bliver samlet 83 m<sup>2</sup>, da der etableres en brugbar tagetage. Det er kun en del af bygningen, som skal bruges til hobbyrum/privat musikstudie. Den resterende del af bygningen forbliver udhus (se tegninger nedenfor). Der er fremsendt følgende tegninger:

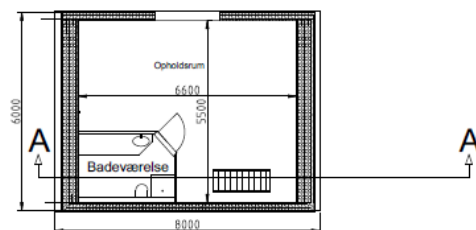
Situationsplan:



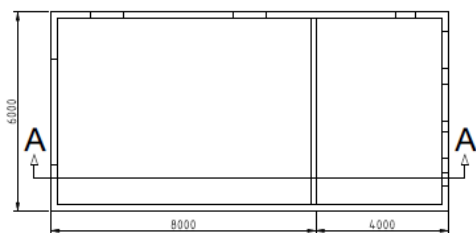
## Plan- og facadetekning:



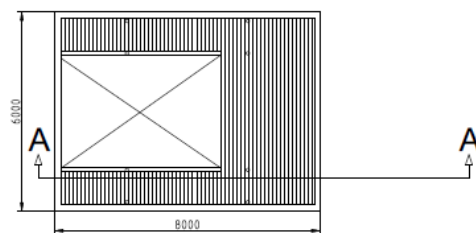
**Stueetage**  
Fremtidige forhold



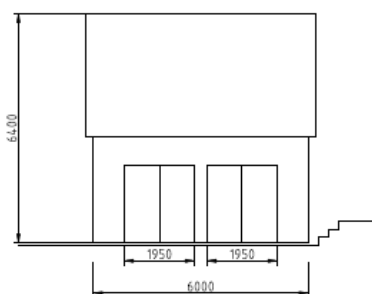
**1. sal**  
Fremtidige forhold



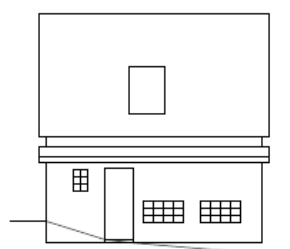
**Stueetage**  
Eksisterende



**1. sal**  
Eksisterende



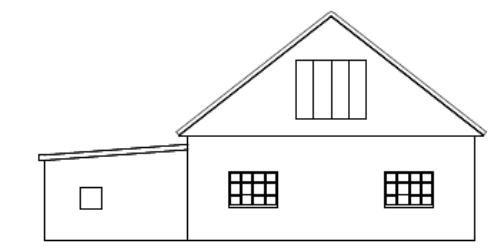
**NORD**



**SYD**



**VEST**



**ØST**

## Baggrund for vores afgørelse

Vi giver jer tilladelsen ud fra oplysningerne i jeres ansøgning, som vi har fået den 6. oktober 2020, og det uddybende materiale modtaget den 3. februar 2023 og 12. marts 2023. Det er derfor et krav at I udfører projektet, som I har beskrevet det i ansøgningen. Laver I ændringer i projektet, skal I henvende jer til os og høre, om det har betydning for tilladelsen.

Ejendommen ligger landzone og er en beboelsesejendom. Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er udpeget som et område med specifik geologisk bevaringsværdi.

## **Jeres 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 ændret anvendelse af gamle overflødiggjorte landbrugsbygninger. Selvom bygningen i dag er registreret som en udhusbygning i BBR-registret, så har bygningen tidligere været en landbrugsbygning.

## **Vores vurdering af din ansøgning**

Jeres 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 I kan få en tilladelse.

Jeres ansøgning har ikke været i høring hos jeres nærmeste naboer, da vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, da den pågældende bygning er beliggende ud til åbne marker og fordi afstanden til nærmeste nabobebyggelse er mere end 175 meter. Samlet set har vi vurderet, at det ansøgte er ikke vil påvirke jeres naboer.

I jeres sag er der tale om ændret anvendelse af en udhusbygning til hobbyrum/privat musikstudie. Udhusbygningen har tidligere været en landbrugsbygning. Den pågældende bygning er placeret i tilknytning til øvrig bebyggelse på ejendommen. Ejendommen omkranses af åbne og ubebyggede marker.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at der ikke opføres nye bygninger, men at det ansøgte holdes indenfor eksisterende bygningsrammer. Vi har desuden lagt vægt på, at der er langt fra bygningen til øvrige naboer samt at den ændrede anvendelse af bygningen ikke vil påvirke det omkringliggende landskab og natur i negativ retning.

## **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 udhusbygningen.

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

## **Husk inden du går i gang**

### ***Flagermus***

Gamle (landbrugs)bygninger/udhuse 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/udhus ikke have betydning for områdets økologiske funktionalitet eller bestanden.

Hvis I 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 jeres landzonetilladelse?**

Hvis I ikke udnytter tilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. I har udnyttet tilladelsen, når der er opnået byggetilladelse og bygge-/anlægsarbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuerligt, til det er færdigt.

## **Offentliggørelse**

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på [Skanderborg Kommunes hjemmeside](#) mandag den 17. april 2023 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**

I kan klage over vores afgørelse til Planklagenævnet, som så vil vurdere afgørelsen. I skal sende klagen gennem Planklagenævnets Klageportal, som I 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 I klager. Når I klager, skal I 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 I ikke kan bruge Klageportalen, kan I søge om at blive fri for at bruge den. Det gør I ved at sende en begrundet anmodning til os, senest samtidig med klagen. Vi videresender herefter jeres anmodning til Planklagenævnet, som beslutter, om jeres anmodning kan lade sig gøre.

***Domstolsafgørelse***

Hvis I vil have afgørelsen behandlet af en domstol, skal I igangsætte dette, inden der er gået 6 måneder, fra afgørelsen er meddelt.

Med venlig hilsen

Karsten Kragh Kamp  
Byggesagsbehandler

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