



Give Huse A/S  
[info@givehuse.dk](mailto:info@givehuse.dk)  
att: Rasmus Piihl

## Tilladelse til opførelse af nyt stuehus.

Kære Rasmus Piihl

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre et nyt stuehus på adressen Maskedal 36. Ejendommen har matr. nr. 14c m.fl, Dørup By, Voerladegård



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

Du får tilladelsen på betingelse af,

- At det eksisterende stuehus skal være nedrevet senest 6 måneder efter, at der er givet ibrugtagningstilladelse til det nye stuehus.

### 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 1. juni 2023, hvis afgørelsen ikke påklages.

#### Dato

4. maj 2023

Sagsnr.: 01.03.00-P00-40-23

#### 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

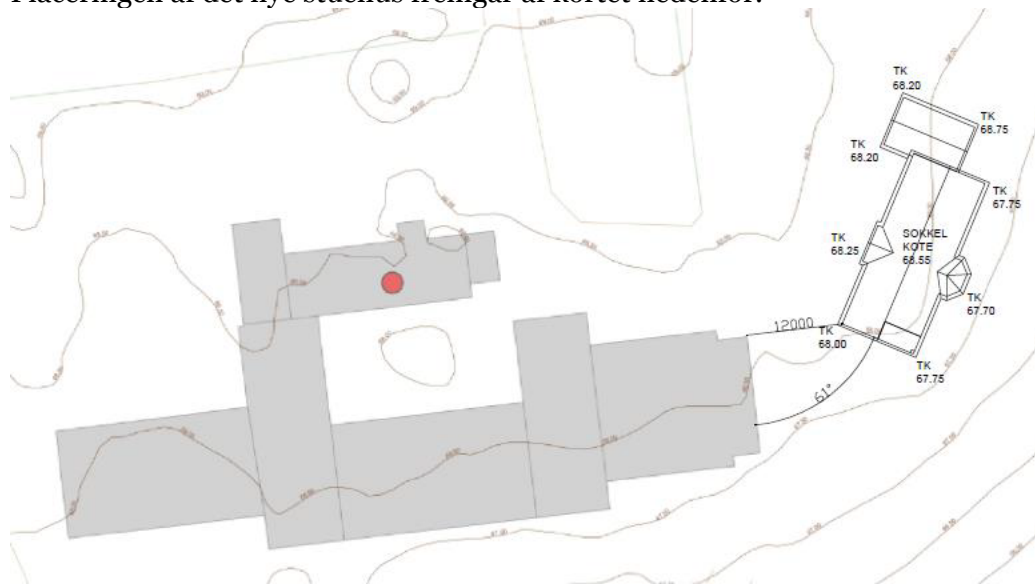
[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)

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 udskifte stuehuset på landbrugsejendommen.

Placeringen af det nye stuehus fremgår af kortet nedenfor.



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kort ejer



På ovenstående facadetegninger ses helårsbolig og udhus fra henholdsvis vest, nord, syd og øst.

Huset opføres i røde/mørkerøde teglsten og med sorte tagsten. Huset bliver på 295 m2 med indbygget garage på 59 m2.

Det eksisterende stuehus ønskes bibeholdt som driftsbygning i forbindelse med landbrug til opbevaring af materiel og afgrøder som skal holdes fugt- og frostsikret. udhus.

På ejendommen, der har et areal på ca. 33 ha, findes en del driftsbygninger og der er ikke redegjort nærmere for landbrugsdriften.

## **Baggrund for vores afgørelse**

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 21. december 2022 og supplerende oplysninger modtaget 30. marts 2023. 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 en landbrugsejendom. Den sydlige del af matriklen er omfattet af naturbeskyttelsesinteresser. Ejendommens bygningslod er beliggende i et område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er udpeget som område af særlig landskabelig interesse og uforstyrret landskab.

Hovedformålet med inddelingen af landet i zoner og landzonereglerne er at forhindre at byerne spreder sig ud i det åbne land. Samtidig skal det sikre, 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 gældende vejledning om landzoneadministration, at hvis den eksisterende bolig ikke er nedrevet, før den nye bolig opføres, kræver det kommunens landzonetilladelse til opførelse af et nyt stuehus på en landbrugsejendom. Hvis ejeren ønsker at opføre en ny bolig med en ny placering som erstatning for den eksisterende, kan kommunen meddele tilladelse på vilkår, at den eksisterende bolig nedrives inden en vis frist efter ibrugtagning af den nye bolig.

Det er vores sædvanlige praksis for administration af planloven, at meddele landzonetilladelse til udskiftning af stuehuset på en landbrugsejendom på betingelse af nedrivning af den eksisterende i overensstemmelse, jf. ovenstående.

## **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. I forbindelse med udskiftning af stuehus på en landbrugsejendom forudsætter det landzonetilladelse, hvis det eksisterende stuehus ikke er nedrevet før den nye bolig opføres.

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 en ejendom med en beliggenhed i et særligt landskabeligt område uden større tekniske forstyrrelser. Da stuehuset opføres i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse vurderes det ikke, at ville påvirke landskabet væsentligt.

På ejendommen findes driftsbygninger på henholdsvis 270m<sup>2</sup>, 334 m<sup>2</sup>, 216 m<sup>2</sup>, 65 m<sup>2</sup>, 295 m<sup>2</sup> og 300 m<sup>2</sup>, i alt 1.480 m<sup>2</sup>. Vilkåret er begrundet i, at der ikke ses at være oplysninger, der godtgør behovet for yderligere driftsbygninger og dermed ikke begrundelser for at fravige sædvanlig praksis.

## **Husk inden du går i gang**

### ***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](#) den 4. maj 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 [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

Inger Juul  
Planlægger

**Orientering om tilladelsen er sendt til:**

Ejer

Museum Skanderborg, [info@museumskanderborg.dk](mailto:info@museumskanderborg.dk)

Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomite. [dnskanderborg-sager@dn.dk](mailto:dnskanderborg-sager@dn.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.



