

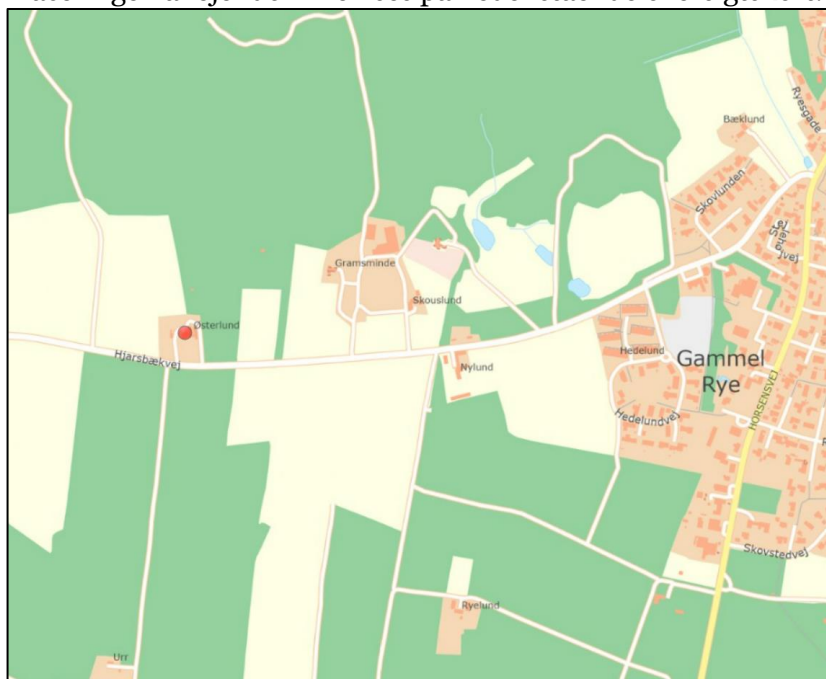
Ulrich Carlin Nielsen  
Hjarsbækvej 20  
8680 Ry

## Landzonetilladelse til udstykning af beboelsesejendom

Kære Ulrich Carlin Nielsen,

Du får hermed landzonetilladelse til at udstykke en eksisterende bolig til en ny selvstændig beboelsesejendom på 1,31 ha på adressen Hjarsbækvej 20, 8680 Ry. Ejendommen har matr.nr. 29D Gl. Rye By, Gl. Rye.

Placeringen af ejendommen ses på nedenstående oversigtskort.



*Ejendommen er markeret med en rød prik.*

© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejner.

### Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Du må ikke bruge landzonetilladelsen, før klagefristen er udløbet den 31. juli 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.

#### Dato

29. juni 2023

Sagsnr.: 01.03.03-P19-61-23

#### Din reference

Kathrine Jessen

Tlf.: 87947761

#### 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)

## Det ansøgte projekt

Du har søgt om landzonetilladelse til at udstykke en eksisterende bolig til en ny selvstændig beboelsesejendom fra den eksisterende landbrugsejendom med matr.nr. 29D Gl. Rye By, Gl. Rye. Den aktuelle ejendom har et areal på 8,60 ha. Ejendommen omfatter i dag to separate boliger med adresserne Hjarsbækvej 20 og Hjarsbækvej 20A. Det er boligen med adressen Hjarsbækvej 20a, der ønskes udstykket.

Den nye beboelsesejendom vil have areal på 1,31 ha. Da ejendommen er mindre end 2 hektar, ophæves landbrugspligten på den nye parcel. Restejendommen vil efter udstykningen have et areal på 7,28 hektar og vil fortsat være en landbrugsejendom. Ejendommens stuehus og øvrige bebyggelse er beliggende på restejendommen.

Boligen, som udstykkes, er opført i 1923 og har et samlet boligareal på 66 m<sup>2</sup>. Den eksisterende private vej omlægges. Der optages ny privat fællesvej i forbindelse med udstykningen. Der er ikke søgt om bygningsmæssige ændringer ved udstykningen.

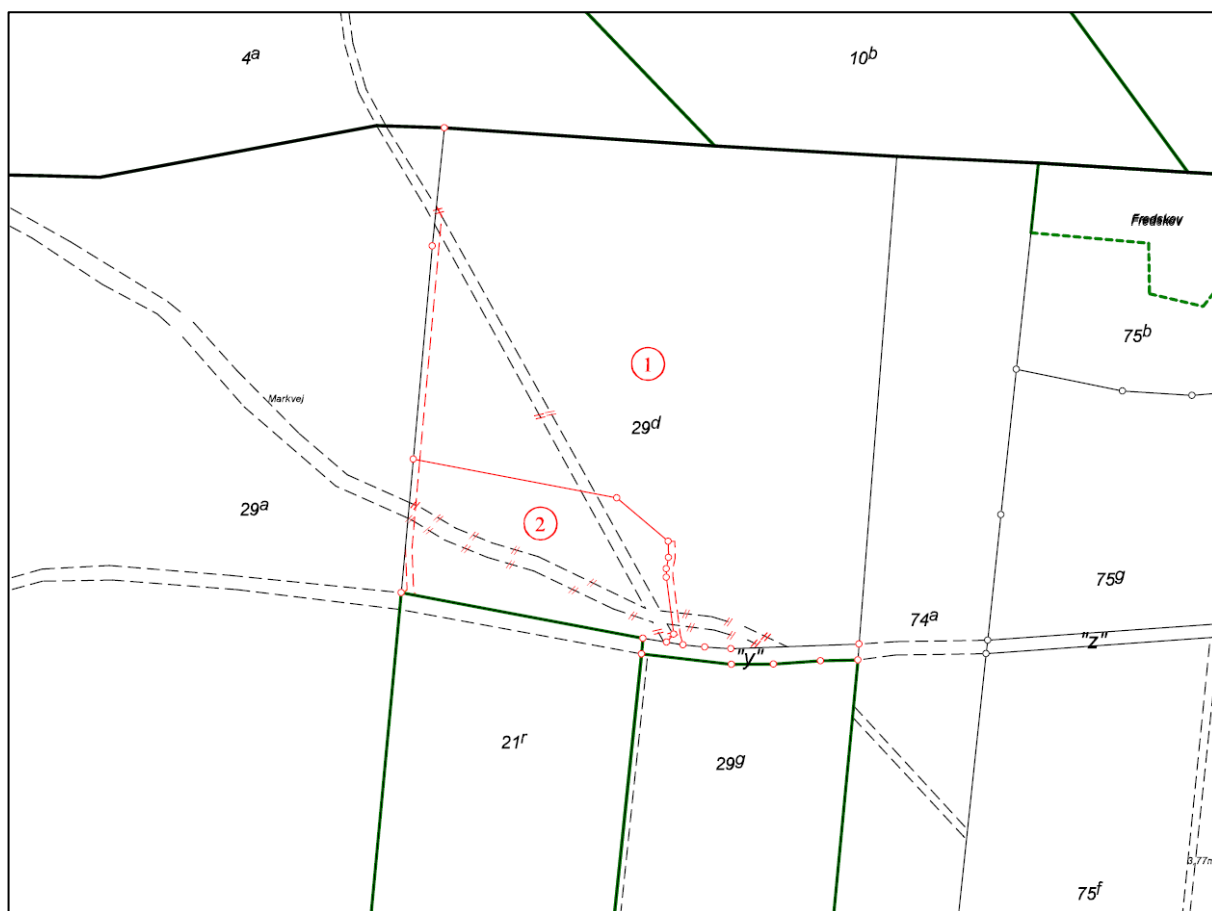
Afgrænsningen af den nuværende ejendom ses på nedenstående kort.



Luftfoto, der viser den nuværende ejendom med matr.nr. 29d markeret med grøn.

© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejær.

Den nye ejendom og private fællesvej fremgår af nedenstående ændringskort.



Ændringskort, der viser restejendommen (1) og den nye beboelseejendom, markeret med rød streg (2). Ny privat fællesvej markeret med rød, stiplet streg. Matrikelskel er markeret med sort streg. Fra ansøgningsmaterialet.

## Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 23. 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. Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er udpeget som område af særlig landskabelig interesse og område med specifik geologisk bevaringsværdi.

Ejendommen er ikke omfattet af en gældende lokalplan og er beliggende udenfor kommenplanens rammeområder.

## 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 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.

## 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 udstykning af en eksisterende bolig med separat adresse fra 1923 til en ny beboelsesejendom fra en eksisterende landbrugsejendom.

Ved gennemgang af kommunens arkiver, har vi ikke kunne finde oplysninger omkring, hvordan bygningen er opstået. Bygningen er registreret i BBR som et fritliggende enfamiliehus opført i 1923. Bygningen kan erkendes på luftfoto tilbage fra 1954. Vi vurderer derfor, at boligen Hjarsbækvej 20A må være etableret i 1923 som en separat bolig.

I landzonetilladelsen har vi lagt vægt på, at boligen, som udstykkes, er registreret som et selvstændigt enfamiliehus opført i 1923. Endvidere har det haft betydning for afgørelsen, at udstykningen er på mere end 700 m<sup>2</sup> og at restejendommen er mindre end 30 ha. Der vil derfor ikke kunne opføres en ny medhjælperbolig eller aftægtsbolig på landbrugsejendommen uden foregående landzonetilladelse. Vi vurderer, at udstykning af den eksisterende bolig ikke vil have væsentlig indvirkning på omgivelserne eller skabe miljømæssige udfordringer. Endvidere vil der fortsat være et stuehus på ejendommen.

På baggrund af ovenstående meddeler Skanderborg Kommune landzonetilladelse til udstykningen.

## 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](#) mandag den 3. juli 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

Kathrine Jessen  
Arkitekt Cand.Arch.

### **Behandling af personoplysninger**

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:**

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

