

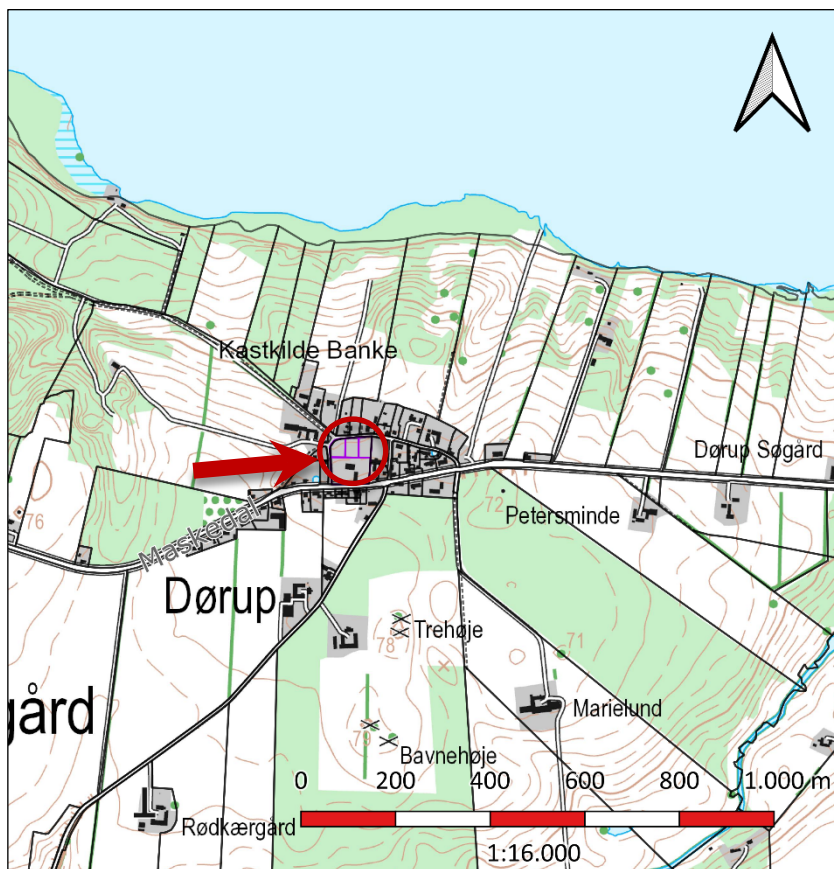
AAKJAER Landinspektører  
Adelgade 88  
8660 Skanderborg  
Att. Lsp. Mikkel Knudsen, [mk@aalsp.dk](mailto:mk@aalsp.dk)

## Landzonetilladelse til udstykning af tre byggegrunde til helårsbeboelse, Forten 2, 4 og 6

Der meddeles hermed landzonetilladelse til udstykning af tre byggegrunde til helårsbeboelse fra beboelsesejendommen matr.nr. 6 o Dørup By, Voerladegaard, der har adressen Maskedal 11, Dørup, 8660 Skanderborg.

De tre byggegrunde, som hver er på ca. 1.180 m<sup>2</sup>, får adresserne Forten 2, 4 og 6, Dørup, 8660 Skanderborg.

Se oversigtskortet herunder.



Oversigtskort, der viser de tre nye byggegrunde, som udstykkes i midten af Dørup landsby, se pilen og den røde ring. © Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere.

### Dato

21. november 2023

Sagsnr.: 01.03.03-P19-54-23

### Din reference

Thomas Djernæs

Tlf.: 87947775

### Telefontider

Man – ons: 09.00 – 13.00

Tor: 13.00 – 17.00

Fre: 09.00 – 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 Fæled 1  
8660 Skanderborg

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

## **Landzonetilladelsen må ikke udnyttes endnu**

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet **den 21. december 2023**.

Hvis vi modtager en klage over landzonetilladelsen, må landzonetilladelsen ikke udnyttes, før Planklagenævnet har taget stilling til klagen. 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.

## **Den ansøgte udstykning**

I har den 02.03.2023 søgt om landzonetilladelse til udstykning af tre nye byggegrunde fra Maskedal 11, som ligger inden for en gældende kommuneplanramme til bl.a. boligformål.

I har den 03.11.2023 fremsendt dokumentation for vejret til de tre byggegrunde.

De tre nye byggegrunde er på ca. 1.180 m<sup>2</sup> hver og ønskes anvendt til opførelse af boliger til helårsbeboelse. Se oversigtskort på næste side.

## **Udstykningen 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 landzonetilladelser kun gives, når et ansøgt byggeri ikke med rimelighed kan henvises til et planlagt område.

I den konkrete ansøgning, er der tale om udstykning af byggegrunde til helårsbeboelse, inden for et planlagt område, der bl.a. er udlagt til helårsbeboelse.

## **Baggrund for vores afgørelse**

Vi giver landzonetilladelsen ud fra oplysningerne ansøgningen, som vi har modtaget den 02.03.2023, og det supplerende materiale af 03.11.2023, med dokumentation for vejret til de tre ansøgte byggegrunde.

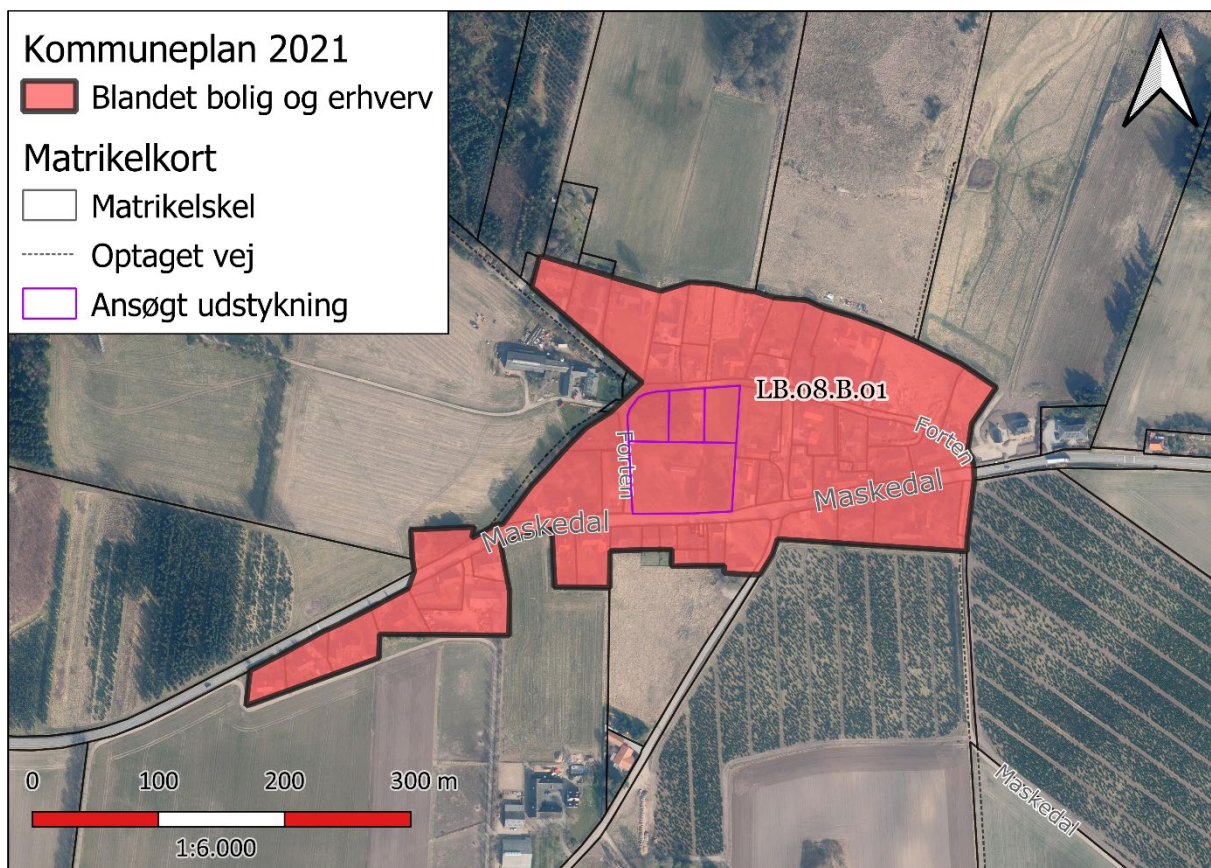
Det er derfor et krav, at udstykningen gennemføres som beskrevet i ansøgningen. Foretages der ændringer i udstykningen, skal I henvende jer til os og høre, om det har betydning for landzonetilladelsen.

Ejendommen ligger landzone og er ikke noteret med landsbrugspligt. Der er tale om en beboelsesejendom, der er beliggende i et område, der ligger inden for den gældende kommuneplanramme LB.08.B.01 i Skanderborg Kommunes Kommuneplan 21.

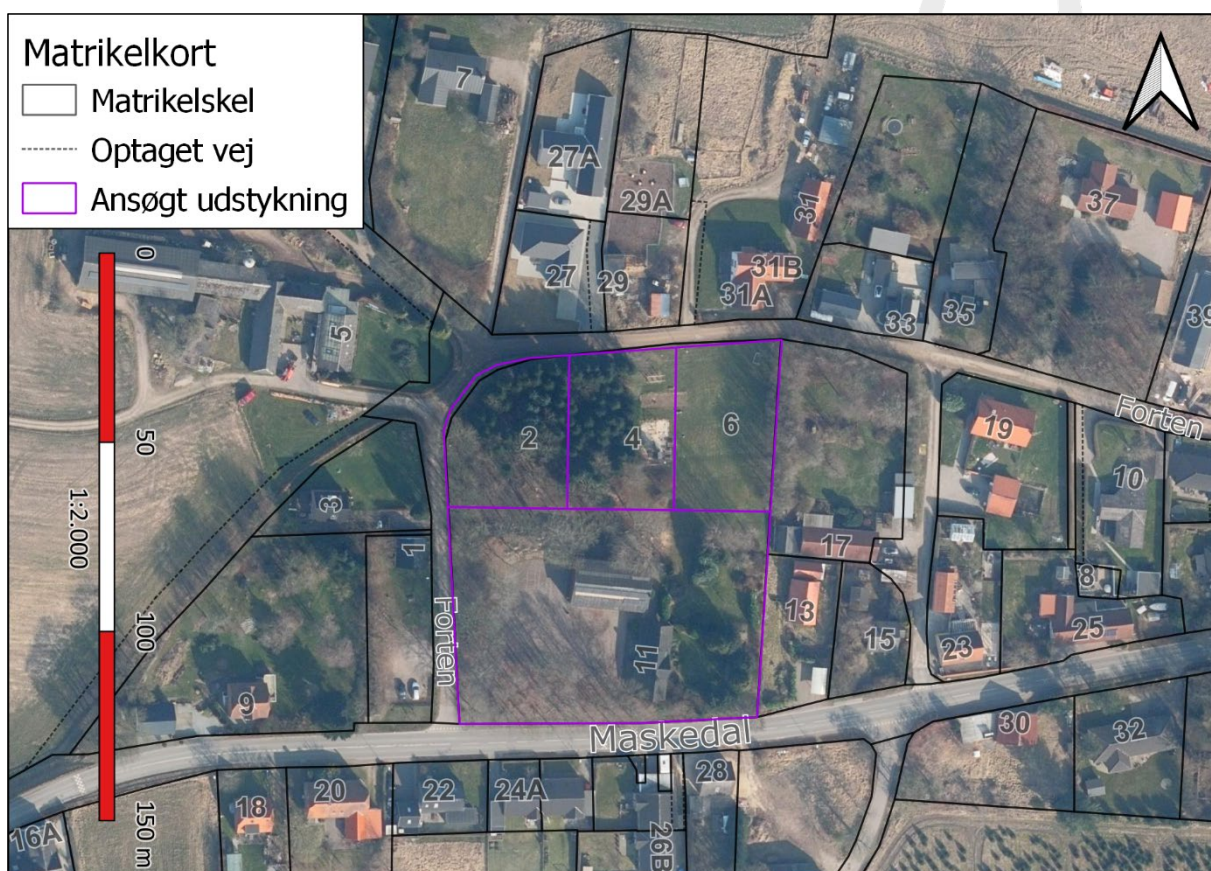
Kommuneplanrammen omfatter hele Dørup og udlægger området til blandede bolig-erhvervsformål. Se oversigtskortet øverst på næste side.

Se også [www.skanderborg.dk/kommuneplan21](http://www.skanderborg.dk/kommuneplan21).





Den ansøgte udstykning ligger inden for den gældende kommuneplanramme LB.08.B.01 for Dørup.



Overigtskort med de tre ansøgte byggegrunde (Forten 2, 4 og 6), samt restejendommen på Maskedal 11 i Dørup.

## Vores vurdering af ansøgningen

Den pågældende ejendom, som søges udstykket, 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 der kan meddeles en landzonetilladelse til den ansøgte udstykning.

Inden vi har foretaget den endelige vurdering, er ansøgningen sendt i to ugers lovpligtig nabo-orientering fra den 06.11.2023 til den 20.11.2023 til de nærmeste naboer i området, efter planlovens § 35, stk. 4.

Formålet med nabo-orienteringen er, at give naboer lejlighed til at udtale sig og evt. at komme med skriftlige bemærkninger til den ansøgte udstykning.

Naboerne har ikke reageret på orienteringen i løbet af den to uger lange orientering.

I sagen er der tale om en udstykning af byggegrunde til helårsbeboelse inden for en gældende kommuneplanramme, der bl.a. udlægger området til boligformål.

I landzonetilladelsen har vi lagt vægt på, at den ansøgte udstykning ikke er i strid med gældende planlægning og ikke er i strid med planlægningsmæssige interesser på stedet.

## Vurdering af udstykningen i f.h.t. 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 den ansøgte udstykning.

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

## Hvor lang tid gælder en landzonetilladelse?

Hvis landzonetilladelsen ikke er udnyttet inden for 5 år, er den ikke længere gyldig.

Landzonetilladelsen er udnyttet, når den matrikulære sag er indsendt til Geodatastyrelsen.

## Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på [Skanderborg Kommunes hjemmeside](#) torsdag den 23. november 2023, samt efterfølgende i Uge-Bladet Skanderborg.

## Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet efter:

Planloven, [Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020](#), § 35, stk. 1.



## **BEMÆRK - Andre tilladelser**

Opførelse af byggeri på de tre byggegrunde kræver bl.a. forudgående landzonetilladelse og derefter også forudgående byggetilladelse fra Skanderborg Kommune.

### **Ansøgning om landzonetilladelse**

Til en ansøgning om landzonetilladelse skal der indsendes en konkret skriftlig ansøgning til Skanderborg Kommune, Åben Land gruppen. En konkret ansøgning skal indeholde følgende:

- Målfast placeringsplan, der viser byggeriets placering i forhold til skel.
- Målfaste facadetegninger.
- Målfast terrænreguleringsplan. (Terrænreguleringer må maks. være +/- 0,5 m).
- Oplysninger om det totale etageareal på det ansøgte byggeri.
- Oplysninger om materiale- og farvevalg.
- Oplysninger om hvad ansøgt byggeri skal anvendes til.

En ansøgning om landzonetilladelse kan indsendes til Åben Land på e-mail til:  
[aabenland@skanderborg.dk](mailto:aabenland@skanderborg.dk).

Der kan gives landzonetilladelse til opførelse af byggeri til helårsbeboelse, der holder sig inden for de rammer, som fremgår af den gældende kommuneplan.

Ud fra de rammer der gælder nu, vil det sige én helårsbolig i maks. 1½ plan pr. ejendom. Et helårshus må være maks. 7,5 m højt og bebyggelsesprocenten må højst være på 30 %.

For så vidt angår udformningen af ny bebyggelse, gælder der følgende forhold ifølge rammen: *"For at opnå en god bygningsmæssig helhedsvirkning kan der i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse samt ved ombygningsprojekter, der vedrører bebyggelsens ydre, stilles særlige krav til bygningernes proportioner, taghældning, tagkviste, materialevalg mv."*

Det vil sige, at udformningen af ny bebyggelse skal tilpasses det eksisterende landsbymiljø. Man kan derfor ikke forvente at få landzonetilladelse til byggeri, der - i sammenligning med det eksisterende landsbymiljø - har en meget usædvanlig eller meget afvigende udformning.

Herudover gælder bygningsreglementets bestemmelser om byggeri.

### **Kø-tid og sagsbehandlingstid og proces i f.h.t. ansøgning om landzonetilladelse**

Skanderborg Kommune har gennem længere tid modtaget usædvanlig mange forespørgsler, ansøgninger og anmeldelse af byggeri, anlægsprojekter m.m. i landzone. Dette hænger sammen med en stor aktivitet i byggeriet og en større befolkningstilvækst.

Som følge af ovenstående er der nu en kø-tid for ansøgninger om landzonetilladelse på ca. 3-6 måneder. Det vil sige, at der går 3-6 måneder fra vi modtager en konkret ansøgning, til at vi kommer frem til sagen. Herefter er der typisk ca. 3 måneders sagsbehandlingstid.

Det er derfor en god idé, at indsende en ansøgning om landzonetilladelse i god tid.

Hvis der kan gives landzonetilladelse til et ansøgt byggeri, har naboer ret til at få sagen til orientering i mindst 14 dage, og ret til at komme med bemærkninger, inden kommunen evt. giver landzonetilladelse.

Hvis der herefter fortsat kan gives landzonetilladelse til et ansøgt byggeri, så skal en landzonetilladelse offentliggøres på kommunens hjemmeside, og kan påklages til Planklagenævnet inden for fire uger af parter med retlig interesse i sagen.

Hvis ingen påklager en landzonetilladelse inden for den fire uger lange klagefrist, er landzonetilladelsen endelig og byggesagsbehandlingen kan herefter igangsættes.

Hvis kommunen modtager en klage over en landzonetilladelse, inden for den fire uger lange klagefrist, så har klagen som udgangspunkt opsættende virkning. Det vil sige, at landzonetilladelsen ikke kan udnyttes og ikke er endelig før Planklagenævnet har taget stilling til klagen.

Der kan ikke gives byggetilladelse før klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet. Der kan ikke gives byggetilladelse i en landzonesag, der er påklaget, og der kan ikke gives landzonetilladelse før naboerne er blevet hørt. Annonceringen kan heller ikke finde sted, før naboerne er blevet hørt, eller før der er givet landzonetilladelse.

### **Ansøgning om byggetilladelse**

Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes gennem Byg & Miljø på følgende link: <https://www.bygogmiljoe.dk>.

Det er en god idé af indsende en ansøgning om byggetilladelse i god tid.

### **Øvrige forhold**

Det er i øvrigt en god idé, at der i god tid indsendes en forespørgsel til kommunen, om det byggeri som påtænkes opført, da det kan kræve flere tilladelser eller dispensationer, end landzonetilladelse og byggetilladelse.

### **Vejledning i at klage over afgørelsen**

Du kan klage over landzonetilladelsen 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 imødekommes.

### ***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

Thomas Djernæs  
Landinspektør og planlægger

### **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 denne landzonetilladelse er d.d. sendt til:**

- Trine Rahbek Pedersen, Maskedal 11, Dørup, 8660 Skanderborg
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, [dnskanderborg-sager@dn.dk](mailto:dnskanderborg-sager@dn.dk)
- Museum Skanderborg, [info@museumskanderborg.dk](mailto:info@museumskanderborg.dk)

