

Wagn Bruun de Neergaard
Risvej 90
8660 Skanderborg

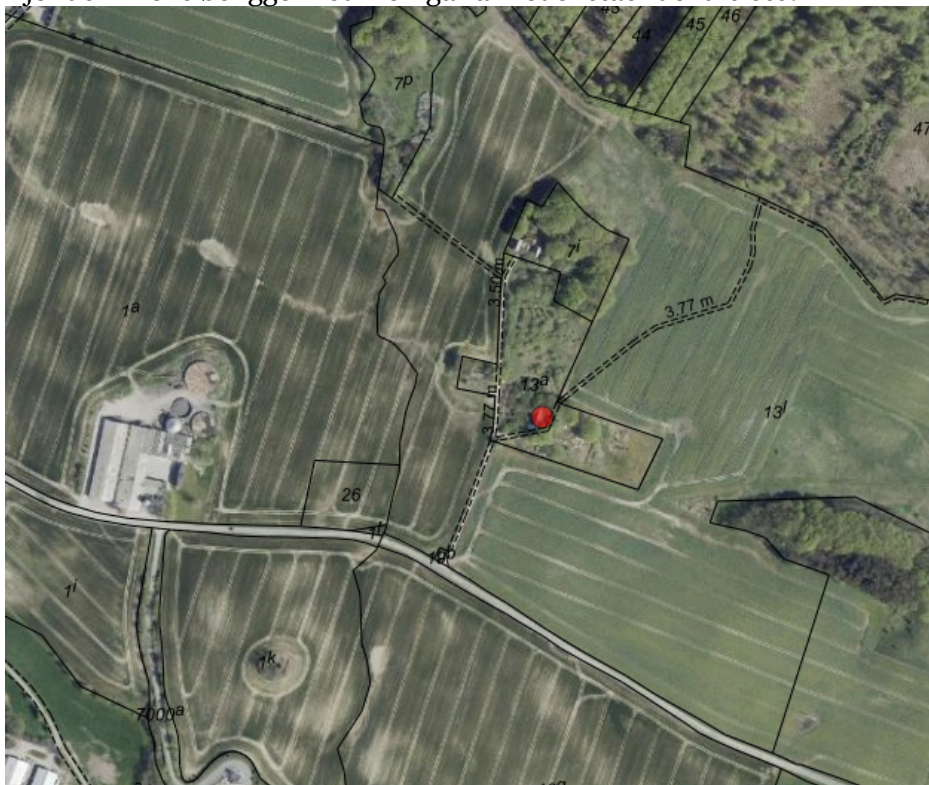
Landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus og stald med loftsrum og anneks

Kære Wagn Bruun de Neergaard,

Du får hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk.1 til at opføre et nyt enfamiliehus på 228 m² og stald på 102 m² indeholdende 68 m² loftsrum og 17 m² anneks på ejendommen med adressen Risvej 90, 8660 Skanderborg, matr.nr. 13a Ris By, Ovsted.

De nye bygninger opføres på en almindelig beboelsesejendom på 1,9 ha.

Ejendommens beliggenhed fremgår af nedenstående luftfoto.



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

Vilkår for tilladelsen

Det er en betingelse for denne landzonetilladelse, jf. planlovens § 55,

Dato

14. august 2025

Sagsnr.: 01.03.03-P19-114-25

Din reference

Ann-Jeanett Tolbøl

Tlf.: 87947766

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 Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

1. At eksisterende overkørsel til ejendommen skal benyttes. Såfremt overkørslen flyttes skal der indhentes tilladelse hertil.
2. Den nye bolig må først tages i brug når alle nødvendige tilladelser er indhentet, herunder tilladelse til lovligt varmeanlæg samt lovligt regn- og spildevandsanlæg.
3. At såfremt dit dyrehold er erhvervsmæssigt dyrehold skal det anmeldes til kommunen.
4. At der ikke etableres køkken i annekset.

Du må ikke bruge tilladelsen endnu

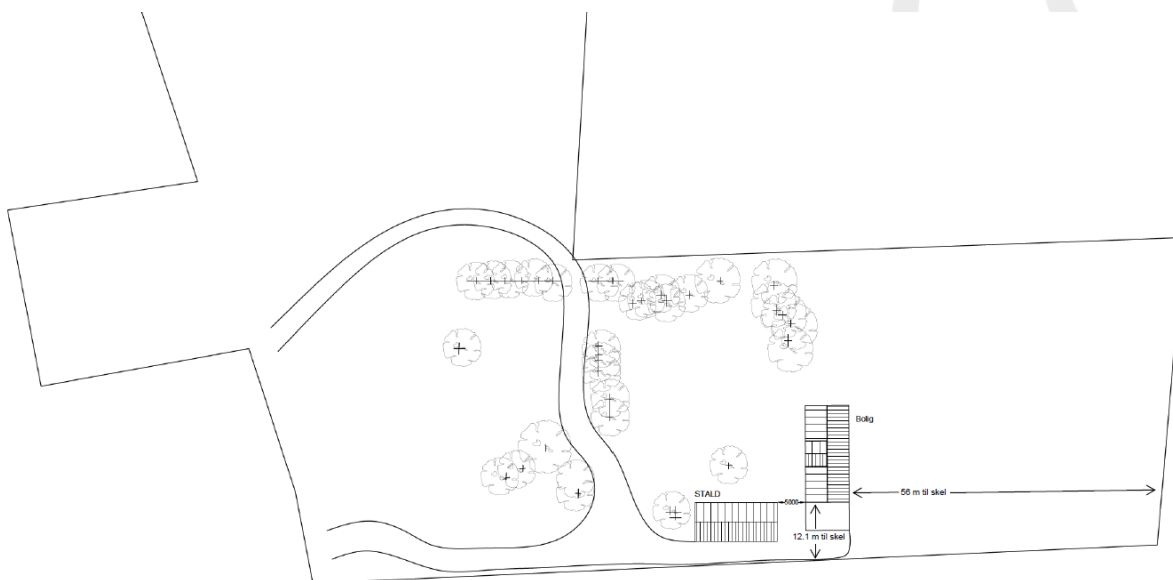
Landzonetilladelsen er først gældende, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den **11. september 2025**, hvis afgørelsen ikke påklages. Modtager vi en klage, får du besked med det samme. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Det ansøgte projekt

Du har søgt om tilladelse til at opføre et 228 m² enfamiliehus samt 102 m² udhusbygning indeholdende 68 m² loftsrum og 17 m² annek. s.

Bygningerne opføres med ydervægge i røde mursten og tagkonstruktion med røde vingetegl og vinduer i træ/alu. Udhuset skal benyttes til stald til dyrehold og der vil være et annek. s. til boligformål på ca. 17 m².

De nye bygninger placeres nogenlunde hvor tidligere bebyggelse har ligget og som vist på nedenstående situationsplan.



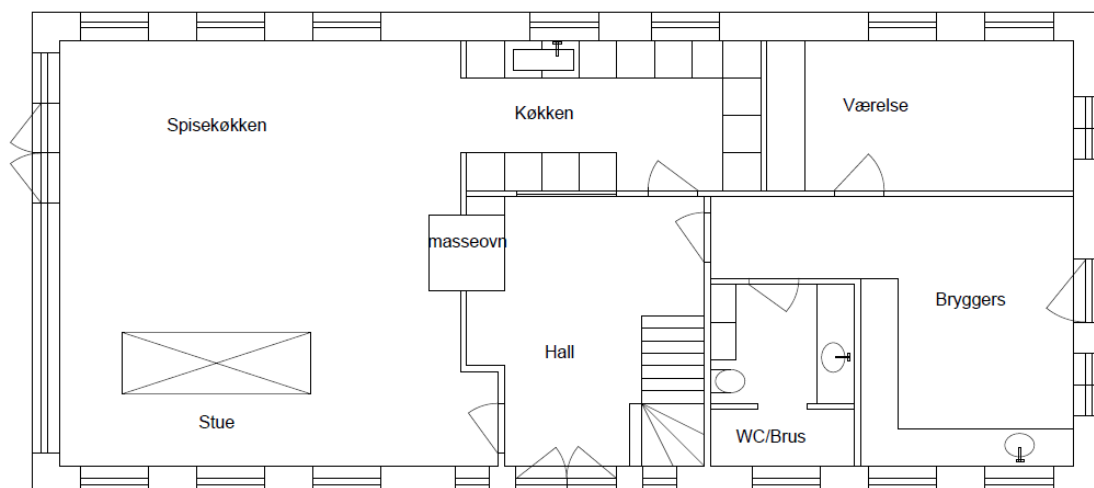
Situationsplan der viser bygningernes placering på ejendommen- modtaget 30. april 2025

Den ny bolig udgør 228 m².

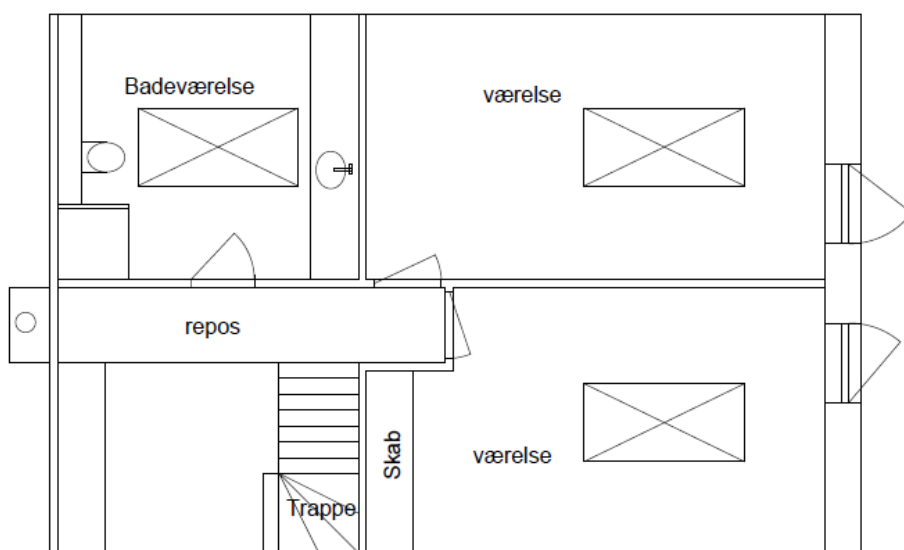
Skanderborg Kommune har tidligere, den 4. juni 2020, meddelt landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus med 189 m² boligareal samt 100 m² udhus og 100 m² stald med annek. s. Projektet blev efterfølgende ændret, og den 13. maj 2025 blev der meddelt byggetilladelse til en bygning på 102 m² indeholdende 85 m² udhus (stald til hobbydyrehold) og 17 m² boligannek. s. samt 68 m² udnytteligt loft (udhus). Samtidig blev der meddelt byggetilladelse til opførelse af 228 m² enfamiliehus.

Af planloven fremgår, at en landzonetilladelse er gældende i 5 år. 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. Det er i dette tilfælde ikke sket, hvorfor der kræves en ny landzonetilladelse.

Nedenstående tegninger viser projektets omfang.

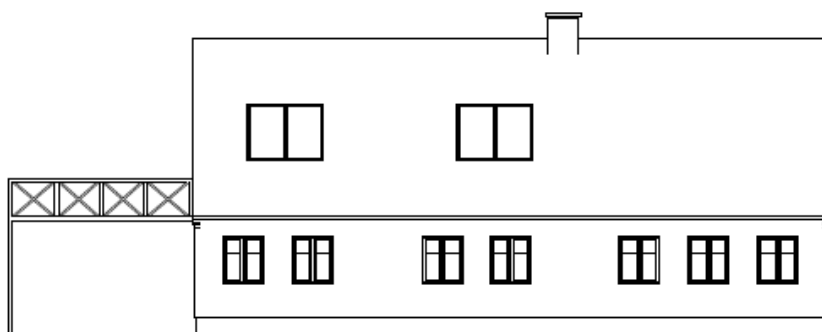


Plantegning af boligen i stueplan modtaget 30. april 2025



Plantegning af boligen i tagetage modtaget 30. april 2025

Den ny bolig er i 1 1/2 plan og opføres med ydervægge i mursten og med tegl på taget. Som nedenstående facadetegninger viser, er der hævet terrasse ovenpå carporten. Den hævede terrasse udgør 40 m².

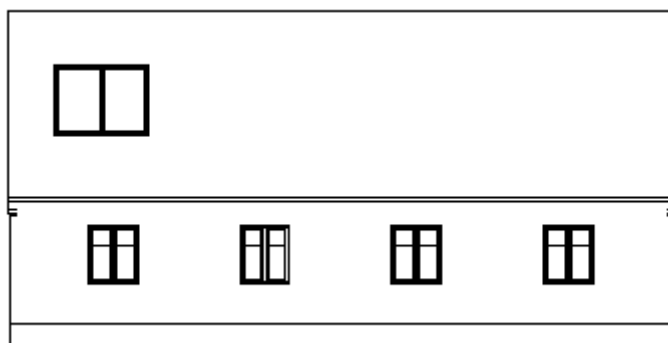


Facadetegninger af boligen modtaget 30. 04 2025

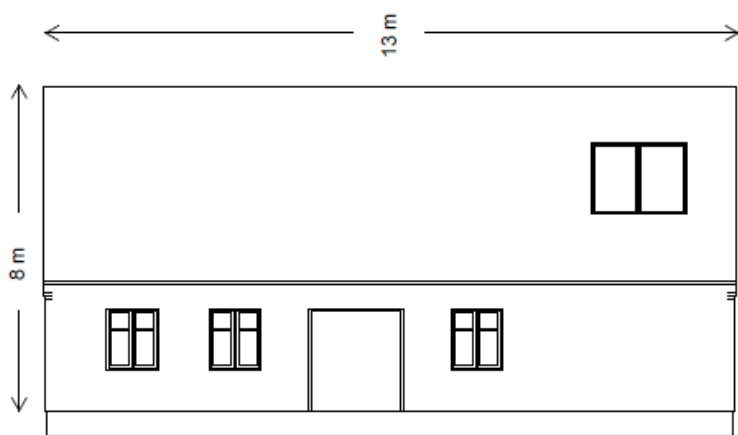


Gavltegninger af boligen modtaget 30. 04 2025

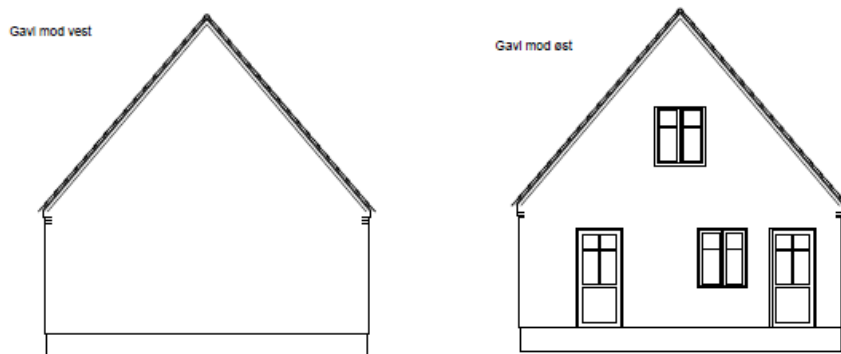
Udhuset på 102 m² skal bl.a. anvendes til hobby dyrehold. Udhuset opføres med 68 m² loftsrum og 17 m² anneks.



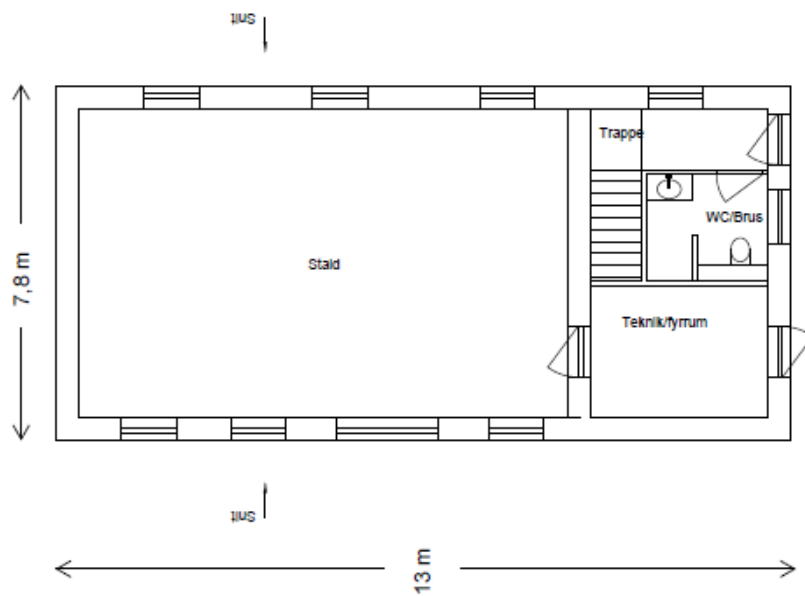
Facade mod nord af stalden modtaget 13. juli 2025



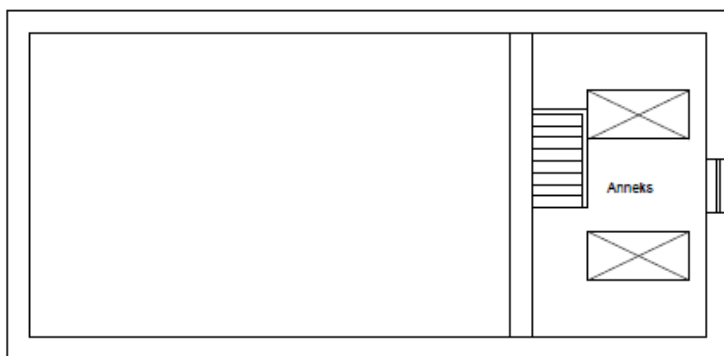
Facade mod syd af stalden modtaget 13. juli 2025



Gavl mod vest og øst af stalden modtaget 13. juli 2025



Plantegning af stalden modtaget 13. juli 2025



Tagetageplan af stalden modtaget 13. juli 2025

Baggrund for vores afgørelse

Skanderborg Kommune giver hermed landzonetilladelse ud fra oplysningerne i ansøgningen modtaget den 30. april 2025 samt supplerende oplysninger modtaget den 13. juli 2025.

Det er derfor et krav, at de stillede betingelser overholdes, og 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 er noteret som en beboelsesejendom beliggende i landzone uden for kommuneplanens rammer, i det åbne land. Jf. Kommuneplan 21 er ejendommen beliggende inden for et område, der er udpeget som særligt landskabeligt interesseområde (afsnit 5.1) og med specifik geologisk bevaringsværdi.

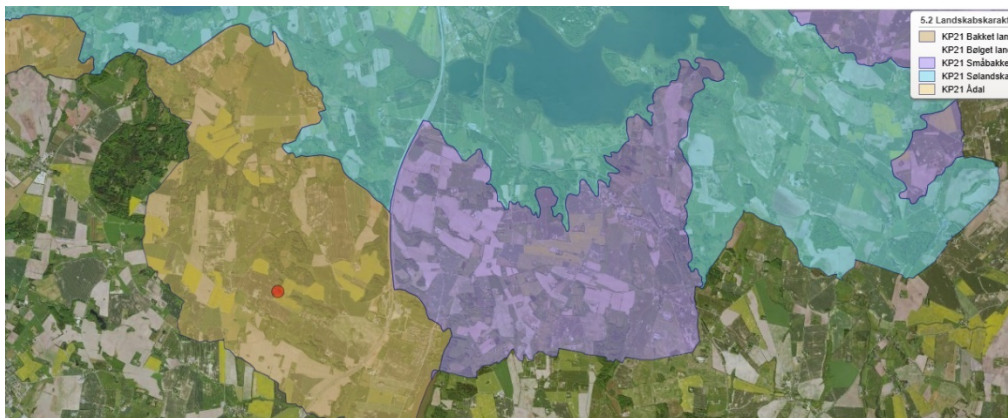
Derudover er ejendommen omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 – skovbyggelinje.

Det ansøgte byggeri opføres indenfor landskabskarakterplanens karakterområde nr. 17. "Ejer Storbakkede Morænelandskab". Det ansøgte byggeri søges opført i en del af karakterområdet, der er beskrevet i landskabsplanen, som et karakteristisk landskab i god tilstand. Det strategiske mål for området er, at de karaktergivende landskabselementer skal friholdes for arealanvendelse, nyanlæg, tekniske anlæg eller byggeri, der vil påvirke de særlige visuelle oplevelsesmuligheder og de visuelle sammenhænge, der ligger til grund for udpegningen.

Landskabsplanens anbefalinger for området er flg.: Det overordnede bebyggelsesmønster med gårde og husmandssteder som visuelt "putter" sig bag bakketoppene bør videreføres og fastholdes som et væsentligt karaktertræk i området, når der bygges nyt. Landsbyen Tåning samt landsbyen Ejer bør ikke byudvikles pga. landsbyernes forholdsvis intakte strukturer.



Landskabelige interesseområder, som fremgår af Skanderborg Kommuneplan 2021.



Landskabskarakterområder, som fremgår af Skanderborg Kommuneplan 2021.

Skovbyggelinje

Formålet med naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinjen) er at sikre skovenes værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og beskytte skovene mod blæst.

Bestemmelsen indeholder et generelt forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne mv.) i en afstand af 300 m fra de omfattede skovområder.

I henhold til § 17 stk. 2, nr. 5 skal der ikke meddeles dispensation fra naturbeskyttelsesloven, fordi der meddeles tilladelse efter planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelse). Heri indgår vurderingen om, at det ansøgte ikke vil påvirke skovbrynet eller skovens værdi som landskabselement.

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.

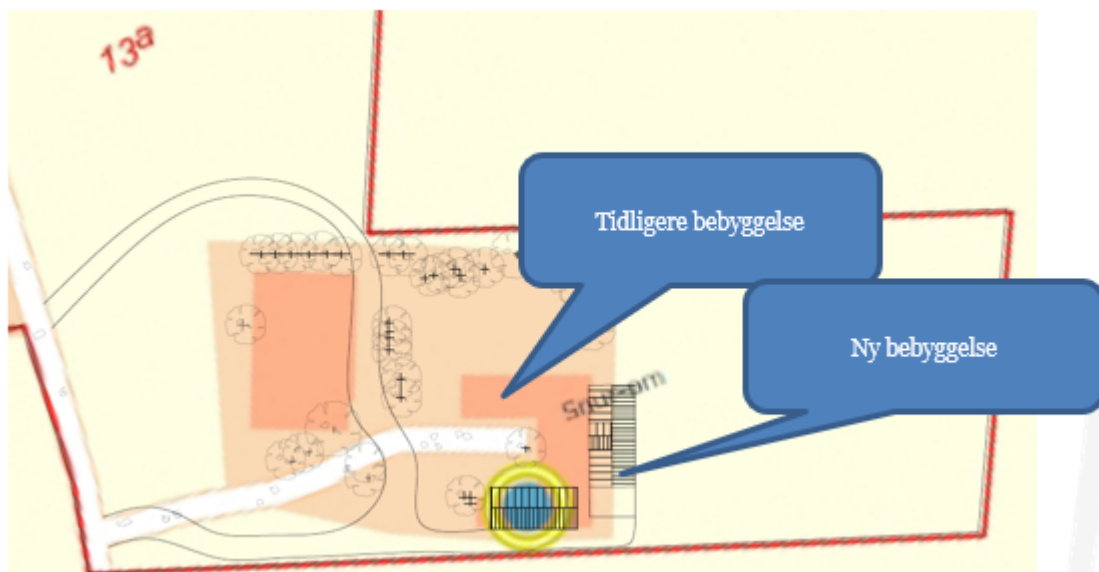
Ejendommen er beliggende inden for en skovbyggelinje. Da projektet kræver en landzonetilladelse kræver opførelse ikke en dispensation fra skovbyggelinjen, da de forhold der skal varetages ved en dispensation varetages i landzonetilladelsen.

Vores vurdering af din ansøgning

Ejendommen 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.

Idet du tidligere har søgt og opnået tilladelse til et lignende projekt, har Skanderborg Kommune vurderet, at det ansøgte projekt er af underordnet betydning for naboerne, jf. Planlovens § 35 stk.5. Der er således ikke foretaget ny naboorientering forud for tilladelsen.

I sagen er der tale om opførelse af ny bebyggelse til erstatning for en gammel bolig, der er nedrevet. Den nye bebyggelse opføres med omtrentlig samme placering som den hidtidige bebyggelse, hvormed tilknytningskravet er overholdt.



Der sker kun en begrænset terrænregulering med jord der er på ejendommen. Bygningerne opføres med et udseende og stil, der er tilpasset landskabet. Der findes ikke andre private udhuse eller staldbyggeri på ejendommen. Der tillades normalt et anneks på op til 45 m².

Praksis er, at der normalt meddeles landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig som erstatning for den gamle bolig der nedrives, såfremt der er tale om nogenlunde samme størrelse, udformning og placering som den gamle bolig. Ligeledes gælder, at der tillades udhuse op til 100 m² på en ejendom såfremt der ikke er andre udhuse på ejendommen over 50 m².

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at det ansøgte opføres med omtrentligt samme placering som den hidtidige bebyggelse på ejendommen som nedrives, og at størrelsen på stalden og boligen følger kommunens praksis for størrelsen af private udhuse og boliger i landzone. Faktorer som vinduernes placering i forhold til hinanden, bygningernes overordnede form, proportion, materiale og farvevalg samt placering gør, at bygningerne vurderes tilpasset stedet og landskabet og dermed læner sig op ad byggeskikken i landzone.

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 det kommende byggeri. Nærmeste Natura 2000-område er habitat område H50, Yding Skov og Ejer Skov, som ligger ca. 2 km fra projektområdet.

Nærmeste bilag IV-art er stor vandsalamander der er observeret ca. 916 meter sydvest for projektområdet.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at etableringen af det nye byggeri med nogenlunde samme placering som tidligere byggeri på ejendommen 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.

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 kommunens hjemmeside www.skanderborg.dk den 14. august 2025.

Dyrehold

Inden du sætter dyr i stalden, skal kommunen orienteres om dette, gerne på landbrug@skanderborg.dk eller via selvbetjeningsløsningen: <https://www.borgeronline.dk/746/NemForm/AnmeldelseDyrehold>.

Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet efter:

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

Undtagelsen om dispensation fra skovbyggelinje fremgår af:

Naturbeskyttelsesloven, [LBK nr. 240 af 13. marts 2019](#), § 17, stk. 2, nr. 5

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 www.borger.dk eller www.virk.dk. Vi modtager herefter en orientering om klagen.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk 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, 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

Ann-Jeanett Tolbøl
Ingeniør og planlægger
Åben Land gruppen

Orientering om tilladelse sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk

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.