

Landzonetilladelse til opførelse af et anneks

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre et anneks på adressen Hjarsbækvej 25, 8680 Ry. Ejendommen har matr. nr. 210 Gl. Rye By, Gl. Rye.



Ejendommen er markeret med en rød prik.

© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejер.

Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Det er et vilkår for tilladelsen, at der ikke må indrettes køkken i annekset, således det ikke kan anvendes som selvstændig bolig. Annekset kan heller ikke senere forventes omdannet til en selvstændig bolig.

Du mangler fortsat en byggetilladelse fra os.

Dato

11. september 2025

Sagsnr.: 01.03.03-P19-13-25

Din reference

Betinna Grønkjær-Petersen

Tlf.: 87947724

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

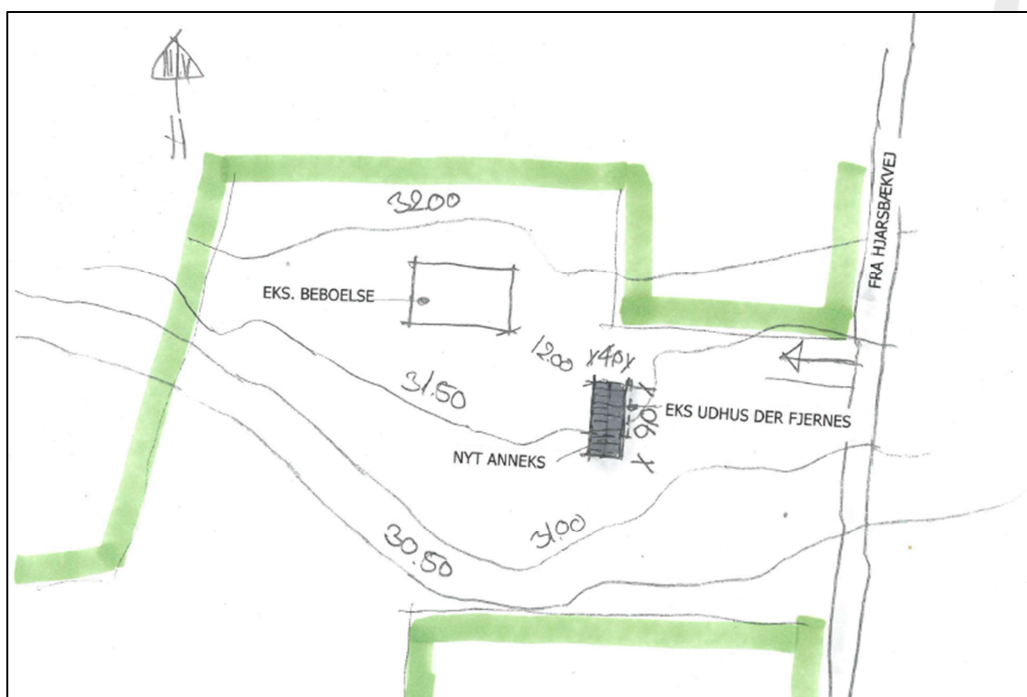
www.skanderborg.dk

Du skal sende en ansøgning til os via ansøgningsportalen Byg & Miljø. Du finder den på hjemmesiden www.bygogmiljoe.dk. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den 9. oktober 2025.

Modtager vi en klage, får du besked med det samme. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

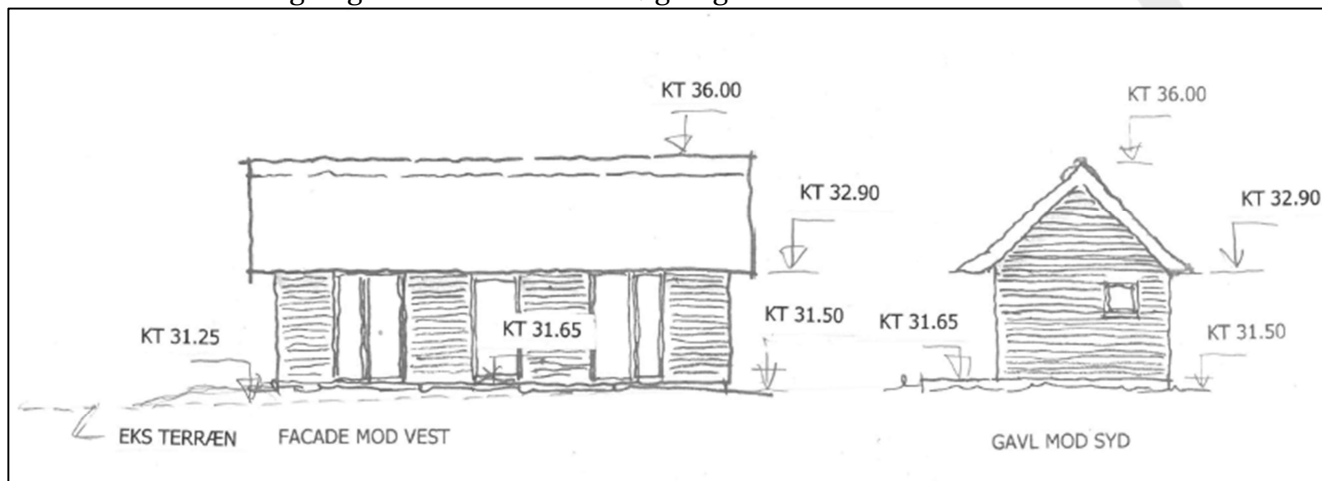
Det ansøgte projekt

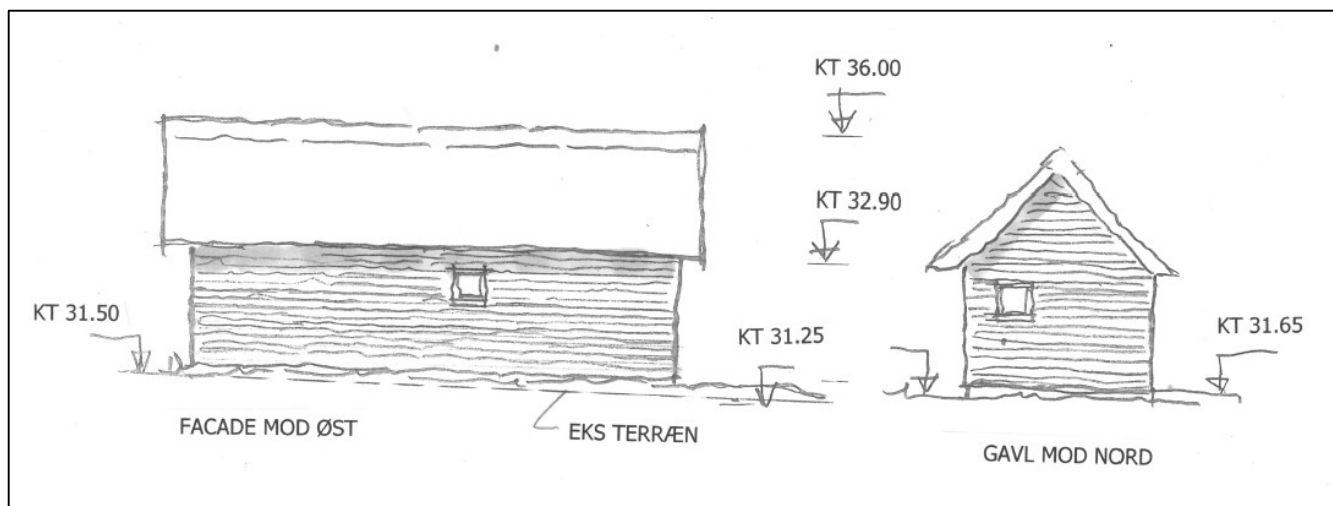
Du har søgt om landzonetilladelse til at opføre et annekset på 40 m² til den eksisterende bolig på ejendommen. Annekset opføres 12 meter fra den eksisterende bolig på samme placering som et eksisterende udhus, der nedrives. Bygningens facader udføres i træbeklædning og med et saddeltag med stråtag. Der terrænreguleres med ca. 0,25 meter ved annekset. I forbindelse med opførelsen af annekset, opføres der også et mindre udhus, men dette kræver ikke en landzonetilladelse, da det er i tilknytning til bebyggelsesarealet og er under 50 m². Placeringen af annekset fremgår af situationsplanen fra ansøgningsmaterialet nedenfor.



Annekset er markeret med mørkegråt.

Nedenfor ses facadetegninger af annekset fra ansøgningsmaterialet:





Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 8. januar 2025, og det uddybende materiale modtaget den 15. august og 2. september 2025. 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 er en fritliggende beboelsesejendom i landzone. Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er udpeget som område af særlig landskabelige interesser og drikkevandsinteresser. Ejendommen er omkranset af fredskov, men er ikke selv pålagt fredskovspligt.

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.

Det er Skanderborg Kommunes praksis, at der normalt tillades ét anneks til en bolig på op til 45 m², såfremt det placeres i tilknytning til boligen, er uden køkken og er tilpasset de landskabelige omgivelser i omfang og udtryk.

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.

Din ansøgning har ikke været i høring hos dine nærmeste naboer, da vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, da omkringliggende matrikler er ejet af samme ejer som denne beboelsesejendom, og at nærmeste nabobeboelse er beliggende 330 meter fra anneksset og er visuelt adskilt af en større skov.

I din sag er der tale om opførelse af et mindre anneks, der placeres i kort afstand til den eksisterende bolig. Annekset placeres dermed i tilknytning til beboelsen og fremstår som en harmonisk helhed med denne. Annekset opføres i afdæmpede, naturlige materialer og med begrænset terrænregulering. Det vil derfor fremstå afdæmpet i udtrykket og uden væsentlig påvirkning af de landskabelige omgivelser. Projektet er endvidere uden betydning for udpegningerne i Kommuneplan 21.

På baggrund af ovenstående meddeles der landzonetilladelse til det ansøgte anneks på 40 m². Det er et vilkår for tilladelsen, at der ikke må indrettes køkken i anneks, således det ikke kan anvendes som selvstændig bolig. Annekset kan heller ikke senere forventes omdannet til en selvstændig bolig.

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 internationalt beskyttede arter og naturtyper, som de såkaldte Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte. Derfor er vi som myndighed forpligtet til at vurdere konsekvenserne af projekter, der kan påvirke et Natura 2000-område.

Vi må ikke give tilladelse til planer eller projekter, som kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyr, der er udpeget som såkaldte bilag IV-arter, eller som kan forstyrre arten, så bestanden påvirkes. Ligeledes må plantearter på bilag IV ikke ødelægges.

Det nærmeste Natura 2000-område fra din ejendom er nr. 52 Salten Å, Salten Langsø, Mossø og søer syd for Salten Langsø og dele af Gudenå, der ligger ca. 115 meter mod nord. Du kan læse mere om området på Miljøstyrelsens hjemmeside www.mst.dk.

Vi vurderer, at dit projekts karakter og den store afstand ikke vil kunne påvirke Natura 2000-området og ikke er i strid med Natura 2000-planens bevaringsmålsætninger.

Bilag IV-arter (flagermus)

Arter af flagermus kan benytte bygninger som yngle- og rasteområder, ligesom de ofte søger føde i nærheden af træer og vandflader med høj insektforekomst. Da ejendommen ligger i et større skovområde tæt ved Salten Langsø, må det forventes, at der findes flagermus i området.

For at sikre at udhuset, som ønskes nedrevet, ikke fungerer som levested for flagermus, er der foretaget en besigtigelse heraf. Ved besigtigelsen er udhuset undersøgt for egnede revner og hulheder. Flagermus kræver ikke megen plads, og ud- og indflyvningshullerne er ofte sprækker eller huller med en åbning på 1-4 cm's højde. Derudover har der ved besigtigelsen været fokus på, hvorvidt der kunne observeres ekskrementer på eller ved gavlene.

Der er tale om et mindre udhus opført i træ med stråtag. Stråtaget rækker et godt stykke udover siderne på bygningen samt i gavlene. Taget slutter helt tæt til træplankerne, så der blev ikke observeret nogle sprækker eller hulheder her. Langs taget er der en tværgående træplanke, som danner mindre hulheder ved hver anden planke, idet at de er opsat forskudte af hinanden. Hulheden vurderes dog ikke egnet som levested for flagermus, idet at det ikke er dybt nok til at beskytte mod vejr og vind.

Jorden for foden af udhuset fremstod helt tørt. Der var hverken tegn på efterladenskaber på gavlene eller jorden.

På baggrund af besigtigelsen vurderes det, at udhuset ikke fungerer som yngle- eller rasteområde for flagermus. Nedrivningen vil derfor ikke påvirke områdets økologiske funktionalitet for flagermus. Projektet vurderes således foreneligt med habitatdirektivets bilag

IV. Øvrige danske bilag IV-arter vurderes ikke at være relevante på stedet eller i forbindelse med det ansøgte.

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.

Arkæologiske fund

Hvis det under arbejdet konstateres, at der er jordfaste fortidsminder, **skal arbejdet straks standses, og fundet skal anmeldes** til Museums Skanderborg på telefon 87 94 32 60, info@museumskanderborg.dk.

Dette fremgår af museumslovens § 27. Der henvises yderligere til § 25 i samme lov, der fastslår, at den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres, før igangsætning af arbejdet kan anmode vedkommende kulturhistoriske museum om at tage stilling til, om arbejdet indebærer risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.

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

Tilladelsen efter planlovens § 35, stk. 1 vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside www.skanderborg.dk den 11. september 2025.

Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet efter:

Planloven, [Lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024](#), § 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 [Myndighedsnettet 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, 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

Betinna Grønkjær-Petersen
Skov- og landskabsingeniør

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:

- Foldagers tegnestue Aps, lars@foldager.dk
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk

