

Sweco Danmark A/S
Ørestads Boulevard 41
2300 København S

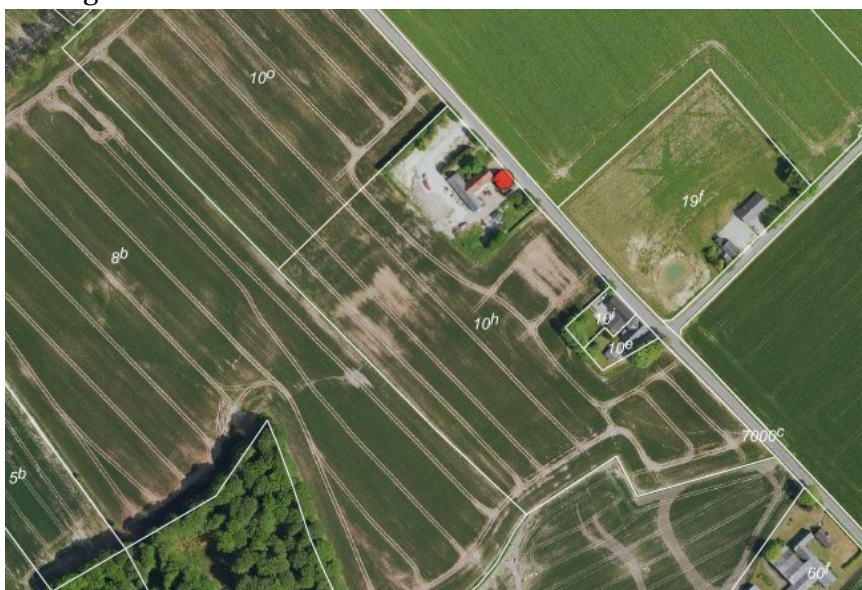
Tilladelse efter planlovens § 35 til ændret anvendelse af bygning 3 med indretning af bolig i tagetage og garage i stueplan i tidligere staldbygning.

Kære Sweco Danmark A/S

Der meddeles hermed tilladelse efter planlovens § 35 stk.1 (landzonetilladelse) til lovliggørelse af ændret anvendelse af den i BBR nævnte bygning 3 til garage i stueplan og etablering af ny selvstændig bolig i tagetage på matr.nr. 10h Sjelle By, Sjelle med adressen Voldbyevej 73, 8464 Galten.

Der er indsendt samlet ansøgning for både bygning 1 og bygning 3. For bygning 1 gælder, at stuehusets tagetage inddrages til beboelse. Ansøger har den 11. september 2025 bekræftet, at der i stuehuset således kun er tale om én bolig. Udnyttelse af tagetagen i stuehuset kræver ikke landzonetilladelse, jf. planlovens § 35 stk.1 nr. 10. Heraf fremgår det, at til- og ombygning af et helårshus ikke kræver landzonetilladelse, hvis det samlede bruttoetageareal ikke kommer til at overstige 500 m². Ifølge BBR er bygning 1 – stuehuset – i dag noteret med 115 m².

Ejendommens beliggenhed fremgår af nedenstående oversigtskort.



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

Dato

23. september 2025

Sagsnr.: 01.03.03-P19-34-25

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

Det er en betingelse for tilladelsen:

- At der i bygning 1 kun er tale om en udvidelse af boligarealet i eksisterende stuehus
- At der indhentes de nødvendige tilladelser, hvad angår spildevands- og varmekorhold til den nye bolig i bygning 3.
- At garage/depot i stueetagen anvendes til private formål

Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Du mangler fortsat en byggetilladelse fra os.

Byggetilladelse kan først meddeles når klagefristen er overstået, og kun såfremt der ikke er modtaget klage over afgørelsen.

Klagefristen udløber den **21. oktober 2025**.

Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristens udløb den 21. oktober 2025, og du vil straks få besked, hvis der modtages klage. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager. I tilfælde af klage må tilladelsen ikke udnyttes, før sagen er afgjort af Planklagenævnet, medmindre nævnet bestemmer andet.

Hvis tilladelsen ikke udnyttes inden 5 år bortfalder den. Tilladelsen anses for udnyttet, når bygge- og anlægsarbejdet er igangsat og herefter fortsættes i sædvanligt tempo til det er færdigt.

Ansøgning

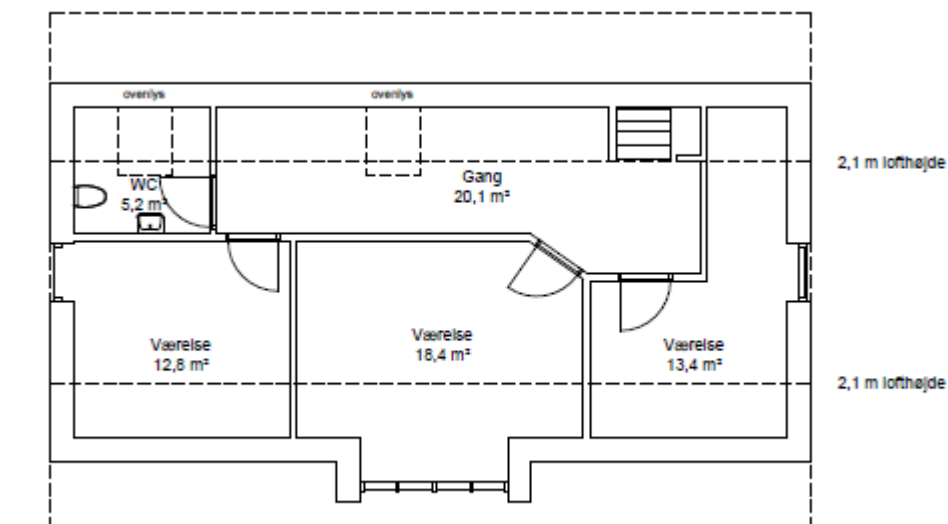
Der er søgt om tilladelse til udvidelse af stuehusets boligareal.

Boligenheden i stueetagen udgør 115 m² og boligenheden i tagetagen udgør ca. 85 m²

Der foretages ikke tilbygning til stuehuset eller andre forandringer af bygningens facader eller tagkonstruktion i forbindelse med ombygningen.



Stueplan – bygning 1



Tagetageplan – bygning 1

Skanderborg Kommune har vurderet at udvidelsen af bolig 1 er omfattet af planlovens § 36 stk.1 nr. 10, hvorfor denne ombygning ikke kræver landzonetilladelse. Vær opmærksom på, at udvidelsen af bolig 1 vil kræve byggetilladelse.

Bygning 3 er i BBR noteret som staldbygning fra 1914 og lyder på 160 m². Der har i BBR ikke tidligere været registreret en tagetage. Går man tilbage i tiden og ser på de gamle oversigtskort kan man dog se, at der i mange år har været en kvist på bygningen, og det må antages, at der derfor har eksisteret en tagetage, hvilket ansøger også oplyser.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke er omfattet af planlovens § 37, idet der er foretaget en mindre ombygning af bygning 3. Etablering af nye vinduer og døre, lukning af tidligere åbninger, etablering af porte og ovenlysvinduer karakteriseres ikke som almindeligt vedligehold og det er kommunens vurdering, at bygningen har ændret udtryk. Nedenstående fotos viser, hvilke ændringer der er foretaget og foretages.



Bygning 3 – Eksisterende facade mod nordvest



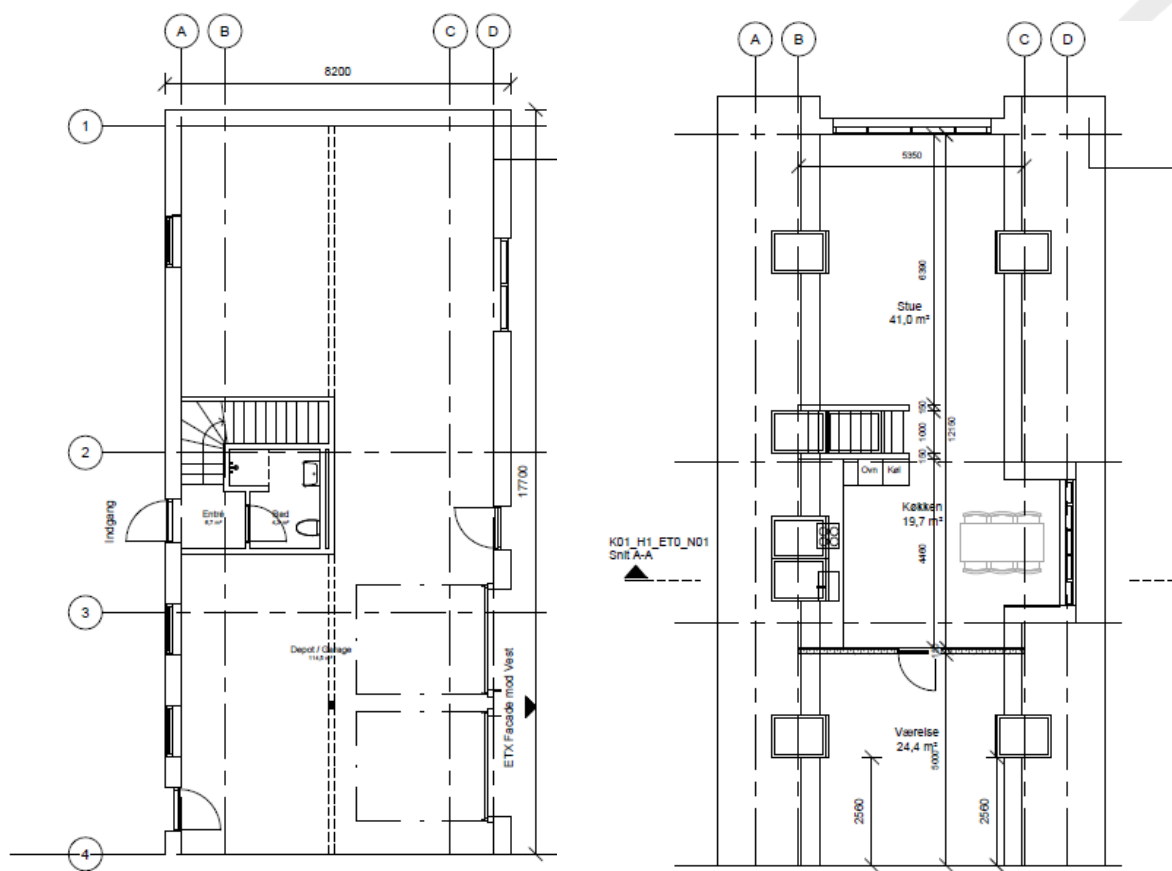
Bygning 3 – Eksisterende facade mod sydøst

For tagetagen gælder. I gavlen mod nordøst erstattes et vindue med et større vindue og der monteres 7 ovenlysvinduer i taget.

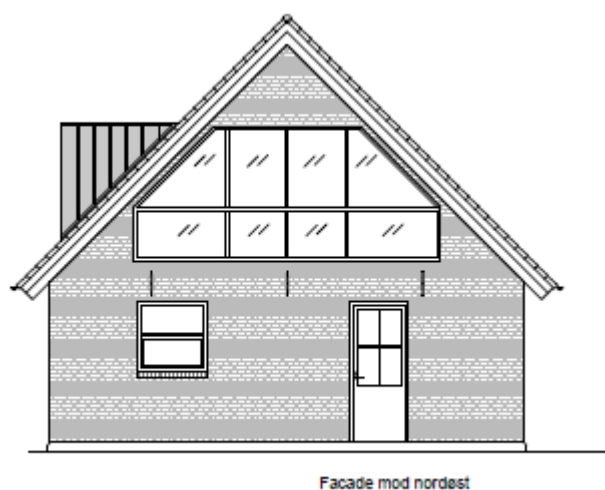


Bygning 3 – Eksisterende facade mod nordøst

Til sagen oplyses, at boligen i bygning 3 udgør 111 m² (10 m² i grundplan og 101 m² i tagetagen).



Plantegninger



Facade mod nordøst

Resterende m² i stueetagen anvendes til garage og depot.

Baggrund for afgørelsen

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i ansøgningen om landzonetilladelse modtaget af Skanderborg Kommune den 6. februar 2025 samt supplerende materiale modtaget den 18. marts 2025, 10. september 2025 og 11. september 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 landbrugsejendom og er beliggende i landzone uden for kommuneplanens rammer, i det åbne land. Jf. Kommuneplan 21 er ejendommen beliggende inden for et område, der er udpeget med drikkevandsinteresser og som generel landskabeligt interesseområde.

Det ansøgte projekt sker indenfor landskabskarakterplanens karakterområde nr. 1. "Herskind Bølgede Morænelandskab". Det ansøgte projekt udføres i en del af karakterområdet, der er beskrevet i landskabsplanen, som et karakteristisk landskab i middelgod tilstand.

Det strategiske mål for området er vedligehold. Det betyder, at de karaktergivende landskabselementer i form af de markante skovbryn og det overvejende landbrugsdominerende udtryk skal vedligeholdes, og at tiltag skal vurderes i samspil med landskabskarakteren.

Landskabsplanens anbefalinger for området er flg.: Byudvikling i de tre landsbyer Skørring, Herskind og Sjelle bør respektere den visuelle sammenhæng med Lyngbygård Ådal, således bør evt. byudvikling ske på den nordlige side af byerne. En evt. byudvikling af byerne bør desuden tilpasses terrænet samt afskærmes med en brudt grøn bevoksning.

Der er i den aktuelle sag tale om en ejendom, hvor der siden 1914 har eksisteret bebyggelse. Der opføres ikke ny bebyggelse. Der er tale om ombygning af en eksisterende bygning.

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 fremgår af Skanderborg Kommunes praksis for administration af planloven, at der som hovedregel normalt meddeles tilladelse til indretning af boliger i overflødiggjorte bygninger, der på forhånd har bygningsmæssige kvaliteter svarende til boligbyggeri.

Det fremgår af planlovens § 35 stk. 10, at der kan meddeles landzonetilladelse til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone, som er egnede hertil.

Det er en forudsætning at boligenhederne indrettes uden væsentlig om- eller tilbygning.

Den nye boligenhed er ikke omfattet af retten til at udvide op til 500 m² (efter § 36 stk. 1, nr. 10), og den nye boligenhed kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36 stk. 1, nr. 11.

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. Nærmeste nabo er Voldbyvej 71A som ligger ca. 114 meter fra bygning 3. Mellem de to naboer er en mark som hører under Voldbyvej 73.

I din sag er der tale om ansøgning om ændret anvendelse fra overflødiggjort landbrugsbygning til garage og beboelse.

Der foretages en mindre indvendig ombygning af ejendommens bygning 3 og en mindre ombygning af bygningens ydre rammer.

I tilladelsen har vi lagt vægt på at den nye bolig etableres i en eksisterende bygning på ejendommen, og at det ansøgte ikke vurderes at medføre væsentlig forøget trafik.

Skanderborg Kommune vurderer ikke at indretning af bolig strider mod de overordnede hensyn, som planloven skal sikre, eller mod kommuneplanens udpegninger og retningslinjer idet forholdet ikke medfører mér-byggeri. Bygning 3, hvori boligen etableres, ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse.

Udgangspunktet er, at der ikke skal opføres nye boliger i det åbne land. I stedet er det hensigtsmæssigt at udnytte eksisterende værdier i form af overflødiggjort bygning. Hermed sikres det, at bygningen ikke forfalder.

Idet der ikke som sådan foregår landbrugsdrift på ejendommen i dag, er det kommunens vurdering, at der ikke senere vil opstå et behov for en driftsbygning. Ejendommen størrelse lyder på 4,1 ha og er således en mindre landbrugsejendom. Ejendommen blev ifølge tingbogen noteret som landbrugsejendom 17. juni 1997. På ejendommen er der udover stuehuset og bygning 3 yderligere en bygning 2, som er noteret som 240 m² landbrugsbygning. Jf. tinglysningssystemet foreligger der en forpagtningsaftale med 3,55 ha landbrugsjord frem til slutningen af 2027.

Det er kommunens vurdering, at det ansøgte ikke er omfattet af planlovens § 37, idet der er foretaget en mindre ombygning af bygning 3.

Det er en skønssag om, hvorvidt der er tale om en væsentlig ombygning eller ej.

Etablering af nye vinduer og døre, lukning af tidligere åbninger, etablering af porte og ovenlysvinduer karakteriseres ikke som almindeligt vedligehold og det er kommunens vurdering, at bygningen har ændret udtryk, især for facaden mod gårdspladsen.



Facade før



Facade nu

Der kan normalt ikke forventes tilladelse til udstykning af den etablerede bolig. Den nye boligenhed er ikke omfattet af retten til at udvide op til 500 m² (efter § 36 stk. 1, nr. 10), og den nye boligenhed kan ikke overgå til anvendelse til fritidsboliger efter § 36 stk. 1, nr. 11.

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 Natura 2000-områderne er udpeget for at beskytte. Derfor er myndighederne forpligtet til at vurdere konsekvenserne af projekter, der kan påvirke et Natura 2000-område.

Der må ikke gives tilladelse til planer eller projekter, som kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, eller som kan forstyrre arten, så bestanden påvirkes.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. N232 Lillering Skov, Stjær Skov, Tåstrup Sø og Tåstrup Mose, der ligger ca. 7,23 km mod sydøst. Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside www.mst.dk. Skanderborg Kommune vurderer, at det ansøgte på baggrund af projektets beskudne omfang på Voldbyvej 73 og den store afstand ikke vil kunne påvirke Natura 2000-området og ikke er i strid med Natura 2000-planens bevaringsmålsætninger.

Nærmeste kendte forekomst af bilag IV-arter er stor vandsalamander i et vandhul ca. 535 meter nordøst for det ansøgte projekt.

Efter kommunens vurdering er ejendommen uegnet som yngle- eller rasteområde for arten, hvorfor det ansøgte ikke vil påvirke arten. Øvrige danske bilag IV-arter vurderes ikke at være relevante på den givne lokalitet 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 vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside www.skanderborg.dk den **23. 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 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
- Friluftsrådet, Skanderborg@friluftsraadet.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.

