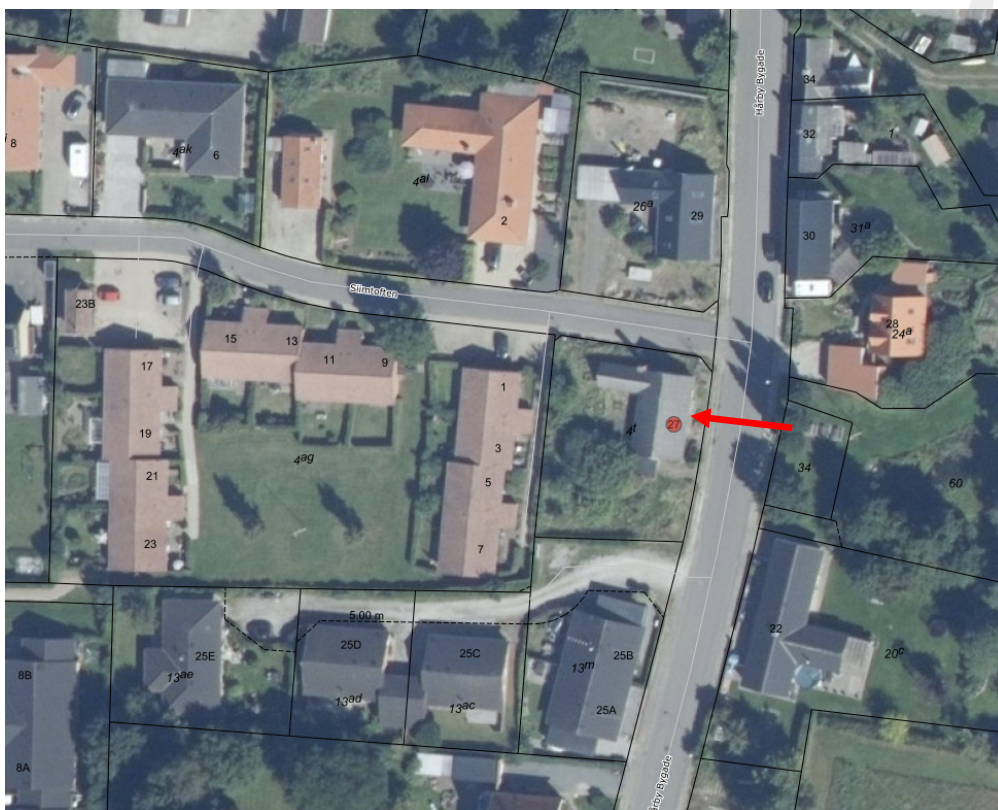


Landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus

Der meddeles hermed landzonetilladelse til at opføre en ny bolig som erstatning for den gamle bolig på ejendommen med adressen Hårby Bygade 27, 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr.nr. 4t Hårby By, Veng.

Ejendommens beliggenhed fremgår af nedenstående luftfoto.



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

Vilkår for tilladelsen.

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

Dato

03.november 2025

Sagsnr.: 01.03.03-P19-128-25

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

- At eksisterende bolig fjernes fra ejendommen. Der er den 15. september 2025 meddelt nedrivningstilladelse til eksisterende bygninger på ejendommen.
- Der må ikke ske terrænregulering på ejendommen ud over +/- 0,5 meter.
- Der må ikke benyttes reflekterende tagmaterialer
- Det skal sikres, at den nye bolig har et lovligt spildevandsanlæg og et lovligt varmeanlæg.
- Hvis overkørslen flyttes eller ændres, skal der indhentes tilladelse hertil.
- Nuværende beplantning mod skel skal bevares og vedligeholdes.

Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Du mangler fortsat en byggetilladelse fra os.

Vi har modtaget din byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den **01. december 2025**, og afgørelsen ikke er blevet påklaget.

Projektet kan medføre krav om yderligere tilladelser efter anden lovgivning. Behovet herfor vil blive afklaret i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

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

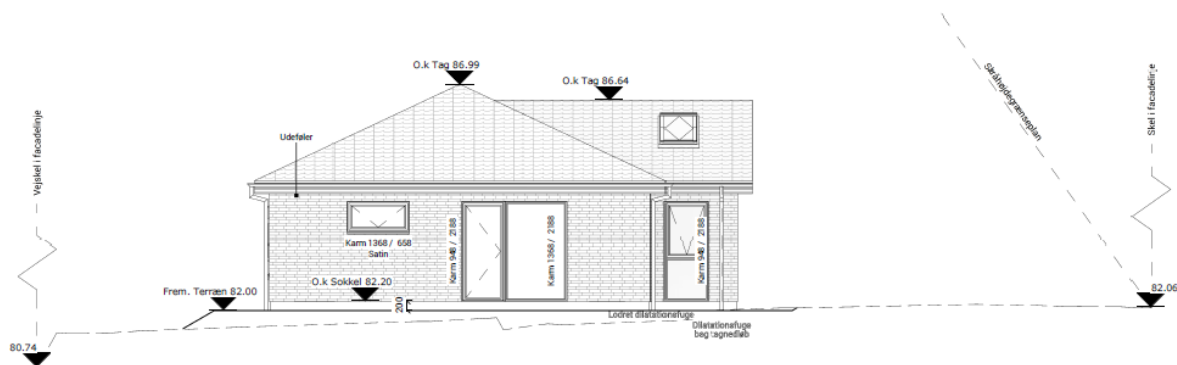
Det ansøgte projekt

Der er ansøgt om landzonetilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen. Placeringen af det ansøgte fremgår af nedenstående situationsplan.

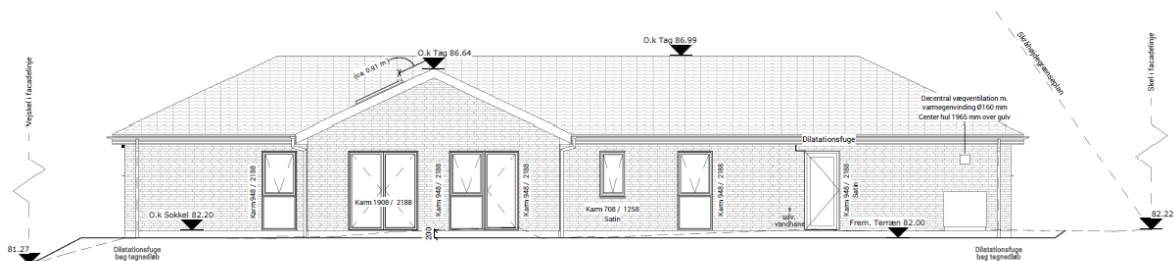


13m

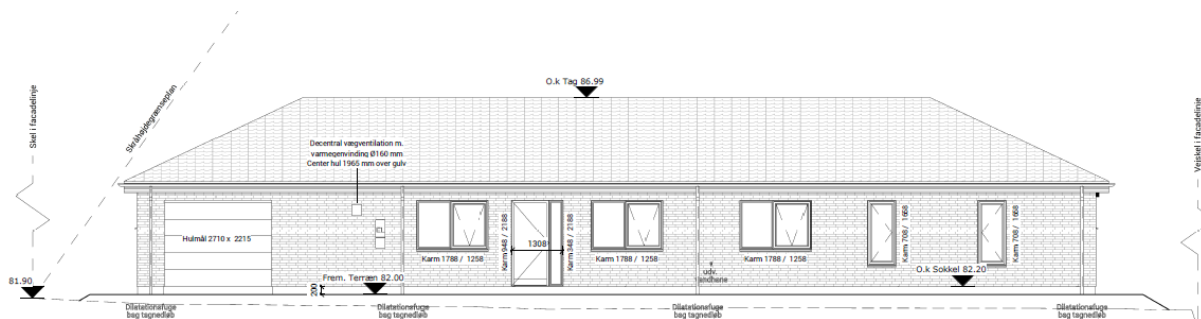
Den samlede bygningsmasse lyder på 219 m², hvoraf integreret garage udgør 54 m². Boligareal er oplyst til 165 m². Den ny bolig udføres med ydervægge i mursten og med betontagsten.



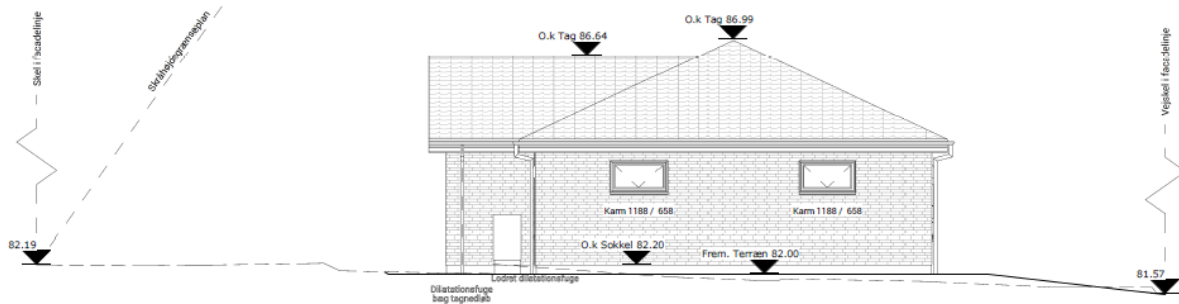
FACADE MOD NORD



FACADE MOD VEST



FACADE MOD ØST



FACADE MOD SYD

Facadetegninger

Tagkonstruktionen udføres med gitterspær og 25 graders taghældning.

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver tilladelsen på baggrund af de oplysninger, du har indsendt i din ansøgning, modtaget den 26. juni 2025.

Det er en forudsætning for tilladelsen, at projektet udføres, som det er beskrevet i ansøgningen og det fremsendte materiale. Hvis du ønsker at ændre noget i projektet, skal du kontakte os, så vi kan vurdere, om ændringen har betydning for landzonetilladelsen.

Plangrundlag

Ejendommen ligger landzone og er noteret som en beboelsesejendom. Ifølge kommuneplanen for Skanderborg Kommune er ejendommen beliggende i et område, der er udpeget som område af generel landskabelig interesse og et område med specifik geologisk bevaringsværdi. Der er tale om et nitratfølsomt indvindingsområde.

Derudover gælder for ejendommen, at den er beliggende indenfor kommuneplanramme LB.19.BE.01 som er udlagt til blandet bolig og erhverv for landsbyen Hårby.

Generel landskabelig interesse

Retningslinjen, der knytter sig til områder af generel landskabelig interesse, sikrer, at landskabets karakter opretholdes ved at regulere for, at indpasning af fremtidig ændret arealanvendelse, tekniske anlæg og nyt byggeri sker under hensyntagen til landskabets karakter. Udpegningen af landskaber med generel landskabelig interesse er landskaber, der er vurderet til at fremstå karakteristiske

Det ansøgte projekt udføres indenfor landskabskarakterplanens karakterområde nr. 10 – ”Mesing småbakkede moræne landskab”. Særligt karaktergivende for området er det bølgede til småbakkede terræn domineret af landbrugsdrift på små til middelstore marker, der generelt har en åben afgrænsning uden hegn, diger eller andet afgrænsende element. Det er karakteristisk for områdets bebyggelsesstruktur, at huse, husmandssteder og gårde overvejende ligger langs vejene. Både den spredte bebyggelse og områdets landsbyer er kendetegnet ved at ligge lavt i terræn og have en transparent til åben afgrænsning mod det omgivende landskab.

Ny bebyggelse bør placeres lavt i terræn og have en karakter, der ikke virker dominerende i landskabet.

Landsbyerne bør have en velafgrænset og landskabeligt bearbejdet overgang til det omkringliggende landskab, der integrerer by randen i landskabsbilledet.

Specifik geologisk bevaringsværdi

Området er beliggende indenfor det geologiske rammeområde ”Det Midtjyske Søhøjland”. Området er et større samlet landskab mellem seneste istids hovedopholdslinje og den Østjyske israndslinje, hvor isens betydning for landskabets dannelse er særlig tydelig. I henhold til kommunens retningslinje skal det indenfor dette område sikres, at de geologiske landskabsformer, deres indbyrdes overgange og landskabelige sammenhænge ikke forringes, således at området fortsat har værdi for den landskabsgeologiske forskning. Der er tale om en ejendom, hvor der igennem længere tid har eksisteret bebyggelse, og idet der er tale om en ny bolig som erstatning for den oprindelige bolig er det kommunens opfattelse, at det ikke vil have indflydelse herpå.

Dit projekt i forhold til reglerne i landzone

Formålet med landzonebestemmelserne er at sikre en klar adskillelse mellem by og land. Reglerne skal forhindre, at bymæssig bebyggelse og anlæg breder sig ud i det åbne land, og samtidig understøtte, at byudvikling sker i de områder, som er udpeget hertil gennem den kommunale planlægning.

Ved administrationen af landzonebestemmelserne skal der lægges vægt på at bevare de landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske værdier i det åbne land. Samtidig skal der tages hensyn til arealressourcer, miljøforhold, rekreative interesser samt erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling.

Det åbne land skal som udgangspunkt friholdes for ny bebyggelse og ændret anvendelse, medmindre der er tale om byggeri eller anlæg, der er nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug eller fiskeri, eller som i øvrigt kan begrundes i særlige forhold. Tilladelser i landzone bør kun gives, når et projekt ikke med rimelighed kan henvises til et planlagt område, og når det vurderes, at det ansøgte ikke medfører væsentlige indgreb i landskabet eller strider mod de planmæssige hensyn.

Der meddeles som hovedregel tilladelse til opførelse af en ny bolig som erstatning for den gamle bolig. Det er en forudsætning, at genopførelse af nye bolig skal være med nogenlunde samme udformning, beliggenhed og størrelse som den oprindelige bolig.

Naboorientering

Inden den endelige afgørelse, har vi hørt dine nærmeste naboer og andre relevante parter, om de havde bemærkninger til projektet. Ansøgningen har derfor været sendt i høring, og vi har ikke modtaget bemærkninger.

Konkret vurdering

Ejendommen ligger i landzone. Det betyder, at der ikke må ske udstykning, opførelse af ny bebyggelse eller ændring i anvendelsen af eksisterende bygninger og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse. Vi skal derfor vurdere, om projektet kan godkendes inden for disse regler.

Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at det ansøgte ikke strider mod kommuneplanens retningslinjer samt de hensyn som landzonebestemmelserne og planloven i øvrigt varetager. Vurderingen bygger på, at opførelse af en ny bolig som erstatning for den tidligere bolig ikke vil være til gene for, eller vil medføre væsentlige ændringer på de omkringliggende ejendomme. Det vurderes ligeledes, at der ikke er landskabelige, kulturelle og miljømæssige forhold, der kunne tale imod det ansøgte projekt.

Der er tale om en ejendom noteret med 733 m² indenfor landsbyafgrænsningen af Hårby By, hvor boligen ønskes udskiftet til en nyere og mere tidssvarende bolig.

Den gamle bolig er opført i starten af 1900-tallet med om- eller tilbygning i 1981 og har en alder, som gør, at renovering ikke vil være fornuftigt, idet der hverken er tilstrækkeligt isolering i gulv eller vægge. Det vil derfor også være energimæssigt mere fordelagtigt at bygge et nyt hus.

Nedenstående fotos viser ejendommens hidtidige bolig.



COWI gadefoto fra 2024

Den nye bolig udføres som et længehus med meget kort vinkel. Taget er med valmede gavle og taghældningen er oplyst til 25 grader.

Tidligere bolig er i BBR oplyst til 120 m² og den nye bolig lyder på 165 m².

Samlet bygningsareal er 219, hvoraf de 54 m² er integreret garage.

Nuværende bolig er en hvid murstensbygning med fibercement på taget. Den ny bolig udføres med ydervægge i røde mursten med gyldne, violette og mørke nuancer og med sorte betontagsten.



Mursten - EW2288 - LESS Dodenkop, rød med gyldne, violette og mørke nuancer, blødstrøgne

Normalt foretrækkes i landzone længe huse med symmetrisk saddeltag, minimum 40 graders taghældning og ingen tagudhæng m.m.

Praksis er at der normalt meddeles tilladelse til opførelse af ny bolig som erstatning for den gamle bolig, såfremt der er tale om nogenlunde samme størrelse, udformning og beliggenhed som hidtidige bolig.

I tilladelsen har vi lagt vægt på at der er tale om et hus med en placering som hidtidige bebyggelse og en størrelse som ikke afviger væsentligt fra tidligere bebyggelse, og dermed vil byggeriets omfang ikke påføre området et dominerende præg. Der er valgt farver inden for jordfarveskalaen.

Som hidtil er huset med tagudhæng og tagform er valgt som en gitterspærskonstruktion med en taghældning der er lavere hidtil, men som ikke er fremmed for området. Vinduer og døre er symmetrisk placeret, hvormed der skabes en god rytme i bygningsudtrykket.

Der er valgt et mere moderne udtryk, som også kommer til udtryk ved de store vinduespartier. Faktorer som vinduernes placering i forhold til hinanden, bygningens overordnede form, proportion, materiale og farvevalg gør, at bygningen vurderes tilpasset stedet og landskabet og dermed læner sig op af byggeskikken i området.

Skanderborg Kommune meddeler på baggrund af ovenstående landzonetilladelse til det ansøgte.

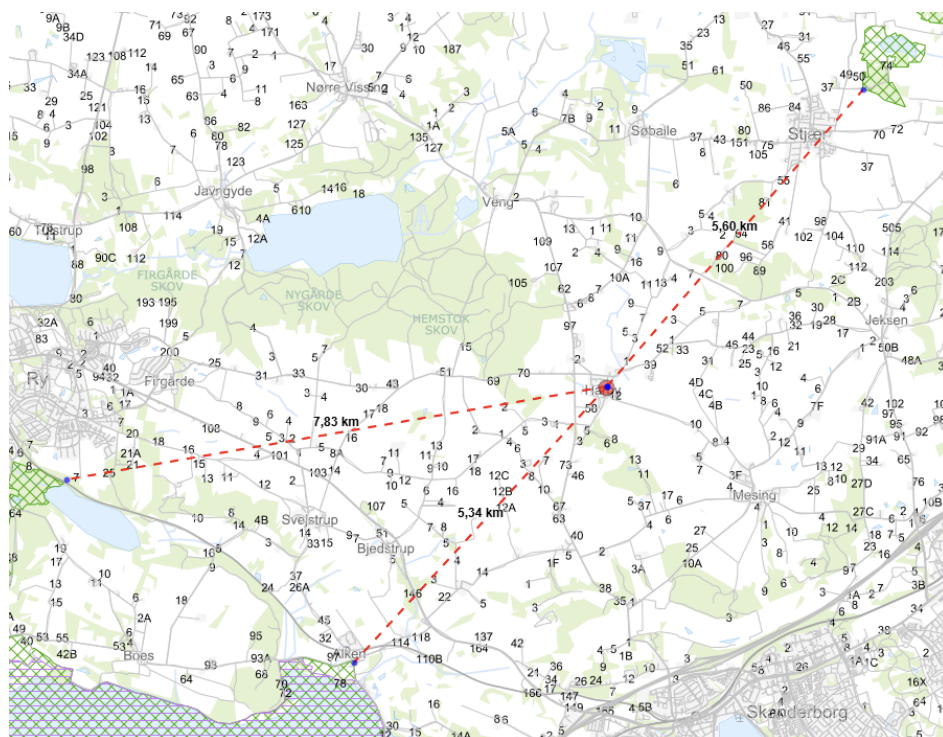
Vurdering af dit projekt i forhold til Danmarks internationalt beskyttede natur (Natura 2000 mm.)

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.

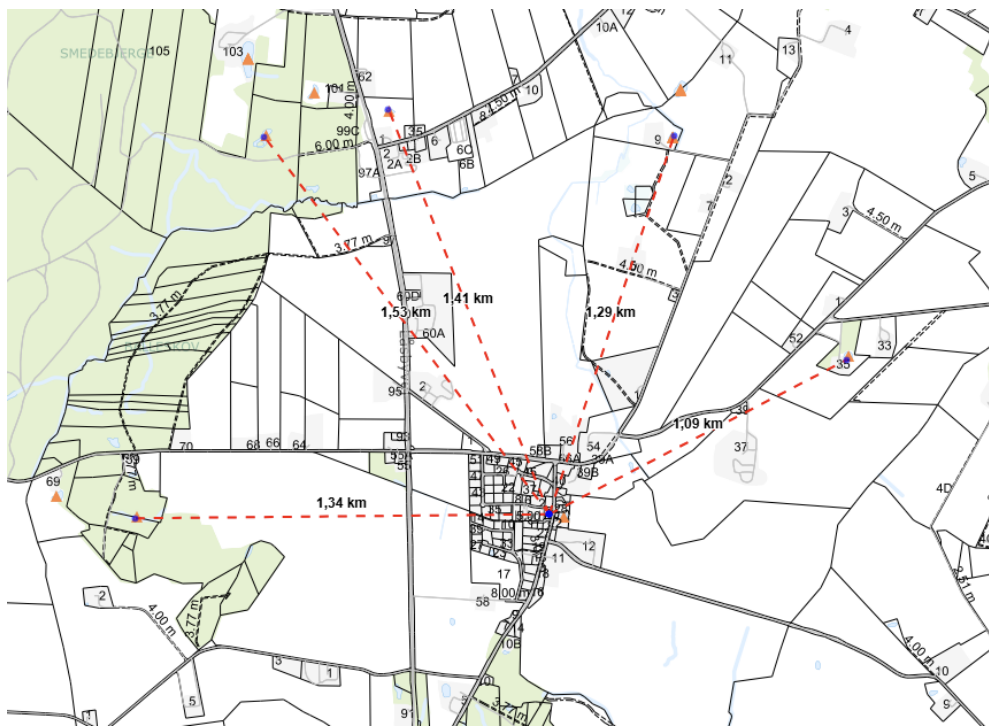
Det nærmeste Natura 2000-område fra din ejendom er nr.48, Salten Å, Salten Langsø, Mossø og søer syd for Salten Langsø og dele af Gudenåen, der ligger ca. 5,34 km mod sydvest. Du kan læse mere om området på Miljøstyrelsens hjemmeside www.mst.dk.

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.



Kort med angivelse af nærmeste Natura 2000-område

Nærmeste kendte forekomst af dyr, der er udpeget som bilag IV-art, er stor vandsalamander i et vandhul ca. 1 km fra boligen. Den ny bolig placeres stort set samme sted som den oprindelige bolig og ejendommen er efter vores vurdering uegnet som yngle- eller rasteområde for arten. Derfor vil den ny bolig ikke påvirke arten. Øvrige danske bilag IV-arter vurderes ikke at være relevante på stedet eller i forbindelse med det ansøgte.



Kort med angivelse af nærmeste Bilag IV-arter

Husk inden du går i gang

Terrænregulering

Før du går i gang med at terrænregulere på din grund, skal du være opmærksom på, at der gælder regler for, om og hvor meget terrænet må ændres. Hvis din ansøgning ikke tydeligt angiver, at du ønsker at terrænregulere, eller hvis du senere ønsker at ændre højden eller omfanget af terrænreguleringen, skal du kontakte os for at afklare, hvilke muligheder der er.

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 **3. november 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

Ann-Jeanett Tolbøl
Ingeniør - Planlægger

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:

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