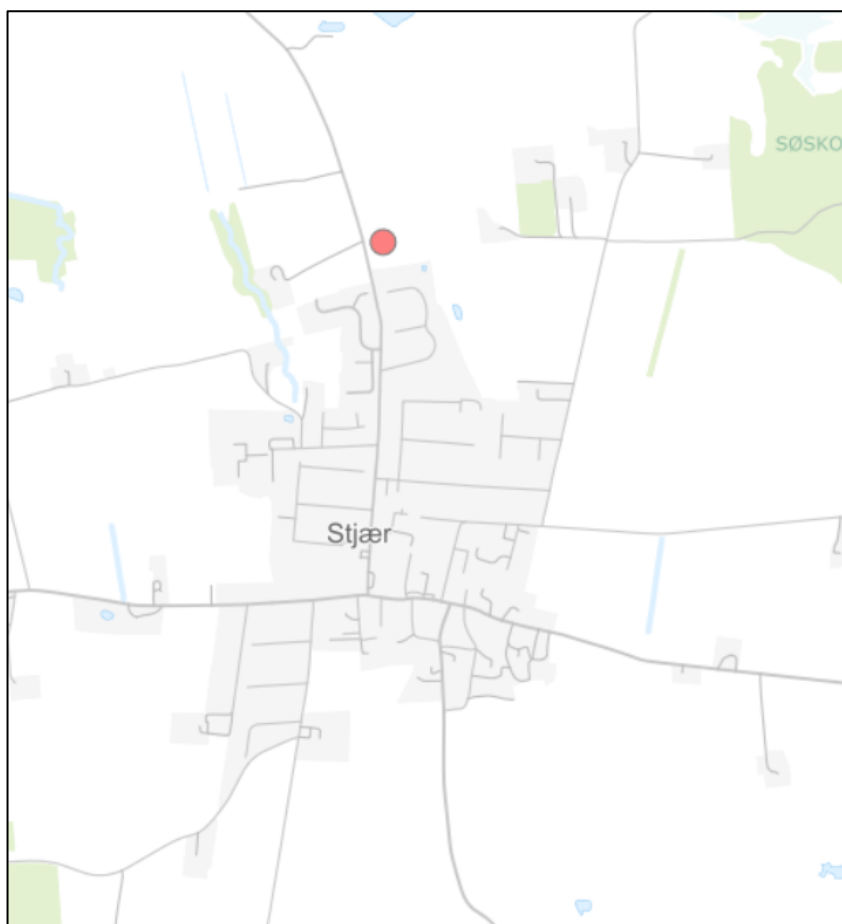


Tilladelse til udstykning af grund til

Der meddeles hermed landzonetilladelse til at udstykke fjernevarmepumpehuset fra adressen Stjærvej 81, Stjær by, Stjær, 8464 Galten. Ejendommen har matr.nr. 2L Stjær By, Stjær.



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

Bemærk: Der skal indhentes en overkørselstilladelse til det udstykkede areal. Der skal indsendes separat ansøgning.

Tilladelsen må ikke udnyttes endnu

Landzonetilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen er udløbet **12. december 2025**. Hvis vi modtager en klage over tilladelsen,

Dato

14. november 2025

Sagsnr.: 01.03.03-P19-115-25

Din reference

Ann-Jeanett Tolbøl

Tlf.: 87947728

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

må tilladelsen ikke udnyttes, før Planklagenævnet har afgjort sagen. 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.

Det ansøgte projekt

Der er søgt om tilladelse til, at udstykke en grund til fjernvarmepumpehuset på ejendommen matr.nr 2l Stjør by, Stjør, beliggende på Stjørvej 81, Stjør, 8464 Galten.

Fjernvarmepumpehuset er opført og ønskes udstykket på en selvstændig ejendom på 104 m² med henblik på overdragelse til Kredsløb A/S, i overensstemmelse med de faktiske brugsforhold og den fremtidige vedligeholdelse af et anlæg med en væsentlig værdi.

Varmepumpehuset har et areal på 8,1 m², og beklædes med perforerede stålplader. Varmepumpehuset kræver ikke en landzonetilladelse.

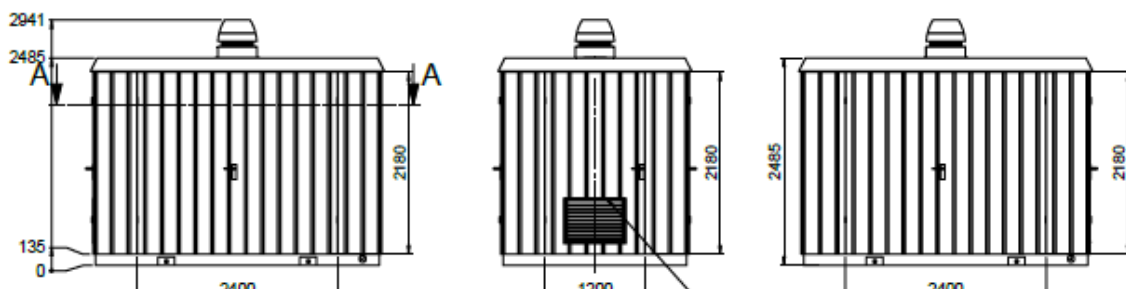
Udstykningen af fjernvarmepumpehuset fremgår af kortet nedenfor.



Oversigtskort modtaget 7. november 2025

© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere

Nedenfor ses facadetegninger af fjernvarmepumpehuset.



Facadetegninger modtaget 11. juni 2025

Baggrund for vores afgørelse

Tilladelsen meddeles ud fra oplysningerne i den indsendte ansøgning, som vi har modtaget den 11. juni 2025, 11. september 2025 og 7. november 2025. Det er derfor et krav, at projektet udføres, som det er beskrevet i ansøgningen. Sker der ændringer i projektet, skal der rettes henvendelse til åben land teamet for at høre, om det har betydning for tilladelsen.

Ejendommen, hvorfra der skal udstykkes, ligger landzone og er en landbrugsejendom. Ifølge kommunens oplysninger er matriklen noteret med 183718 m². Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er udpeget som et område af særlig landskabelige interesser, område med særlige drikkevandsinteresser og lavbundsareal. Endvidere er dele af ejendommen udpeget som et potentielt naturbeskyttelsesområde, økologiske forbindelser, beskyttede sten og jord diger, regnvandsledning og beskyttede naturtyper i form af eng. Arealet som udstykkes er dog ikke beliggende indenfor disse områder.

Idet der er tale om udstykning til andet formål end jordbrugsformål, vil det ansøgte kræve en landzonetilladelse.

Det ansøgte 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 vores praksis for administration af planloven, at der normalt meddeles tilladelse til udstykning til opførelse af tekniske anlæg (renseanlæg, transformatorstationer, antenneanlæg m.m.), når disse nødvendigvis skal placeres i det åbne land.

Vores vurdering af din ansøgning

Den ansøgte 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 der kan meddeles tilladelse.

Inden vi har foretaget den endelige vurdering, har vi hørt nærmeste naboer, om de har bemærkninger til projektet. Vi har derfor haft sendt den indsendte ansøgning i høring. Naboerne har dog ikke sendt bemærkninger til os.

I den aktuelle sag er der tale om udstykning af en grund med et fjernvarmepumpeanlæg. Området er ifølge kommuneplanen af særlig landskabelig interesse. I forhold til landskabskarakteren er ejendommen beliggende indenfor karakterområde 6, "Søballe Ådal". Søballe Ådal ligger i den nordlige del af Skanderborg Kommune. Karakteristisk for området er det brede og bugtede dalstrøg med de svagt faldende dalsider, som flere steder fremstår med terrasser, og den lavtliggende og bølgede dalbund med en mosaik af småskove, tilgroede moser og ekstensivt dyrkede landbrugsarealer. Dalen fremstår overvejende som et dyrket landskab med markante skovbryn samt afgræsning af de lavtliggende områder. Bebyggelsen i området er sparsom med spredtliggende gårde beliggende på dalsiderne og omgivet af bevoksning samt landsbyen Søballe.

Der meddeles tilladelse til den ansøgte udstykning, da Skanderborg Kommune har vurderet, at det ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse af natur-, miljø-, eller landskabelige værdier. Selve pumpehuset er etableret i 2023 uden landzonetilladelse, som det også fremgår af vejledningen til landzoneadministration. Ifølge § 36 stk.1 nr. 9 så gælder det, at byggeri, der i bygningsreglement er fritaget for krav om byggetilladelse, og som etableres til brug for offentlige trafik-, forsynings- eller varslingsanlæg eller radio- og tv-modtagelse er fritaget for landzonetilladelse.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at udstykningen sker med henblik på at udstykke et mindre areal med et teknisk anlæg. Fjernvarmepumpehuset er af væsentlig samfundsmæssig interesse, hvorfor det er kommunens vurdering, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte.

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 ejendommen.

Nærmeste Natura 2000-område er H232, Lillering Skov, Stjær Skov, Tåstrup Sø og Tåstrup Mose som ligger 750 meter øst fra projektområdet.

Nærmeste bilag IV-art er stor vandsalamander som er registreret 760 meter i et vandhul vest for projektområdet.

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

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 14. 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 du ikke 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 landzonesagsbehandler

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:

- Ejer – Carsten Munk-Pedersen
- Kredsløb A/S
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk

