



## Landzonetilladelse til indretning af bolig i eksisterende bygning

Du får hermed landzonetilladelse til etablere en ekstra bolig på adressen Kielsgaardsvej 5, 8680 Ry. Ejendommen har matr.nr. 7k Javngyde By, Tulstrup.

### Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Du mangler fortsat en byggetilladelse fra os. Du skal indsende en ansøgning via ansøgningsportalen Byg & Miljø, som du finder på [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk). Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen for landzonetilladelsen er udløbet den 3. april 2026.

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

Du har ansøgt om landzonetilladelse til at indrette en ekstra bolig i en eksisterende bygning, benævnt bygning nr. 3 i BBR. Bygningen har tidligere været anvendt som svinestald, men fremstår i dag som en overflødig landbrugsbygning.

Det eksisterende murværk bevares, men for at opnå et mere ensartet og harmonisk udtryk ønskes taget hævet med 40 cm, således at bygningen får samme højde som de to sammenbyggede bygninger (bygning nr. 1 og 2). I dag består taget af fire forskellige tagmaterialer i forskellige højder på bygning 3. Dette ændres, så hele taget udføres i ét ensartet materiale, svarende til tagmaterialet på den eksisterende bolig.

Formålet er dels at sikre en bedre udnyttelse af tagetagen, dels at skabe et samlet og harmonisk helhedsindtryk, hvor bebyggelsen fremstår som en sammenhængende enhed.

#### Dato

6. marts 2026

Sagsnr.: 01.03.03-P19-229-25

#### 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

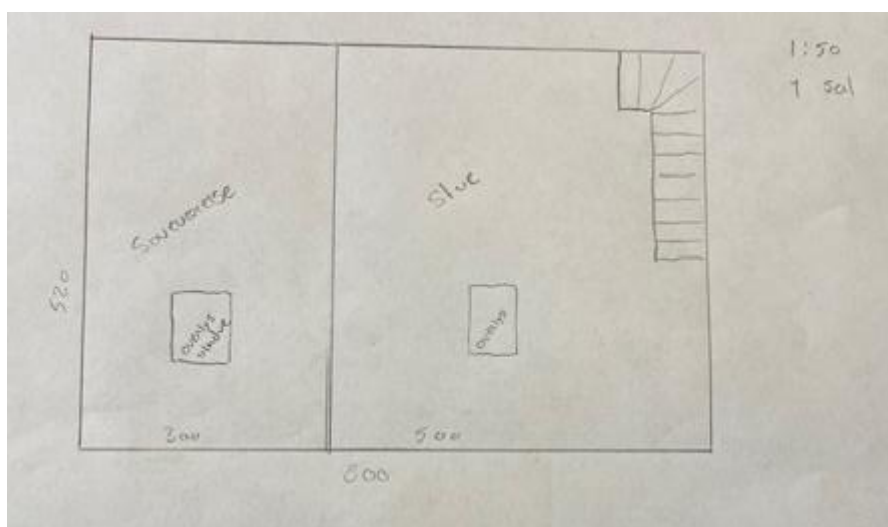
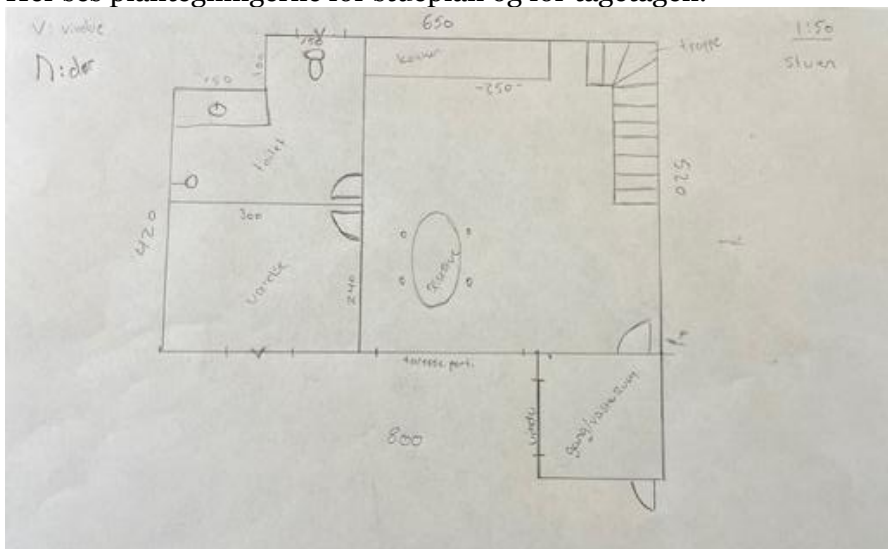
Fre: 10.00 – 13.00

På kortet nedenfor fremgår det i hvilken bygning, der indrettes bolig. Det tilhørende haveareal til boligen er endvidere indtegnet.

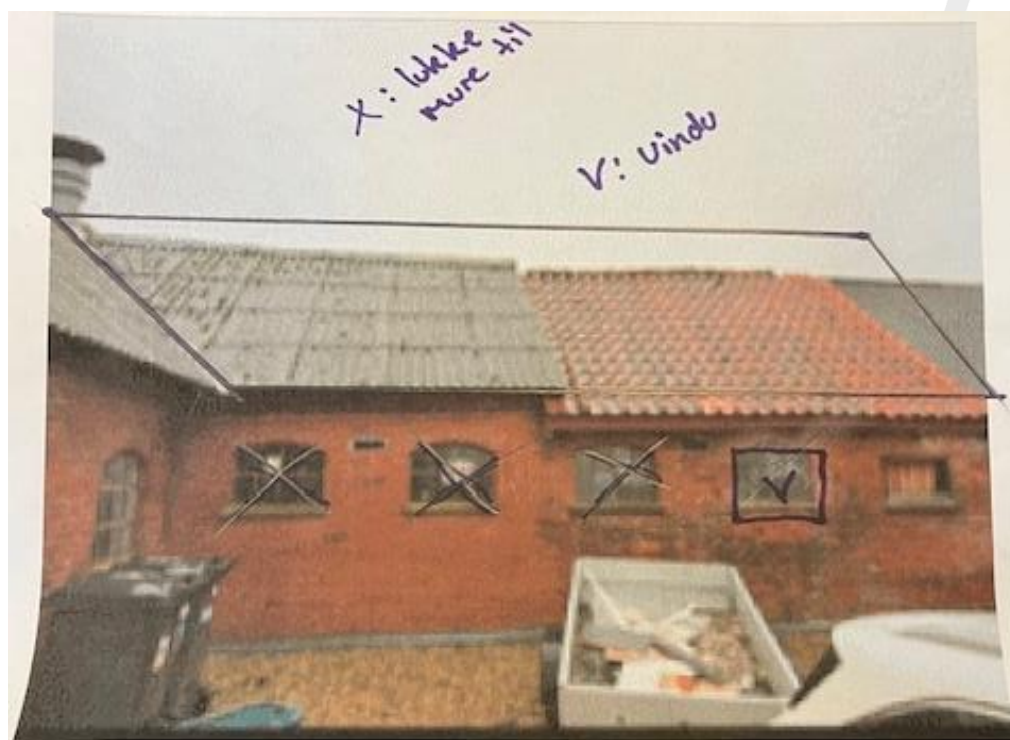


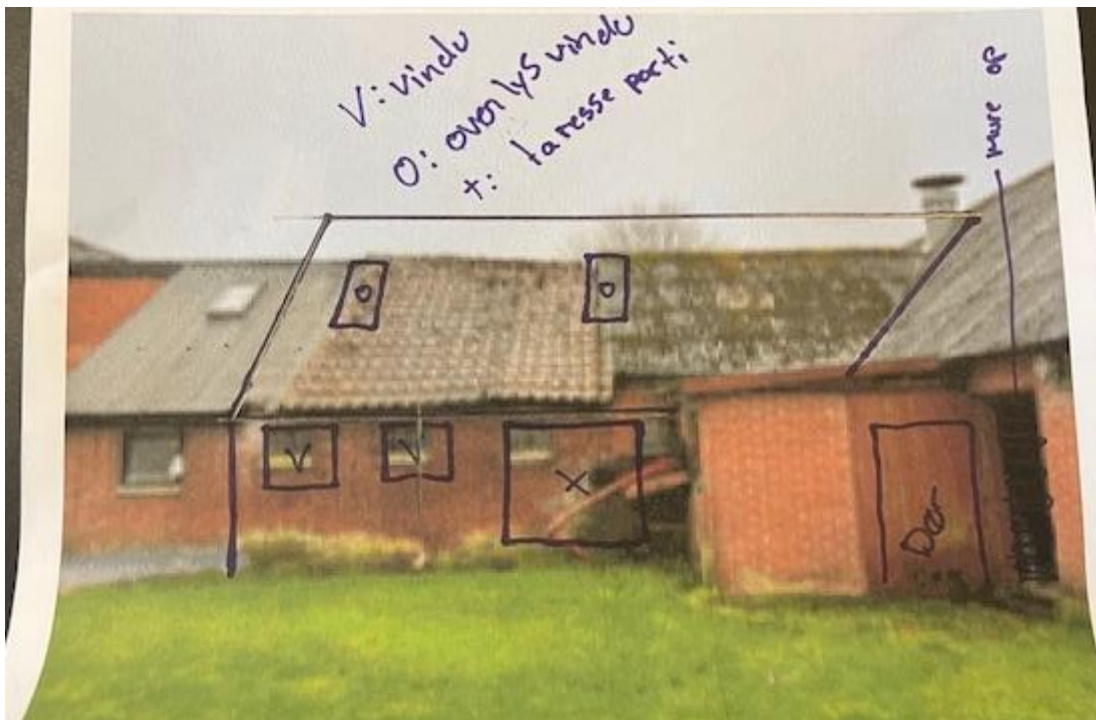
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kort ejer. Fra ansøgningen.

Her ses plantegningerne for stueplan og for tagetagen.



Nedenfor ses billeder af facaderne med de ændringer, der påtænkes udført. Mod gårdspladsen tilmures tre vinduer og et bevares. Mod Kielsgaardsvej isættes der to ovenlysvinduer, udskiftes to vinduer og isættes et større vinduesparti samt et nyt indgangsparti. En åbning i bygning nr. 2 opmures.





## Baggrund for vores afgørelse

Vi giver tilladelsen på baggrund af de oplysninger, du har indsendt i din ansøgning, modtaget den 19. december 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.

Ejendommen ligger landzone og er en beboelsesejendom. Ifølge kommuneplanen for Skanderborg Kommune er ejendommen beliggende i et område, der er udpeget som område af generel landskabelig interesse og område med drikkevandsinteresser.

## 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.

## **Vores vurdering af din ansøgning**

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.

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.

Ved vurderingen af ansøgningen er der lagt vægt på, at der er tale om en tiloversbleven landbrugsbygning, hvor der som udgangspunkt kan indrettes bolig uden forudgående landzonetilladelse, jf. planlovens § 37. I nærværende sag indebærer projektet imidlertid, at taget hæves for at skabe en arkitektonisk og funktionel sammenhæng med den øvrige bebyggelse. Denne ændring vurderes at have et sådant omfang, at projektet samlet set forudsætter en landzonetilladelse.

De ændringer, der foretages på bygningens murværk, er begrænsede og vurderes ikke at have betydning for oplevelsen af bygningens karakter, som fortsat fremstår som en tidligere landbrugsbygning. Den planlagte forhøjelse og udskiftning af taget vurderes ligeledes at være af et omfang, der ikke medfører væsentlige visuelle eller landskabelige konsekvenser. Tværtimod vil tilpasningen bidrage til et mere sammenhængende og harmonisk udtryk for den samlede bebyggelse.

Det er endvidere indgået i kommunens vurdering, at såfremt taget ikke blev hævet, ville det ansøgte kunne gennemføres uden krav om landzonetilladelse. Den samlede vurdering er derfor, at der kan meddeles tilladelse til projektet, idet ændringerne er begrænsede, velbegrundede og forenelige med hensynet til det omgivende landskab og områdets karakter.

Skanderborg Kommune meddeler på baggrund af ovenstående landzonetilladelse 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 det ansøgte.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at etableringen af det ansøgte ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede 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 omdannelsen af en enkelt landbrugsbygning 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](mailto: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](http://www.skanderborg.dk) den 6. marts 2026.

### **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 [Myndighedsnettets 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](http://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:**

- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, [dnskanderborg-sager@dn.dk](mailto:dnskanderborg-sager@dn.dk)
- Museum Skanderborg, [info@museumskanderborg.dk](mailto:info@museumskanderborg.dk)

