



## Betingelse

Denne landzonetilladelse meddeles på følgende betingelse:

**At** den eksisterende støjvold på den sydøstlige del af ejendommen, mod E45, bevares mindst i det nuværende omfang (højde, længde og bredde).

Formålet med betingelsen er at sikre, at byggeriet forbliver afskærmet fra omgivelserne mod syd og vest, da det er et argument for denne landzonetilladelse, at det ansøgte byggeri bliver meget lidt synligt for omgivelserne, fordi det er dækket af den pågældende støjvold mod syd og vest, og er dækket af eksisterende bebyggelse mod nord og øst.

Betingelsen stilles efter planlovens § 55 og er retlig bindende for dig som ejer af ejendommen og for brugere af ejendommen. Jf. planlovens §§ 63, stk. 1, og 64, stk. 1, nr. 3.

Betingelsen hindrer ikke, at den pågældende støjvold kan forlænges, forhøjes, gøres bredere, eller evt. erstattes med et støjværn, der mindst dækker det pågældende byggeri i samme grad, som den nuværende støjvold.

(Bemærk, at hvis støjvolden forlænges, forhøjes, eller gøres bredere, så er dette også en ændret anvendelse af ejendommen, der kræver forudgående landzonetilladelse fra kommunen).



*Skråfoto af ejendommen fra april 2023. Den eksisterende støjvold på ejendommen, som mindst skal bevares i samme omfang som hidtil, er markeret med orange linjer på fotoet herover. © Styrelsen for dataforsyning og infrastruktur.*

## Du må ikke bruge landzonetilladelsen endnu

Du mangler fortsat en byggetilladelse fra os. Vi har modtaget din byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet **fredag den 9. august 2024**, hvis afgørelsen ikke påklages.

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

## Hidtidigt sagsforløb

Du har den 27. december 2022 søgt om byggetilladelse til opførelse af et 180 m<sup>2</sup> stort maskinhus, der blev søgt bygget sammen med en 50 m<sup>2</sup> stor garage.

Det fremgik af ansøgningen, at maskinhuset skulle anvendes til landbrugsformål på den 1,7 ha store landbrugsejendom, hvoraf ca. 1,0 – 1,2 ha kan betegnes som mulige dyrkningsarealer.

Efter den gældende lovgivning skal landbrugsejendommen forbeholdes landbrugsformål, og andre ikke-landbrugsmæssige erhverv, som fx tømrervirksomhed, murervirksomhed, VVS-virksomhed, entreprenørvirksomheder eller autoværksteder, osv., skal henvises til de erhvervsområder, der er udlagt gennem kommune- og lokalplanlægning.

Det var derfor kommunens vurdering, at det ansøgte maskinhus i planlovens forstand ikke var nødvendigt for ejendommens drift som landbrugsejendom, fordi der er tale om et meget lille landbrug, og at det derfor krævede landzonetilladelse, og at der efter de gældende regler ikke kunne gives en landzonetilladelse til så stort et udhus, da grænsen for udhusbyggeri i landzone ligger på maks. 100 m<sup>2</sup>.

Kommunen gav den 20. november 2023 afslag til den pågældende bygning med henvisning til at det ikke var godtgjort, at bygningen var nødvendig for den landbrugsmæssige drift af den pågældende landbrugsejendom. Afslaget blev ikke efterfølgende påklaget.

Kommunen oplyste samtidig, at der kunne gives en landzonetilladelse til et maks. 100 m<sup>2</sup> stort udhus, og at der i øvrigt kan opføres en garage på op til 50 m<sup>2</sup> uden landzonetilladelse. Der blev samtidig gjort opmærksom på, at udhuse ikke kan indrettes til erhverv.

Se sagsnr. 01.03.03-P19-13-23.

## Det ansøgte projekt

Skanderborg Kommune har den 21. marts 2024 modtaget din ansøgning gennem Byg & Miljø, om landzonetilladelse gennem VILLA A/S, til opførelse af en 301 m<sup>2</sup> stor tilbygning til ejendommens eksisterende bolig på 252 m<sup>2</sup>.

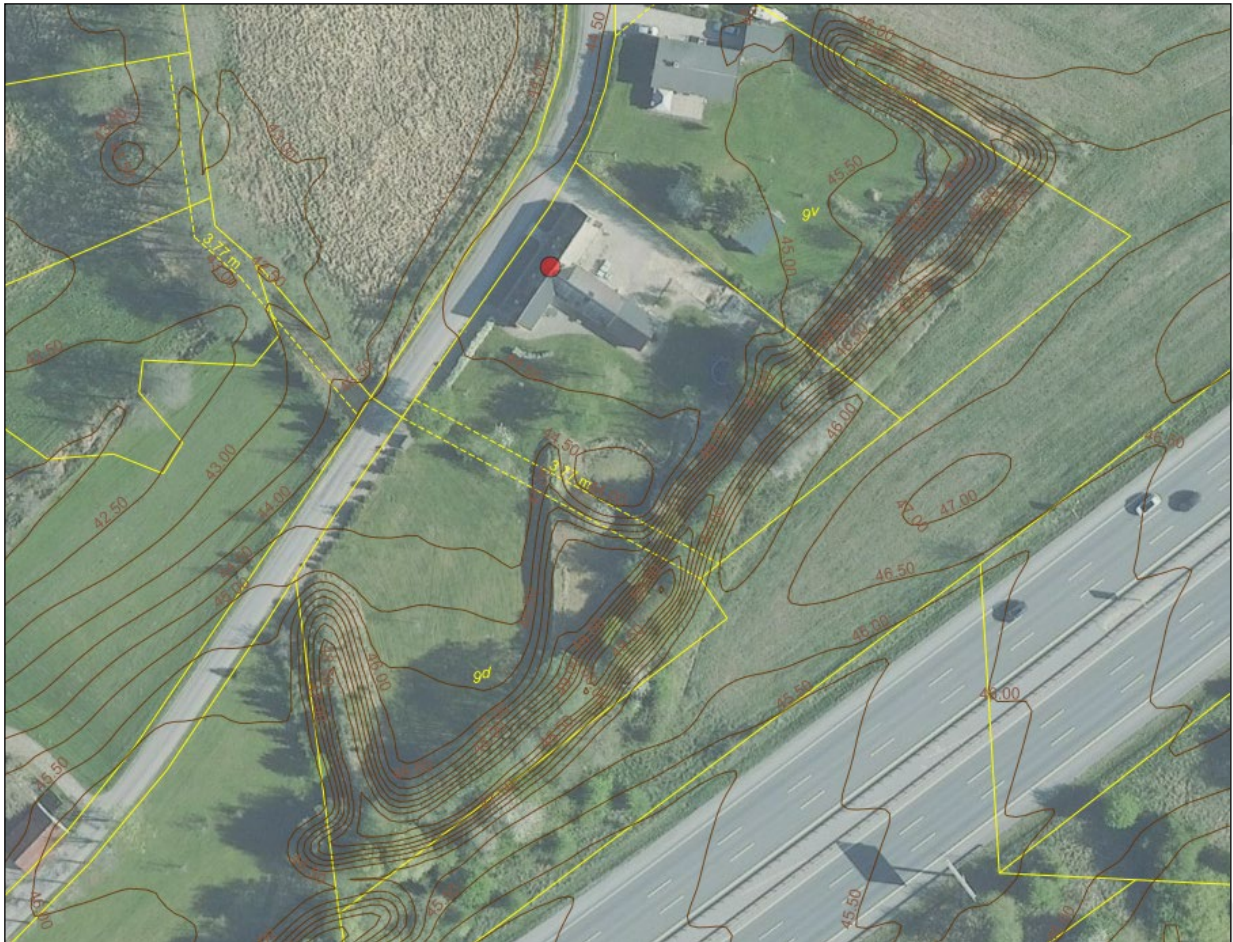
Projektet er efterfølgende justeret med nye tegninger af 12. april 2024, som vi har modtaget den 16. april 2024.

Tilbygningen indeholder nu et 131 m<sup>2</sup> stort aktivitetsrum og 20 m<sup>2</sup> depot, der skal fungere som en udvidelse af den eksisterende bolig.

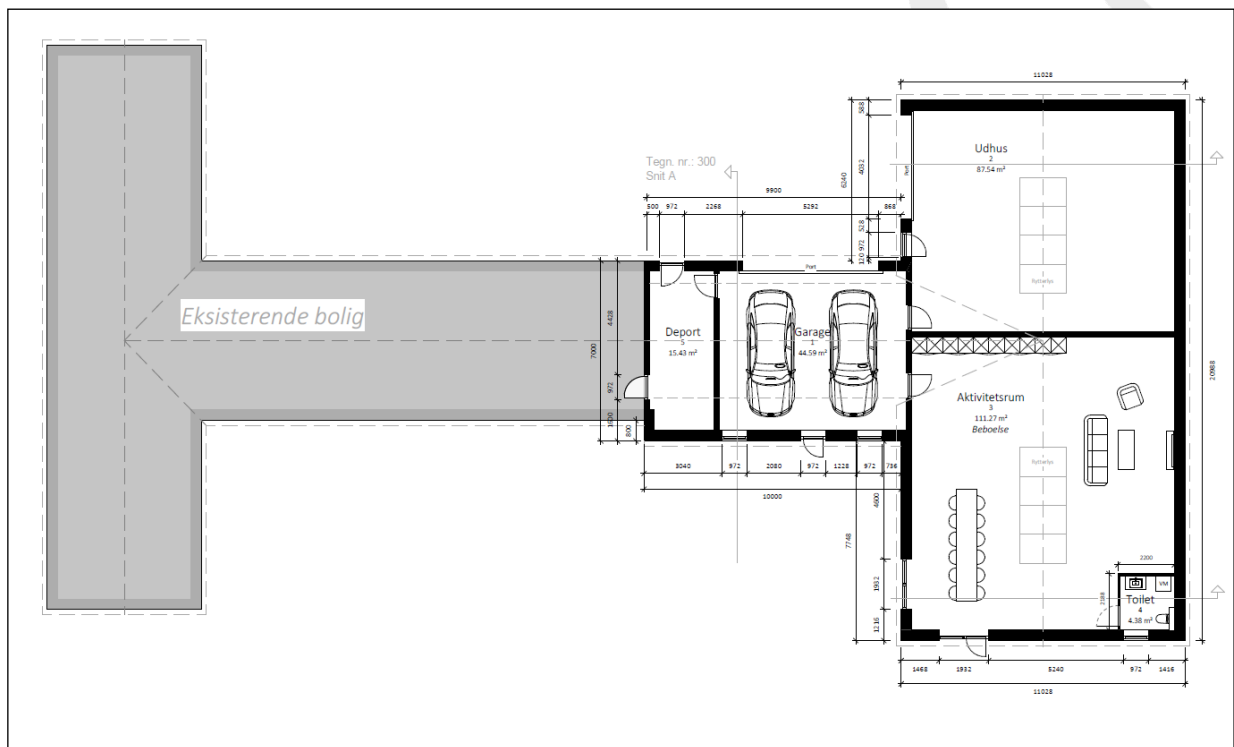
Resten af tilbygningen indeholder 50 m<sup>2</sup> garage og 100 m<sup>2</sup> udhus.

Efter opførelse af det ansøgte byggeri, vil ejendommen være bebygget med én sammenhængende bebyggelse på i alt 553 m<sup>2</sup>, som vil bestå af følgende:

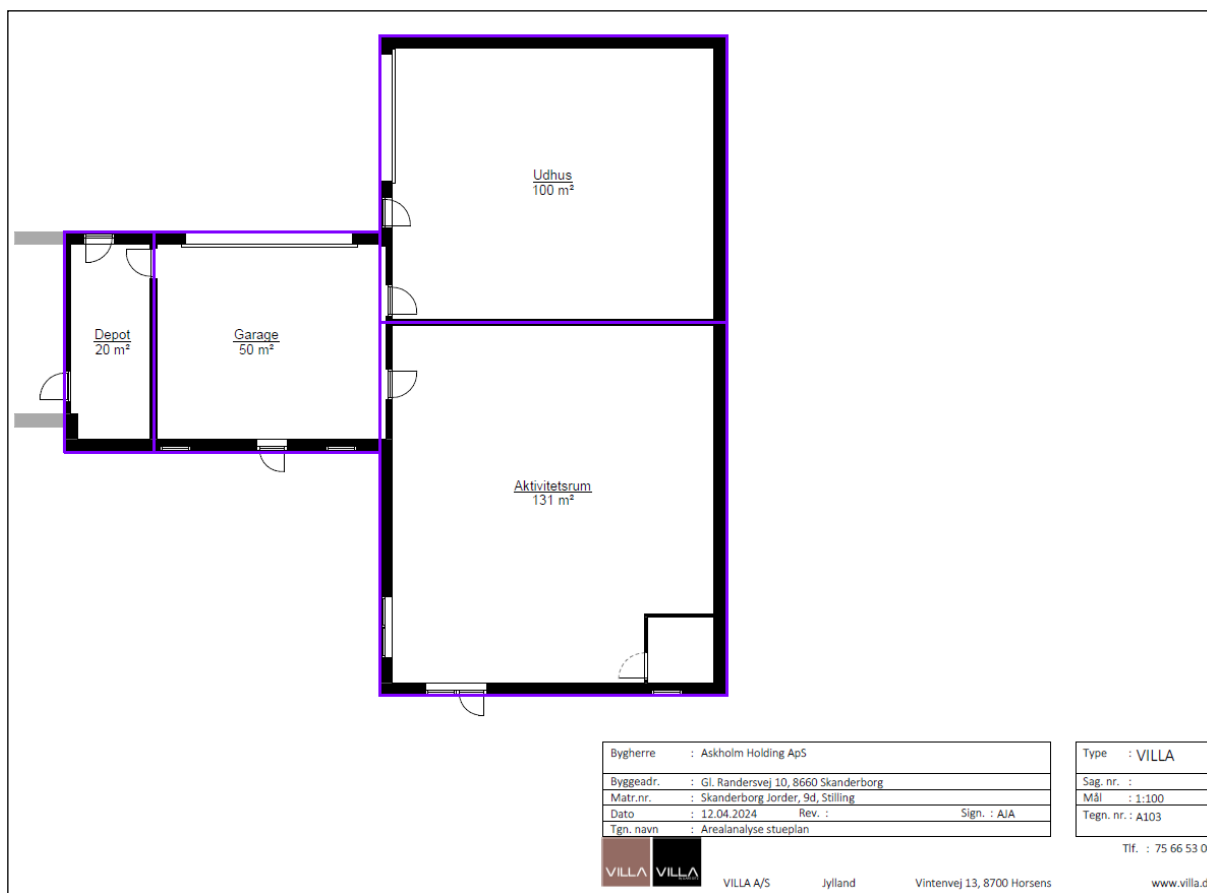
Beboelse:	403 m <sup>2</sup> (252 m <sup>2</sup> hidtil beboelse + 20 m <sup>2</sup> depot + 131 m <sup>2</sup> aktivitetsrum).
Garage:	50 m <sup>2</sup>
Udhus:	100 m <sup>2</sup>



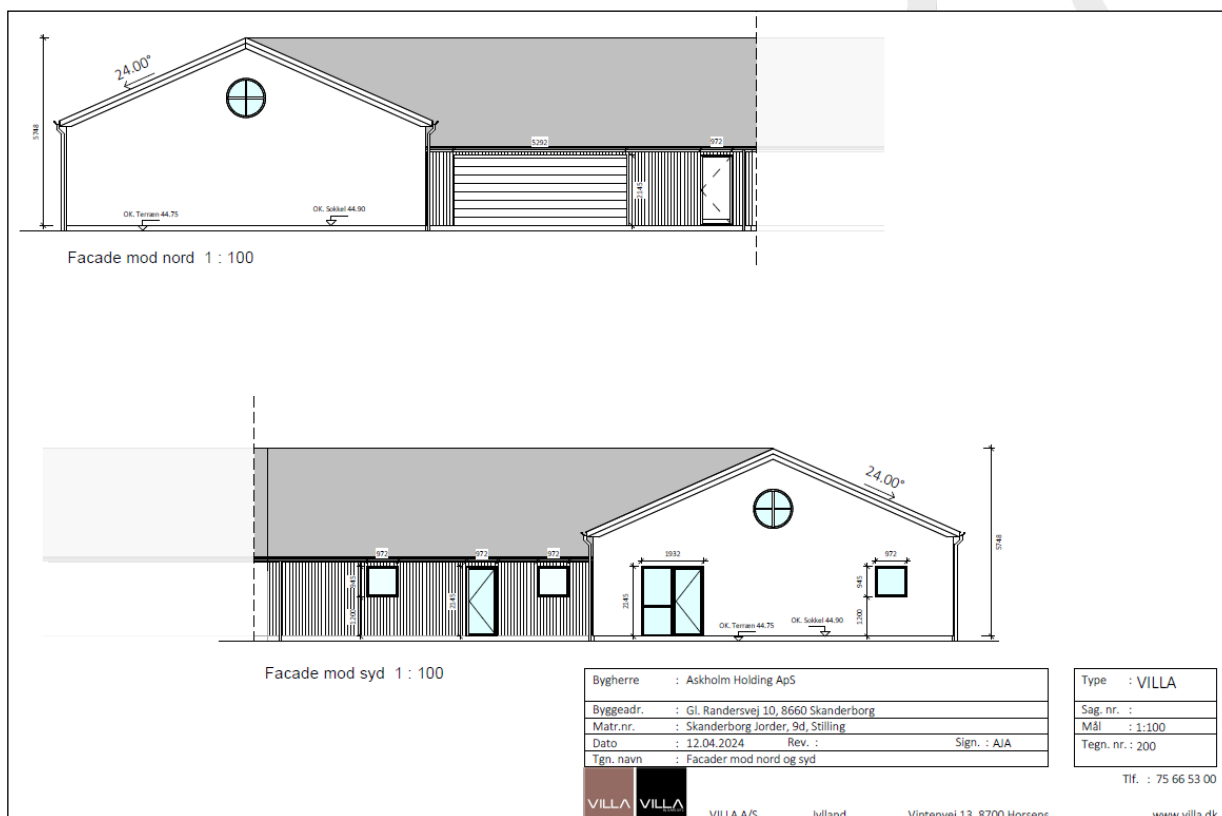
Oversigtskort med luftfoto fra 2022, matrikelkort og højdekurver. Den røde prik markerer beliggenheden af ejendommen, hvor du ønsker at opføre 301 m<sup>2</sup> nybyggeri.



Kopi fra ansøgningen af situationsplan af 12.04.2024, som viser den eksisterende bolig til venstre og den ansøgte tilbygning til højre.



*Kopier fra ansøgningen af situationsplan (herover) og facadeplan (herunder) af 12.04.2024, der viser omfanget, anvendelsen og udseendet af den ansøgte tilbygning.*



## **Baggrund for denne afgørelse**

Vi giver dig landzonetilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har modtaget den 21. marts 2024 med supplerende materiale modtaget den 16. april 2024.

Det er derfor et krav, at projektet udføres, som du har beskrevet det i ansøgningen. Foretager du ændringer i projektet, skal du henvende dig til os og høre, om det har betydning for landzonetilladelsen.

Ejendommen ligger i landzone og er noteret i matriklen som en landbrugsejendom på ca. 1,7 ha, hvoraf ca. 1,0 – 1,2 ha kan betegnes som mulige dyrkningsarealer.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplanlægning eller af kommuneplanens rammer.

Ejendommen ligger i et område, der i Kommuneplan '21 for Skanderborg Kommune er udpeget i kommuneplanens retningslinjer, som et område med særlige landskabelige interesser, der som udgangspunkt skal friholdes for ikke-landbrugsmæssige bebyggelser og anlæg. Det ansøgte byggeri ligger dog direkte op til E45 og er delvis dækket af eksisterende bebyggelse og delvis dækket af en eksisterende støjvold.

Ejendommen er desuden omfattet af 300 m skovbyggelinje i forhold til ”Borgmesterskoven”, der ligger ca. 190 m nord for ejendommens hidtidige bygninger. Jf. naturbeskyttelseslovens § 17.

Formålet med naturbeskyttelseslovens § 17, om skovbyggelinje, er at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet samt at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv. Den ansøgte bebyggelse opføres dog bag ved de eksisterende bygninger i forhold til skoven, og vil ikke påvirke oplevelsen af skovbrynet eller plante- eller dyrelivet i skoven.

Når et projekt både kræver landzonetilladelse og dispensation fra skovbyggelinjen, varetages hensynet til skovbrynet og dyrelivet i skoven gennem landzonetilladelsen.

Det er derfor ikke nødvendigt at give en dispensation fra skovbyggelinjen, hvis der kan gives en landzonetilladelse.

## **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.

Kommunen 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 landzonetilladelser 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 landzonetilladelse til, at der på en ejendom i landzone kan opføres ét udhus på mellem 50 og 100 m<sup>2</sup>.

Der meddeles normalt ikke landzonetilladelse til indretning af erhverv i udhuse på ejendomme i landzone. Der meddeles normalt heller ikke landzonetilladelse til indretning af ekstra selvstændige boliger på ejendomme i det åbne land.

## 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 forudgående landzonetilladelse. Vi skal derfor vurdere, om du kan få en landzonetilladelse.

Inden kommunen kan give en landzonetilladelse, har naboerne ret til at få sagen i høring (nabo-orientering) i mindst 14 dage. Din ansøgning har derfor været i høring hos naboerne fra den 4. juni til den 18. juni 2024. Ingen af naboerne har dog svaret på orienteringen i løbet af den 14 dage lange høringsperiode.

I din sag er der tale om opførelse af en tilbygning til en eksisterende helårsbolig, hvor tilbygningen skal anvendes dels som en udvidelse af den eksisterende bolig, dels til udhusformål, og ikke til erhvervsformål eller til indretning af en ekstra selvstændig bolig.

Da den 301 m<sup>2</sup> store udvidelse finder sted som en tilbygning til den eksisterende 252 m<sup>2</sup> store bolig, bliver det samlede bruttoetageareal af byggeriet på mere end 500 m<sup>2</sup>.

Ifølge planlovens § 36, stk. 1, nr. 10, kræver det landzonetilladelse, hvis en helårsbolig i landzone udvides til et bruttoetageareal på mere end 500 m<sup>2</sup>.

Bruttoetagearealet er det samlede etageareal af både bolig, garage, depot, udhus, overdækkede arealer osv. Jf. [Planklagenævnets afgørelse af 28. september 2021](#), som indirekte handler om hvad der regnes med til bruttoetagearealet af et boligbyggeri i landzone.

Af samme afgørelse fremgår det, at et flertal (10 ud af 11) af Planklagenævnets medlemmer finder, at kommunerne ikke bør give landzonetilladelse til helårsboliger, der er større end 500 m<sup>2</sup>, fordi bygningerne ofte vil virke markante og dominerende i landskabet.

Det fremgår samtidig i [Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse fra den 15. marts 2016](#), om opførelse af en ridehal (der heller ikke kan betegnes som en erhvervmæssig nødvendig bygning for den landbrugsmæssige drift af en landbrugsejendom), at der skal være et passende forhold mellem bygninger og jordtilliggender på en landbrugsejendom.

Efter Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelse må der som følge heraf ikke opføres uforholdsmæssig store bygninger på meget små landbrugsejendomme. Nævnet betegner i denne forbindelse meget små landbrugsejendomme, som ejendomme der er mindre end 5 ha.

I den aktuelle sag på Gl Randersvej 10 er det kommunens vurdering, at den ansøgte bebyggelse opføres på en placering, der er forholdsvis lidt synlig for omgivelserne, idet bebyggelsen er dækket af en eksisterende støjvold mod syd og vest, og af eksisterende bebyggelse mod nord og øst.

På denne baggrund er det kommunens vurdering, at der i den konkrete sag kan gives landzonetilladelse til, at ejendommens helårsbolig udvides med 301 m<sup>2</sup> til 553 m<sup>2</sup> i bruttoetageareal, men at dette så også vil være den maksimale bygningsmæssige udvidelse, som ud fra Planklagenævnets og Miljø- og Fødevareklagenævnets praksis, kan gives landzonetilladelse til på en ejendom, som kun er på 1,7 ha.

I forhold til skoven og skovbrynet vurderer vi, at det ansøgte byggeri ikke er i strid med de landskabelige- og naturbeskyttelsesmæssige hensyn, som skal varetages gennem naturbeskyttelseslovens § 17, om 300 m skovbyggelinje.

## **Vurdering af dit projekt i forhold til Danmarks international 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.

Kommunen 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 byggeri.

Kommunen vurderer på baggrund af projektets omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at etableringen af det ansøgte byggeri 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 denne landzonetilladelse inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Du har udnyttet landzonetilladelsen, når bygge-/anlægsarbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuerligt, til det er færdigt.

### **Offentliggørelse**

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på [Skanderborg Kommunes hjemmeside](#) i dag, **den 12. juli 2024**.

### **Der kan ikke indrettes erhverv som fx autoværksted**

Vi gør opmærksom på, at der er tale om bebyggelse, der ikke efterfølgende kan indrettes til erhverv i en miljøklasse, som er højere end 1. Jf. [Håndbog i Miljø og Planlægning](#).

Du kan derfor ikke forvente, at du vil kunne få landzonetilladelse til, at det ansøgte byggeri efterfølgende kan indrettes til fx autoværksted, der ligger i miljøklasse 3-5.

Hvis der ønskes opført bygninger til erhverv, som fx autoværksted, så henvises der til de erhvervsområder, der er udlagt til erhverv gennem kommune- og lokalplanlægning.

### **Der kan ikke indrettes en ekstra selvstændig bolig**

Vi gør opmærksom på, at indretning af en ekstra selvstændig bolig på en ejendom i landzone kræver forudgående landzonetilladelse, og at kommunen ikke er indstillet på at give landzonetilladelse til indretning af en ekstra selvstændig bolig i på denne ejendom.

Kommunen betragter det ansøgte aktivitetsrum som en ansøgning om udvidelse af den eksisterende bolig på ejendommen.

Du kan derfor ikke anvende det ansøgte aktivitetsrum som en ekstra selvstændig bolig. Du kan heller ikke forvente at få landzonetilladelse til efterfølgende at indrette aktivitetsrummet til en ekstra selvstændig boligenhed.

Såfremt du ønsker at opføre en ekstra selvstændig bolig, så henviser kommunen til de boligområder, som er udlagt gennem kommune- og lokalplanlægning.



## **Boligen kan ikke fremadrettet udvides med flere tilbygninger**

Stuehuset med de her tilladte tilbygninger vil opnå et samlet areal på 553 m<sup>2</sup>, hvilket ligger over de maks. 500 m<sup>2</sup> som ifølge Planklagenævnets praksis er grænsen for hvad kommunerne bør give landzonetilladelse til i det åbne land.

På denne baggrund er kommunen heller ikke indstillet på, at give landzonetilladelse til evt. fremtidige ansøgninger om yderligere udvidelse af bebyggelsen til mere end 553 m<sup>2</sup>.

## **Der kan ikke fremadrettet opføres flere udhuse, som er større end 50 m<sup>2</sup>**

Med denne afgørelse er der nu givet landzonetilladelse til ét udhus på maks. 100 m<sup>2</sup>. Der kan herefter ikke gives landzonetilladelse til flere udhuse, som er større end 50 m<sup>2</sup>.

Udhuse, der er maks. 50 m<sup>2</sup> kan opføres uden landzonetilladelse, såfremt de placeres inden for maks. 20 m fra eksisterende bebyggelse på ejendommen.

## **Der kan ikke fremadrettet etableres større udendørs oplag**

Vi gør opmærksom på, at etablering af større udendørs oplag af fx biler eller lign. ikke kan finde sted uden forudgående landzonetilladelse, og at kommunen ikke er indstillet på at give landzonetilladelse til etablering af større udendørs oplag i det åbne land.

## **Ejer, rådgiver og bruger accepterer ovennævnte betingelser og vilkår**

Skanderborg Kommune har den 24. juni 2024 sendt ovenstående i udkast til orientering til ejer, rådgiver og bruger. Alle har svaret skriftlig tilbage om, at både ejer, rådgiver og bruger er indforstået med de betingelser og vilkår, der fremgår af denne landzonetilladelse.

## **Lovgivning**

Landzonetilladelsen er givet efter:

Planloven, [Lovbekg. nr. 572 af 29. maj 2024](#), § 35, stk. 1.

Undtagelsen om dispensation fra skovbyggelinje fremgår af:

Naturbeskyttelsesloven, [Lovbekg. nr. 1392 af 4. oktober 2022](#), § 17, stk. 2, nr. 5

## **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](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

Thomas Djernæs  
Landinspektør og planlægger  
Åben Land gruppen

### **Orientering om denne landzonetilladelse er d.d. sendt til:**

- VILLA A/S, Vintelvej 13, 8700 Horsens
- ASKHOLM HOLDING ApS, Horsensvej 29, 8660 Skanderborg
- Nicolai Askholm Møldrup Sørensen, Gl Randersvej 10, 8660 Skanderborg
- Katrine Bøttern Christiansen, Gl Randersvej 10, 8660 Skanderborg
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, [dnskanderborg-sager@dn.dk](mailto:dnskanderborg-sager@dn.dk)
- Museum Skanderborg, [info@museumskanderborg.dk](mailto:info@museumskanderborg.dk)

### **Behandling af persondata**

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.