



Kram arkitekter ApS  
Kirkegade 1  
6771 Gredstedbro  
Att. Mark Otzen Vind, [kontakt@kramark.dk](mailto:kontakt@kramark.dk)

## Landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus m.m. med et samlet etageareal på 318 m<sup>2</sup>

Kære Mark Otzen Vind.

Der meddeles hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35 til at opføre et enfamiliehus med en udestue, et drivhus og en tagterrasse med et samlet etageareal på 318 m<sup>2</sup> på adressen Randersvej 101, 8680 Ry. Ejendommen har matr.nr. 9 v Tulstrup By, Tulstrup.

Projektet omfatter et 236 m<sup>2</sup> enfamiliehus, en 125 m<sup>2</sup> stor kælder, en garage på 36 m<sup>2</sup>, en udestue på 15 m<sup>2</sup>, et drivhus på 15 m<sup>2</sup> samt en 52 m<sup>2</sup> stor tagterrasse. Samlet set er der tale om 479 m<sup>2</sup> byggeri, hvoraf 318 m<sup>2</sup> kræver landzonetilladelse.



Beliggenheden af ejendommen Randersvej 101 ved den gule pil på kortet herover.

### Dato

6. september 2024

Sagsnr.: 01.03.03-P19-31-24

### Din reference

Thomas Djernæs

Tlf.: 87947775

### 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](http://www.skanderborg.dk)

## 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 4. oktober 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.

## Det ansøgte projekt

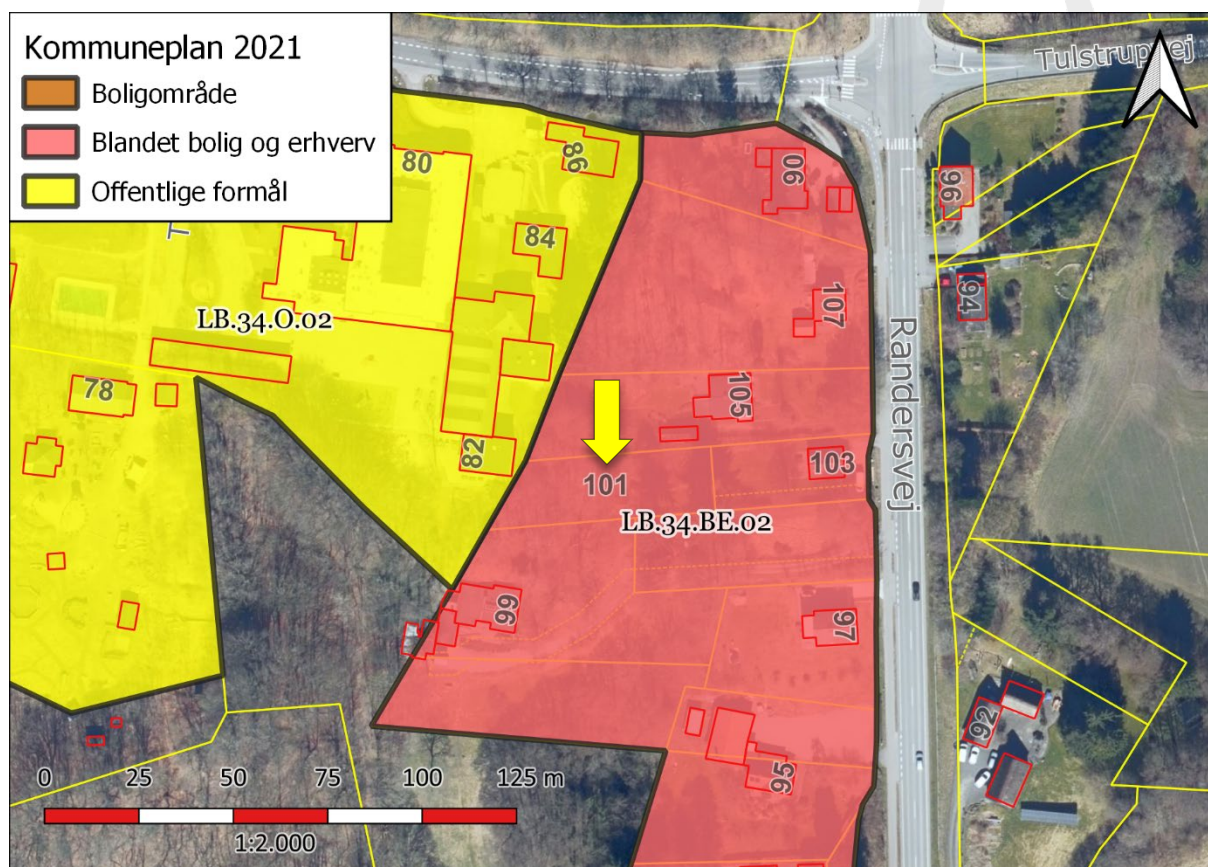
Vi har den 22. februar 2024 modtaget din ansøgning om landzonetilladelse til at opføre et 479 m<sup>2</sup> stort byggeri på Randersvej 101.

Ansøgningen omfatter et enfamiliehus med et samlet etageareal på 236 m<sup>2</sup>. Projektet omfatter også en 125 m<sup>2</sup> stor kælder, en garage på 36 m<sup>2</sup>, en udestue på 15 m<sup>2</sup>, et drivhus på 15 m<sup>2</sup> samt en 52 m<sup>2</sup> stor tagterrasse.

Kælderen tæller ikke med i etagearealet og kræver derfor ikke landzonetilladelse. Garagen opføres som en selvstændig bygning og er mindre end 50 m<sup>2</sup>, og kræver derfor heller ikke landzonetilladelse.

Udestuen, drivhuset og tagterrassen, som tilsammen omfatter 82 m<sup>2</sup> etageareal, opføres i forlængelse af enfamiliehuset og har direkte adgang til huset og kræver derfor sammen med huset en landzonetilladelse

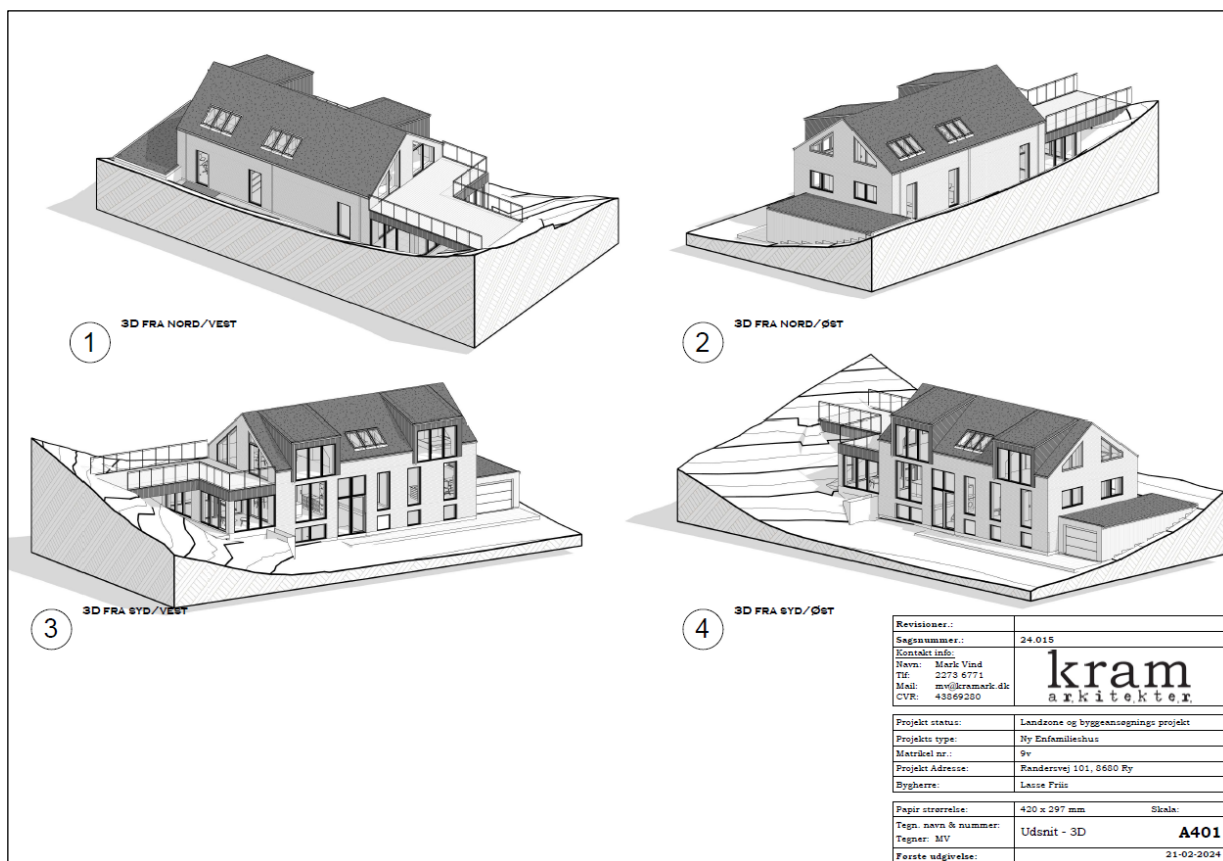
Samlet set er der derfor tale om 479 m<sup>2</sup> byggeri, hvoraf 318 m<sup>2</sup> kræver landzonetilladelse. Se kopier af tegninger og snit fra ansøgning på de følgende sider.



Kommuneplanens rammer og beliggenheden af ejendommen Randersvej 101 ved den gule pil på kortet herover.







Kopi af visualiseringer fra ansøgningen, som er modtaget af kommunen den 22. februar 2024.

## Ejendommens historik

Skanderborg Kommune har den 16. september 2021 givet landzonetilladelse til at udstykke denne ejendom, matr.nr. 9 v, fra matr.nr. 9 r Tulstrup By, Tulstrup.

Geodatastyrelsen har den 25. februar 2022 godkendt udstykningen.

Den nuværende ejer har overtaget ejendommen, pr. 6. april 2022.

Den 22. februar 2024, fremsender du ansøgningen om landzonetilladelse til byggeri på ejendommen.

## Baggrund for vores afgørelse

Vi giver hermed landzonetilladelse ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har modtaget den 22. februar 2024.

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

Ejendommen ligger landzone og er en ubebygget beboelsesejendom. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplanlægning.

Ejendommen er beliggende inden for ramme nr. LB.34.BE.02 i Kommuneplan 2021. Ifølge rammen kan området anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål. Den maksimale bebyggelsesprocent er 30 % og den maksimale byggehøjde er på 7,5 m.

Ejendommen er beliggende inden for et område, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17, om 300 m skovbyggelinje.

Den ansøgte bebyggelse ligger 30 m fra det skovbryn, der afkaster skovbyggelinje. Der er tale om et skovareal, der ligger umiddelbart syd for Knudskolen på Tulstrupvej 80, 8680 Ry.

## **Projektet 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, miljømæssige, 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.

I forhold til det ansøgte projekt, så ligger det ansøgte byggeri inden for de gældende rammer i kommuneplanen.

Efter planlovens § 12, skal kommunen virke for kommuneplanen. Det vil sige, at der normalt gives landzonetilladelse til projekter, der ligger inden for kommuneplanens rammer og som overholder kommuneplanens rammebestemmelser.

## **Vores vurdering af ansøgningen**

Ejendommen ligger i landzone. Der må ikke udstykkes, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse. Vi skal derfor vurdere, om du kan få en landzonetilladelse.

Inden der kan gives en landzonetilladelse, har kommunen pligt til at sende sagen i mindst 14 dages orientering til naboerne i området.

Ansøgningen har derfor været sendt i nabo-orientering fra den 19. august til den 3. september 2024.

I løbet nabo-orienteringen har kommunen modtaget to indsigelser fra naboerne på Randersvej 105.

Naboerne gør indsigelse imod det ansøgte byggeri, med henvisning til, at det er et stort og højt byggeri, som opføres tæt på naboerne ejendom på Randersvej 105. Naboer skriver samtidig bl.a. følgende:

*Da vi i sin tid købte ejendommen på Randersvej 105, var det den ugenerte have bag huset, vi faldt for. En have med skov til alle tre sider. Vores grund er som en lysning i skoven, med beplantning rundt om. En beplantning der passer sig selv, og dermed har skabt et rigt fugle- og dyreliv.*

*Dette forandres voldsomt med det ansøgte byggeri på Randersvej 101. En forandring der forringer vores ugenertthed, vores udsyn og vores glæde ved naturen omkring vores grund. Det er ikke det vi i sin tid købte os ind i.*

*Det er et enormt stort hus der skal bygges; derfor stiller vi flg. spørgsmål:*

- På hvilken måde er byggeprocenten overholdt?
- Er det tilladt at bygge garagen i skellet ind mod 103, og dermed tættere på vores hus?
- Er det tilladt at gå uden for byggelinjen med garagen?
- Er det tilladt at garagen er tættere på end 250 cm ind mod vores grund?
- På hvilken måde bliver tagterrassen, der er i 2. sals højde afskærmet ind mod os?
- På hvilken måde sikres fundamentet, og hvordan håndteres risikoen for jordskred og skader på vores hus i forbindelse med byggeriet?
- Vi vil selvfølgelig beholde de træer der er på vores grund, så hvordan sikrer vi os at skellinjen bliver overholdt, når der skal fældes til nybyggeriet.

Lige nu er skellinjen mellem de to grunde ret utydelig.

Naboernes indsigelser har været sendt i høring hos ansøger, der den 5. september 2024 bl.a. har svaret følgende:

*Naboernes ugenerte have bliver ikke berørt og heller ikke beplantningen rundt om haven.*

*Udsynet bliver berørt minimalt og naboen kunne have plantet træer på egen grund foran huset så var udsynet forsvundet helt. Vi købte grunden i 2022 fordi vi faldt for området og naturen omkring.*

*Det har hele tiden været vores intention at naturen skulle berøres mindst muligt. I starten af 2023 begyndte vi at undersøge de muligheder der måtte være for at skåne naturen.*

*Vi har afholdt udgifter til landinspektør og brugt meget tid i bestræbelserne på at nå et godt resultat. Det lykkedes os ikke at få fælles adgangsvej med matr.nr. 9 g og 9 t, da løsningen ikke var hensigtsmæssig, hverken for natur, naboer eller os.*

*Til gengæld er det lykkedes os, at få Skanderborg Kommune til at fjerne det vejudlæg, der var på grunden, hvilket betyder, at der ikke kan anlægges en vej op til skolen og derved bevares naturen.*

*Vi bygger et hus til vores familie og det kræver en del plads. Kælderen regnes ikke med i bebyggelsesprocenten. På grund forhold i jordbundsundersøgelserne og terrænforholdene, giver det god mening at etablere en kælder.*

*Efter bedste evner har vi forsøgt at tilpasse huset til grunden, både i forhold til Randersvej 105, selve terrænet og de øvrige omgivelser. Byggestilen er traditionel og passer efter vores vurdering til de omkringliggende ejendomme.*

*Alle byggetekniske spørgsmål bliver selvfølgelig overholdt i henhold til gældende lovgivning.*

*Bygningen afsættes af landinspektør og skellinjen bliver ikke brudt. Tagterrassen bliver afskærmet med glas og etableres 2,5 m fra skel, hvor der er bevoksning. Hvis beplantningen ikke er tæt nok, kan ny beplantning etableres, ifølge aftale.*

*Fundamentet ligger så langt fra naboens hus på Randersvej 105, at det ikke får nogen betydning.*

*Vi er glade for at naboen nævner jordskred, da det ser ud som om vand et fra naboens garagetag løber direkte ud på jorden. Store regnmængder vil kunne forårsage jordskred og løbe ned i kælderudgravningen, hvis det ikke ledes bort på forsvarlig vis. Det er vores opgave at hindre jordskred, men vi kan ikke håndtere store mængder regnvand fra naboejendommen.*

*Vore ønsker er et godt naboskab og har ved flere lejligheder talt med de øvrige naboer om projektet. De er og har været direkte involveret og vi har et godt samarbejde.*

Fra Skanderborg Kommune har vi følgende bemærkninger til ovenstående:

*Det fremgår af situationsplanen af den 21.02.2024, at bebyggelsesprocenten er overholdt. Af situationsplanen fremgår at ejendommens fremtidige bebyggelsesprocent bliver: 26,33%. Ejendommen er beliggende inden for Kommuneplan ramme LB.34.BE.02 - Tulstrup Øst – som indeholder en bestemmelse om at den maksimale bebyggelsesprocent højst må være 30% af det enkelte jordstykke.*

*Det kan oplyses at, arealet af kælderen ikke tæller med i boligarealet, da loftet i kælderen ikke ligger 1,25 m over omgivende terræn, ej heller langs den fritliggende facade.*

*I forhold til spørgsmålet, om hvorvidt det er tilladt at opføre en garage i skel ind mod Randersvej 103, og dermed tættere på huset på Randersvej 105, kan vi oplyse, at dette er tilladt. Garagen overholder byggeretten i BR-18 kap. 8.*

*I forhold til spørgsmålet, om hvorvidt det er tilladt, at gå uden for byggelinjen med garagen, kan vi oplyse, at den linje, der er vist med orange, og som er benævnt ”byggelinje” på situationsplanen, angiver en afstand fra skel på 2,5 m. Garager og carporte, kan placeres tættere på skel end 2,5 m, og helt i skel, hvis, byggeretten i BR-18, kap. 8 overholdes, jf. §§ 180 og 181.*

*I forhold til spørgsmålet, om hvorvidt det er tilladt, at opføre garagen er tættere på end 250 cm ind mod Randersvej 105, så kan vi svare ja, og henvise til ovenstående afsnit.*

*I forhold til spørgsmålet, om hvordan den ansøgte tagterrasse bliver afskærmet ind mod Randersvej 105, kan vi oplyse, at det ikke ses i det fremsendte materiale, hvilke materialer, der anvendes til værn på tagterrassen. Vi kan samtidig oplyse, at der jf. bygningsreglementet, ikke kan stilles krav til hvilke materialer der anvendes, da tagterrassen overholder byggeretten og kommuneplanens rammebestemmelser.*

*I forhold til spørgsmålet, om hvordan fundamentet sikres og hvordan risikoen for jordskred og skader på huset på Randersvej 105 håndteres i forbindelse med byggeriet, kan vi henvise til byggelovens § 12.*

*I forhold til spørgsmålet, om hvordan I sikrer, at skellinjen bliver overholdt, når der skal fældes til nybyggeriet, henviser vi til en privat praktiserende landinspektør, der kan afsætte skellinjen på stedet.*

I landzonetilladelsen har vi lagt vægt på, at det ansøgte byggeri overholder de gældende bestemmelser i den gældende kommuneplanramme for området.

I forhold til skoven og skovbrynet vurderer vi, at det ansøgte ikke er i strid med de landskabelige- og naturbeskyttelsesmæssige hensyn.

### **Vurdering af projektet i forhold til internationalt 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.

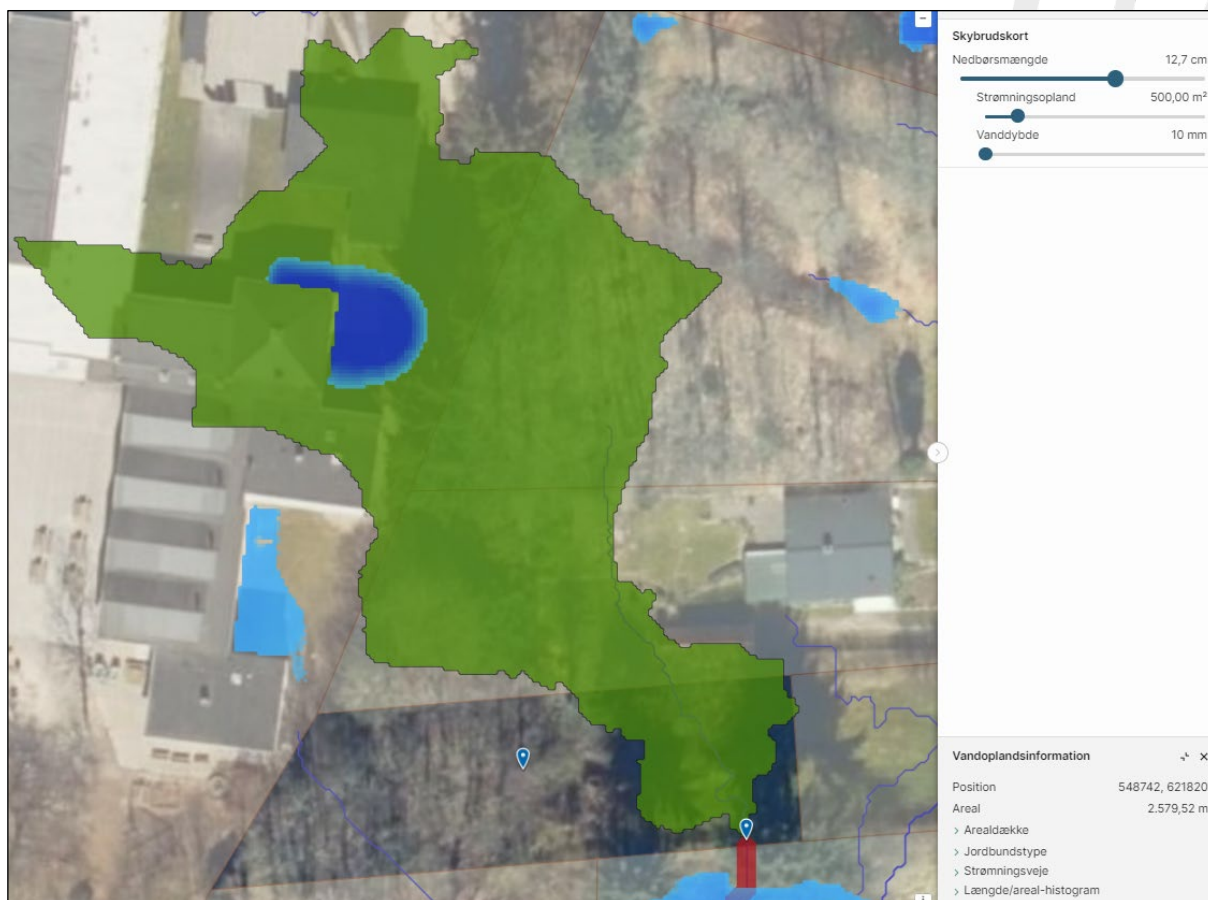


Der findes ikke områder registreret med nationalt beskyttet natur, Natura 2000-områder eller bilag IV-arter i nærheden af det ansøgte byggeri.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskedne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at realisering af det ansøgte projekt ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter.

### Andre forhold, overfladevand

Der forekommer en mindre strømningsvej igennem ejendommen. Strømningsvejen må ikke afbrydes, eller dirigeres rundt om ejendommen, men håndteres indenfor ejendommen. Se oversigtskort herunder.



Oversigtskort over strømningsveje i området.

### Andre forhold, spildevand

Området, hvor ejendommen er beliggende, er fælleskloakeret, det vil sige, at der kun er én ledning til spildevand og regnvand.

Da der ikke tidligere har været en bolig på ejendommen, skal Forsyningen etablere et nyt stik ind, og der skal betales tilslutningsbidrag.

Hvis du ønsker at nedsive tagvandet i stedet for at lede det kloak, skal der søges om det på følgende link: <https://www.skanderborg.dk/borger/affald-kloak-og-miljoe/regnvand/tilslutningstilladelse-tag-overfladevand>

## Hvor lang tid gælder en landzonetilladelse?

Hvis landzonetilladelsen ikke er udnyttet inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Landzonetilladelsen er udnyttet 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) fredag den 6. september 2024.

## Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet efter:

Planloven, [Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020](#), § 35, stk. 1.

Undtagelsen om dispensation fra skovbyggelinje fremgår af:

Naturbeskyttelsesloven, [Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019](#), § 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 [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

Thomas Djernæs  
Landinspektør og planlægger  
Åben Land gruppen

## **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.



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

- Lasse Friis, Dagmar Petersens G. 98, 2. 3, 8000 Aarhus C, [friislasse@hotmail.com](mailto:friislasse@hotmail.com)
- Jens Erichsen, Porten Toft 2, 6760 Ribe, [jenserichsen@hotmail.com](mailto:jenserichsen@hotmail.com)
- Lisbeth K. Petersen og Svend E. Nielsen, Randersvej 105, 8680 Ry, [likepe@hotmail.com](mailto:likepe@hotmail.com)
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, [dnskanderborg-sager@dn.dk](mailto:dnskanderborg-sager@dn.dk)
- Museum Skanderborg, [info@museumskanderborg.dk](mailto:info@museumskanderborg.dk)