



Skanderborg Kommune
Grundsalg,
Strategisk Udvikling

Landzonetilladelse til udstykning af en parcel.

Kære Grundsalg

Du får hermed landzonetilladelse til at udstykke en rekreativ parcel fra ejendommen Horsensvej 48, 8680 Ry. Ejendommen har matr.nr. 26cl, Gl. Rye By, Gl. Rye og tilhører Rikke og Torben Kækel.

Du får landzonetilladelsen på betingelse af

- at der etableres vejadgang til arealet som tidligere.



Ejendommen er markeret med en rød prik på ovenstående kort.
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kort ejer.

Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Du må ikke bruge landzonetilladelsen, før klagefristen er udløbet 3. januar 2025. Hvis vi modtager en klage over tilladelsen, 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.

Dato

5. december 2024

Sagsnr.: 01.03.03-P19-188-24

Din reference

Inger Juul

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

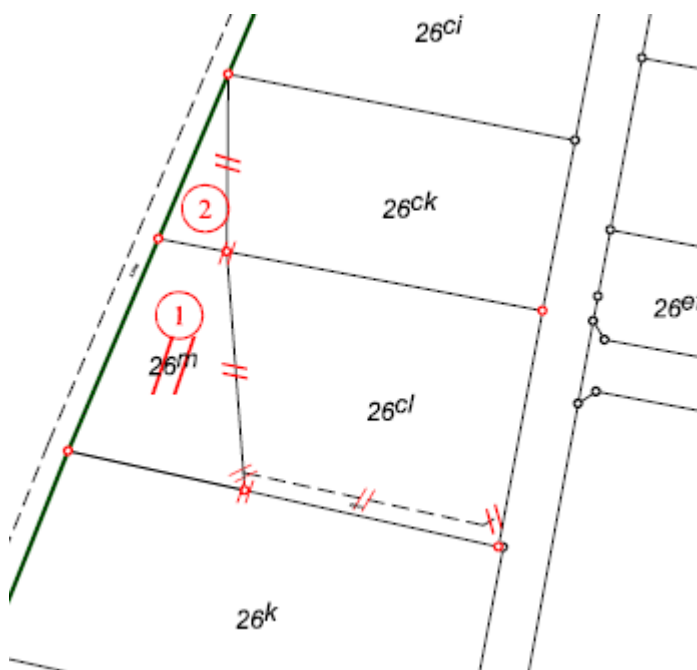
Plan, Teknik og Miljø
Byggesag
Skanderborg Fælled 1
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Det ansøgte projekt

Du har søgt om tilladelse til, at udstykke 1.516 m² som en selvstændig ejendom – rekreativ parcel.

Arealet er overført til Horsensvej 48 – matr.nr. 26 cl, Gl. Rye By, Gl. Rye – ved arealoverførsel fra tidligere matr.nr. 26 m, smst. som var en selvstændig ejendom ejet af Skanderborg Kommune. Ejendommen er nu nedlagt, da restarealet af ejendommen samtidig blev arealoverført til Horsensvej 46 – matr.nr. 26 ck, smst. Arealerne ses på nedenstående kort.



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere

Arealet er afhændet og erhvervet til haveformål. Grundet uklarheder i forbindelse med salget ønsker ejerne af ejendommen og Skanderborg Kommune at lade handlen gå tilbage, hvilket forudsætter en landzonetilladelse til udstykning af en ny selvstændig ejendom.

Det er oplyst, at den tidligere vejadgang til arealet genetableres.

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 15. november 2024, og det supplerende materiale modtaget den 19. november 2024. Det er derfor et krav, at du udfører projektet, som du har beskrevet det i ansøgningen. Laver du ændringer i projektet, skal du henvende dig til os og høre, om det har betydning for tilladelsen.

Den del af ejendommen, der nu ønskes udstykket ligger i landzone og resten af ejendommen ligger i byzone og er en erhvervsjendom med tilhørende bolig. Ejendommens byzonedel er omfattet af Lokalplan nr. 3 – Industriområde i Gl. Rye. Arealet, der ønskes udstykket ligger delvist i område af generel landskabelig interesse og delvist i område med særlig landskabelig interesse.

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 sikres, 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 ikke meddeles tilladelse til udstykning af nye ejendomme – rekreative parceller 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 tilladelse. Vi skal derfor vurdere, om du kan få en tilladelse.

Din ansøgning har ikke været i høring hos dine nærmeste naboer, da vi har vurderet, at det ansøgte er af underordnet betydning for naboerne, da der kun er tale om matrikulære ændringer og ikke byggeri eller ændret anvendelse af arealet.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at arealet indtil 31. december 2023 var del af en selvstændig ejendom tilhørende Skanderborg Kommune og at der i den forløbne tid ikke ses at være sket ændringer i brugen af arealet. Skanderborg Kommune vurderer på den baggrund at det er en særlig situation og at en tilladelse til tilbageførsel af arealet som selvstændig ejendom kan meddeles.

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.

Nærmeste Natura 2000-område – Salten Å, Salten Langsø, Mossø og søer syd for Salten Langsø og dele af Gudensø ligger ca. 170 m sydøst for ejendommen. Der findes ikke bilag IV-arter i nærheden af ejendommen.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at udstykning af et areal, er ikke medfører byggeri eller ændret anvendelse af arealet 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 6. december 2024.

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, 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

Inger Juul
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