



Landzonetilladelse

Tilladelse til enfamiliehus med integreret garage

Du får hermed landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus med integreret garage på adressen Fruering Kirkevej 5C, 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr.nr. 11BD Fruering By, Fruering.



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

Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Du mangler fortsat en byggetilladelse fra os. Vi har modtaget din byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den 25. maj 2022, og kun såfremt 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

Du har søgt om tilladelse til, at opføre et nyt enfamiliehus med integreret garage. Det samlede bebyggede areal bliver 230 m², fordelt på et boligareal på 170 m² og en integreret garage på 60 m². Der opføres desuden en overdækket terrasse på 14 m². Der vil blive udført mindre terrænreguleringer, som kan ses på nedenstående bygningstegninger.

Dato

25. april 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-1-22

Din reference

Karsten Kragh Kamp

Tlf.: 87947768

Telefontider

Man – ons: 10.00 – 13.00

Tor: 10.00 – 17.00

Fre: 10.00 – 13.00

Åbningstider

Man – ons: 10.00 – 13.00

Tor: 10.00 – 17.00

Fre: 10.00 – 13.00

Tagkonstruktionen bliver et saddeltag med en hældning på 25 grader og med opmurede gavle. Taget bliver med tagsten af typen IBF DS Sort, Glans 5. Skalmurene opføres med blødstrøgne teglsten fra Egernsund (Grå/gule farvenuancer). Tagets topkote bliver 106,32.

Placeringen af enfamiliehuset fremgår af kortet nedenfor.

Grundareal.....	833.0 m ²
Beboelse.....	170.0 m ²
Garage BBR.....	60.0 m ²
Overdækning BBR.....	14.0 m ²
- Overdækning.....	12.0 m ²
Bebygget areal.....	244.0 m ²
Bebygget areal BBR.....	230.0 m ²
Beboelse.....	170.0 m ²
Garage / overdæk, over 50 m ²	24.0 m ²
Bruttoetageareal.....	194.0 m ²
Bebyggelsesprocent.....	23.3%

Alle koter er faktisk DVR90 i meter
 Alle koter angivet er eksisterende på grunden

Sokkelkote.....Kote 101.70
 Terrain omkring hus.....Kote 101.55

Signatur: _____
 Rådgiver
 Spildevand

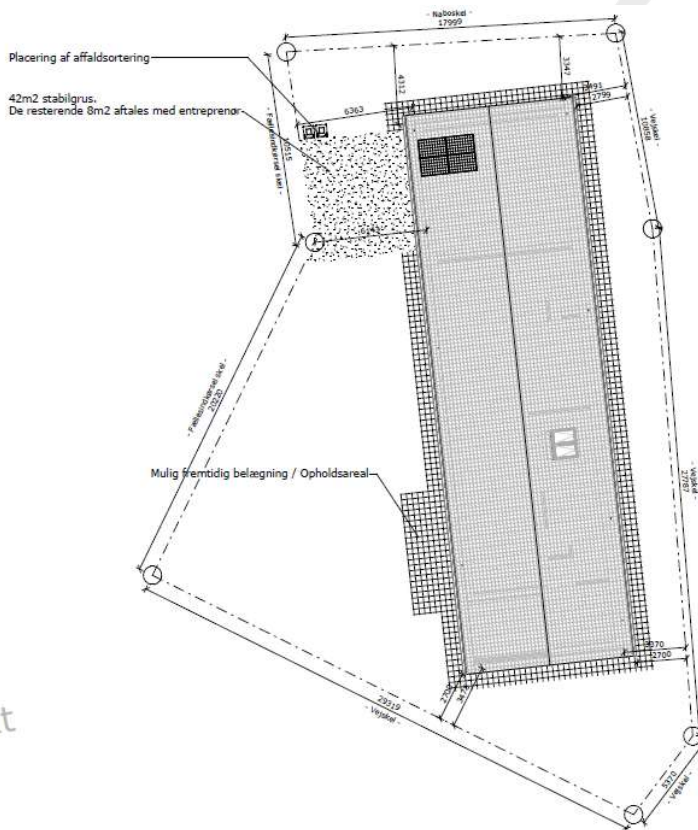
- Alle regnvandsledninger udføres i PLASTRØR med min. 20 promilles fald for sandfangs brønd og MIN. 10 promille efter

Kloak:
 Ø315 mm Rense- og Inspektionbrønd, med korrigeret opføringsrør uden muffe, afsluttet med beton/plastdæksel.
 Ø315 mm Sandfangsbrønd med vandlås, afsluttet med beton/plastdæksel ned/udenfor det regulering.
 Den endelige flætnings af brønde i terrænhøjde foretages af bygherren (Tilslutning af rør m.m.)
 Arbejdet udføres af Aut. Kloakmester
 Stikledninger kontrolleres på pladsen.

Brændeovne:
 Brændeovne placeres i parcelbrønd eller i. spildevandsbrønd på grunden.
 Brønd afmærkes

Overkørsler og fliser:
 HusCompagniet anslår ikke overkørsel.
 Overkørsel eller flisebelægning skal afmærkes
 HusCompagniet erstatter ikke ødelagte fliser eller andet i denne forbindelse.

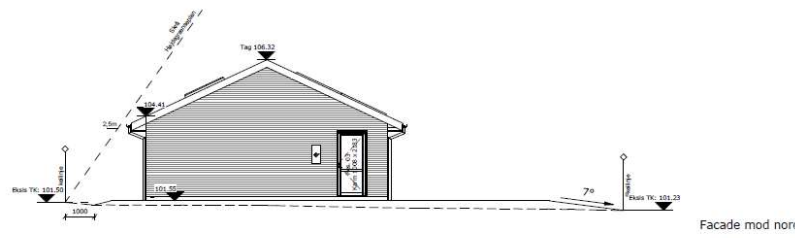
ØSI:
 Det er entreprenørens ansvar at det udføres korrekt.
 Denne tegning er kun vejledende.
 Der skal sendes "Som udført" tegninger til HusCompagniet.

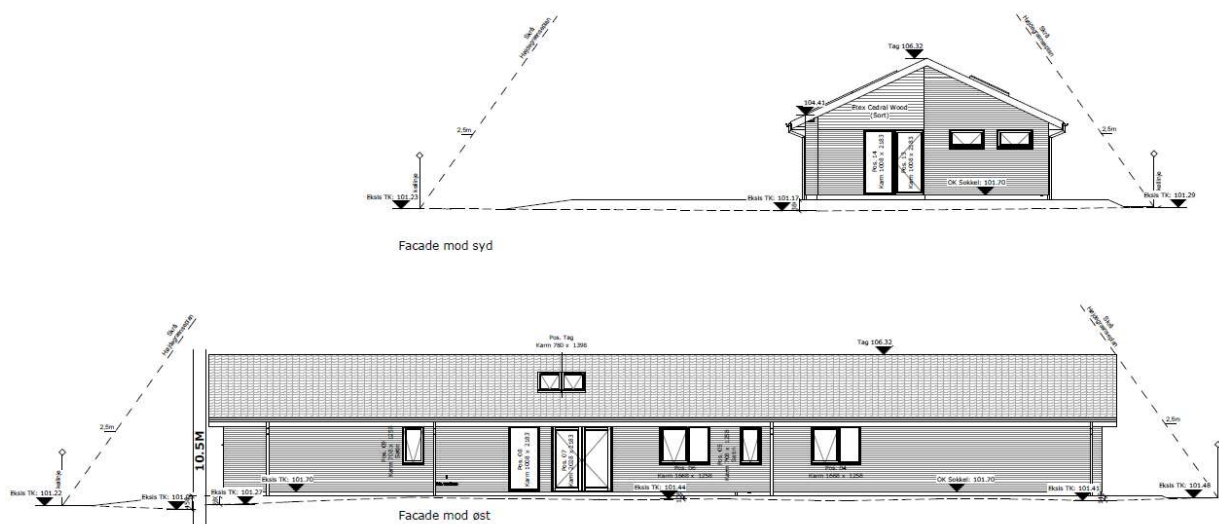


Godkendt Bygherreprojekt

© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med korterjer

Facadetegninger af enfamiliehuset:





Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 23. december 2021, og det uddybende materiale modtaget den 4. april 2022. 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.

Ejendommen ligger i landzone indenfor kommuneplanramme LB.13.BE.01 (landsbyafgrænsningen for Fruering) og er omfattet af en skov- og kirkebyggelinje. Der kræves ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da det varetages i forbindelse med landzonetilladelsen. Kommuneplanrammen udlægger området til blandet bolig og erhverv, hvor der må bygges i 1½ plan og med en maksimal højde på 7,5 meter. Ejendommens område er udpeget i Kommuneplanen for følgende: Boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), Drikkevandsinteresser, Indvindingsopland, Bevaringsværdigt landskab, lavbundsarealer samt Uønsket skovrejsningsområde.

Skanderborg Kommunes Grundvandsafdeling har været hørt ift. at der bygges inden for et BNBO-område. Grundvandsafdelingen har udtalt følgende:

Der kan opføres den ønskede bygning indenfor BNBO-område. Vi forventer at vedtage en indsatsplan for grundvandsbeskyttelse inden for den nærmeste fremtid. Det betyder fremadrettet, at der ikke må anvendes, opbevares eller håndteres pesticider indenfor den del af ejendommen der bliver omfattet af indsatsplanen. Tilsvarende kan der ikke forventes tilladelse til nedsivning af tag- og regnvand i faskiner.

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.

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 opførelse af nye boliger indenfor landsbyafgrænsninger og når det kan karakteriseres som huludfyldning.

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.

Inden vi har foretaget den endelige vurdering, har vi hørt dine nærmeste naboer, om de har bemærkninger til dit projekt. Vi har derfor haft sendt din ansøgning i høring. Dine naboer har dog ikke sendt bemærkninger til os.

I din sag er der tale om opførelse af et enfamiliehus med integreret garage med et samlet areal på 230 m². Der opføres desuden en overdækket terrasse på 14 m². Huset opføres som et længehus med teglmursten og saddeltag. Ejendommen er beliggende indenfor en landsbyafgrænsning og der er bebyggelse mod nord, vest og syd. Mod øst er et åbent areal med spredt beplantning. Syd for ejendommen er Fruering Kirke. Ejendommens terræn er forholdsvis fladt, mens der er lidt mere kuperet terræn mod syd og øst.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at der er tale om opførelse af et nyt enfamiliehus, som opføres indenfor en landsbyafgrænsning. Herunder er der lagt vægt på, at huset er i overensstemmelse med kommuneplanrammens bestemmelser og med kommunens normale praksis for denne type landzonesager. Skanderborg Kommune vurderer, at opførelsen af huset ikke vil påvirke det omkringliggende landskab i negativ retning.

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

Vurdering af dit projekt i forhold til Danmarks internationalt beskyttede natur (Natura 2000 mm.)

Myndighederne må ikke gennemføre planer eller projekter, der kan skade de internationalt beskyttede arter og naturtyper, som de såkaldte Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte. Derfor er vi som myndighed forpligtet til at vurdere konsekvenserne af projekter, der kan påvirke et Natura 2000-område.

Vi må ikke give tilladelse til planer eller projekter, som kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyr, der er udpeget som såkaldte bilag IV-arter, eller som kan forstyrre arten, så bestanden påvirkes. Ligeledes må plantearter på bilag IV ikke ødelægges.

Det nærmeste Natura 2000-område fra din ejendom er nr. N52 ved Mossø mv., der ligger ca. 8,7 km mod vest. Du kan læse mere om området på Miljøstyrelsens hjemmeside www.mst.dk.

Vi vurderer, at på baggrund af dit projekts karakter samt den store afstand til Natura 2000-området, at projektet ikke vil kunne påvirke Natura 2000-området og ikke er i strid med Natura 2000-planens bevaringsmålsætninger.

Nærmeste kendte forekomst af dyr, der er udpeget som bilag IV-art, er stor vandsalamander i en sø ca. 800 meter fra det ansøgte enfamiliehus. Det ansøgte er et nyt enfamiliehus med tilhørende haveareal, der efter vores vurdering er uegnet som yngle- eller rasteområde for stor vandsalamander. Derfor vil det ansøgte ikke påvirke arten. Øvrige danske bilag IV-arter vurderes ikke at være relevante på stedet eller i forbindelse med det ansøgte.

Husk inden du går i gang

Terrænregulering

Inden du går i gang med at terrænregulere jorden på din grund, skal du være opmærksom på, at der er regler for, om du må regulere den og hvor meget du evt. må regulere den. Hvis det ikke fremgår af din ansøgning, at du ønsker at terrænregulere, skal du kontakte os, for at høre om dine muligheder.

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 nedlæggelsen af en enkelt landbrugsbygning/fældning af enkelte træer 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.

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

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på [Skanderborg Kommunes hjemmeside](#) onsdag den 27. april 2022, samt efterfølgende i Uge-Bladet Skanderborg.

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](#), 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

Karsten Kragh Kamp
Ingeniør

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
- Huscompagniet A/S, nmo@huscompagniet.dk