

Tove og John Christiansen  
Fruring Kirkevej 34  
8660 Skanderborg

## Tilladelse til opførelse af et enfamiliehus med tilhørende garage/udhus.

Kære Tove og John Christiansen

I får hermed landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus med tilhørende garage/udhus på adressen Fruring Kirkevej 32A, 8660 Skanderborg. Ejendommen har matr.nr. 11BG, Fruring By, Fruring.



Baggrundskort med stednavne  
Ejendommen er markeret med en rød prik.  
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejner.

### I må ikke bruge tilladelsen endnu

I mangler fortsat en byggetilladelse fra os. Vi har modtaget din byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den 28. november 2022, 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.

#### Dato

27. oktober 2022

Sagsnr.: 01.03.03-P19-66-22

#### Din reference

Inger Juul

Tlf.: 87947728

#### 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

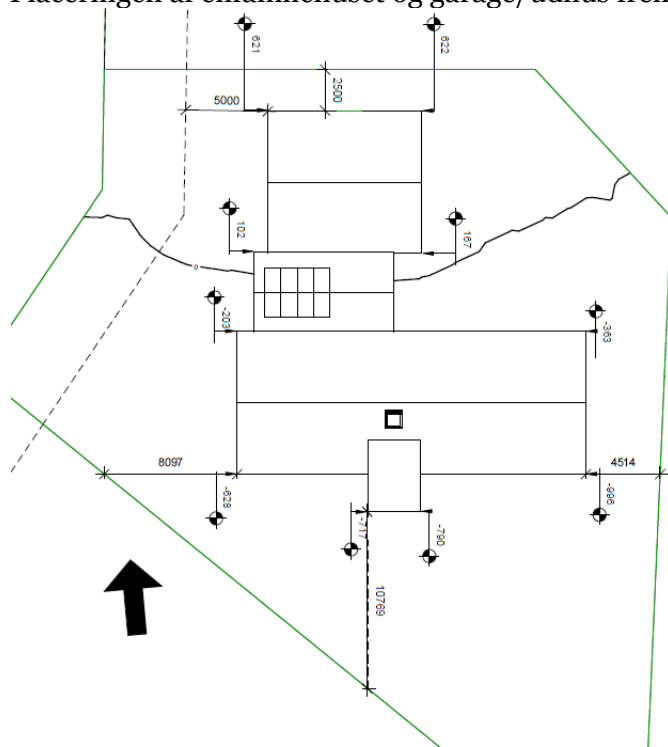
Plan, Teknik og Miljø  
Byggesag  
Skanderborg Fælled 1  
8660 Skanderborg

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

## Det ansøgte projekt

I har søgt om tilladelse til, at opføre et enfamiliehus og en garage/udhusbygning på en nyudstykket grund i Fruering by. Enfamiliehuset opføres i ét plan med et boligareal på 204,5 m<sup>2</sup> samt en garage/udhusbygning på 78 m<sup>2</sup>. Enfamiliehuset opføres med ydervægge i tegl samt tagkonstruktion med henholdsvis tagpap og tagsten. Der monteres solfangeranlæg nedsænket i tag. Der sker terrænændringer +/- 1/2 meter.

Placeringen af enfamiliehuset og garage/udhus fremgår af kortet nedenfor.



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere

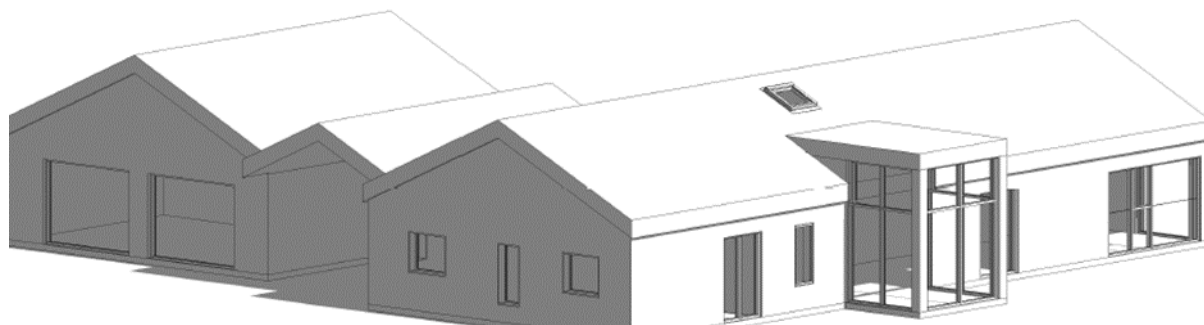


Illustration af ny bebyggelse.

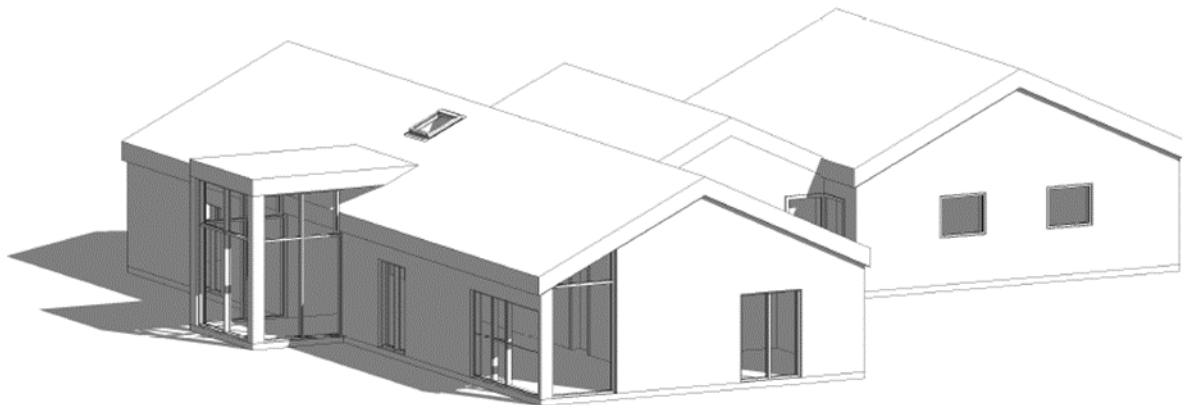


Illustration af ny bebyggelse.

### **Baggrund for vores afgørelse**

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 15. juni 2022. Det er derfor et krav, at I udfører projektet, som det er beskrevet i ansøgningen. Laver I ændringer i projektet, skal I henvende jer til os og høre, om det har betydning for tilladelsen.

Ejendommen er en ubebygget grund på 1.327 m<sup>2</sup>, som er udstykket til beboelsesformål. Ejendommen ligger landzone og i et område, der er omfattet af kommuneplanramme LB.13:BE.01 for Fruering by.

Området er udlagt til blandet bolig og erhverv, hvor der må bygges i 1½ plan med en maksimal byggehøjde på 7,5 m.

Ejendommen omfattes af Kommuneplan'21s retningslinjer om kulturhistorisk bevaringsværdi på grund af indsigt til Fruering Kirke og område af særlig landskabelig interesse. Dertil kommer at en mindre del af parcellen mod øst er omfattet af specifik geologisk bevaringsværdi.

Endvidere er ejendommen omfattet af naturbeskyttelseslovens § 19 – kirkebyggelinje.

### **Jeres 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 meddeles tilladelse til opførelse af én ny bolig på en udstykket beboelsesgrund inden for et kommuneplanlagt område til boliger.

## Vores vurdering af din ansøgning

Jeres 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 jeres nærmeste naboer, om de har bemærkninger til jeres projekt. Vi har derfor haft sendt din ansøgning i høring. Dine naboer på Fruering Kirkevej 32B har oplyst, at de ikke har bemærkninger til ansøgningen. Derudover er der ikke indkommet bemærkninger til os.

I jeres sag er der tale om en udstykket byggegrund i Fruering. Området er planlagt til boligområde og byggeriet overholder kommuneplanrammens bestemmelser.

Området er udpeget til at have kulturhistorisk værdi på baggrund af ind- og udsigtslinjer til Fruering Kirke, men da byggeriet placeres bag eksisterende bebyggelse og beplantning set fra kirken, vurderes byggeriet ikke at være i modstrid med kommuneplanens retningslinje.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at der er tale om en udstykket byggegrund beliggende inden for en eksisterende kommuneplanramme og at der er tale om huludfyldning. Det ansøgte projekt overholder de planlagte rammer, og vi har desuden vurderet, at byggeriet har en udformning, der passer ind i områdets byggestil.

Da byggeriet opføres med en højde under 8,5 m og byggeriet forudsætter derfor ikke dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18 - kirkebyggelinjen omkring Fruering Kirke.

## 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.

Der findes ikke områder registreret med nationalt beskyttet natur, Natura 2000-områder eller bilag IB-arter i nærheden af ejendommen.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at opførelsen af enfamiliehuset med tilhørende garage/udhus ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter.

## 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.

## 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](#) mandag den 31. oktober 2022, samt efterfølgende i Uge-Bladet Skanderborg.

## Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet efter:

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

## Orientering om tilladelse sendt til:

- Ansøger - Danial Azadeh, [da@bia.as](mailto:da@bia.as)
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, [dnskanderborg-sager@dn.dk](mailto:dnskanderborg-sager@dn.dk)
- Museum Skanderborg, [info@museumskanderborg.dk](mailto:info@museumskanderborg.dk)

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.



