



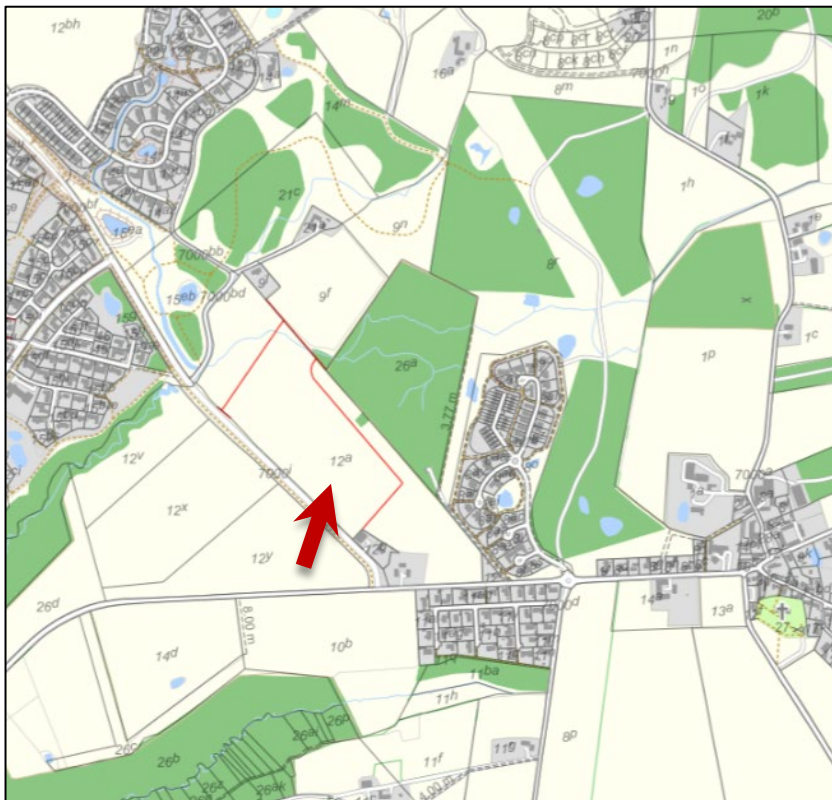
Landinspektørfirmaet Land & Plan A/S  
Strandpromenaden 6  
8700 Horsens  
Att. lsp. Jane Holmgaard Otte, [jho@landplan.dk](mailto:jho@landplan.dk)

## Landzonetilladelse til udstykning af et 7 ha stort landbrugsareal til et projektselskab

Kære Jane Holmgaard Otte.

Skanderborg Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35 til en udstykning af det 7 ha og 13 m<sup>2</sup> store delnr. 2, fra den 24,9 ha store landbrugsejendom matr.nr. 12a m.fl. Fruering By, Fruering, der har adressen Vestermøllevej 7, Fruering, 8660 Skanderborg.

Det 7 ha og 13 m<sup>2</sup> store areal afhændes til "Projektselskabet B10-18 ApS" til fortsat landbrugsdrift, m.h.p. senere byudvikling, som kræver en forudgående kommune- og lokalplanlægning efter planlovens § 13, stk. 1 og 2. Se kort herunder og på næste side.



Den nye ejendom, som udstykkes, er markeret med røde linjer på kortet herover. Jf. den røde pil. © Kortet må alene anvendes iflg. aftale med korteger.

### Dato

9. august 2024

Sagsnr.: 01.03.03-P19-86-24

### 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)

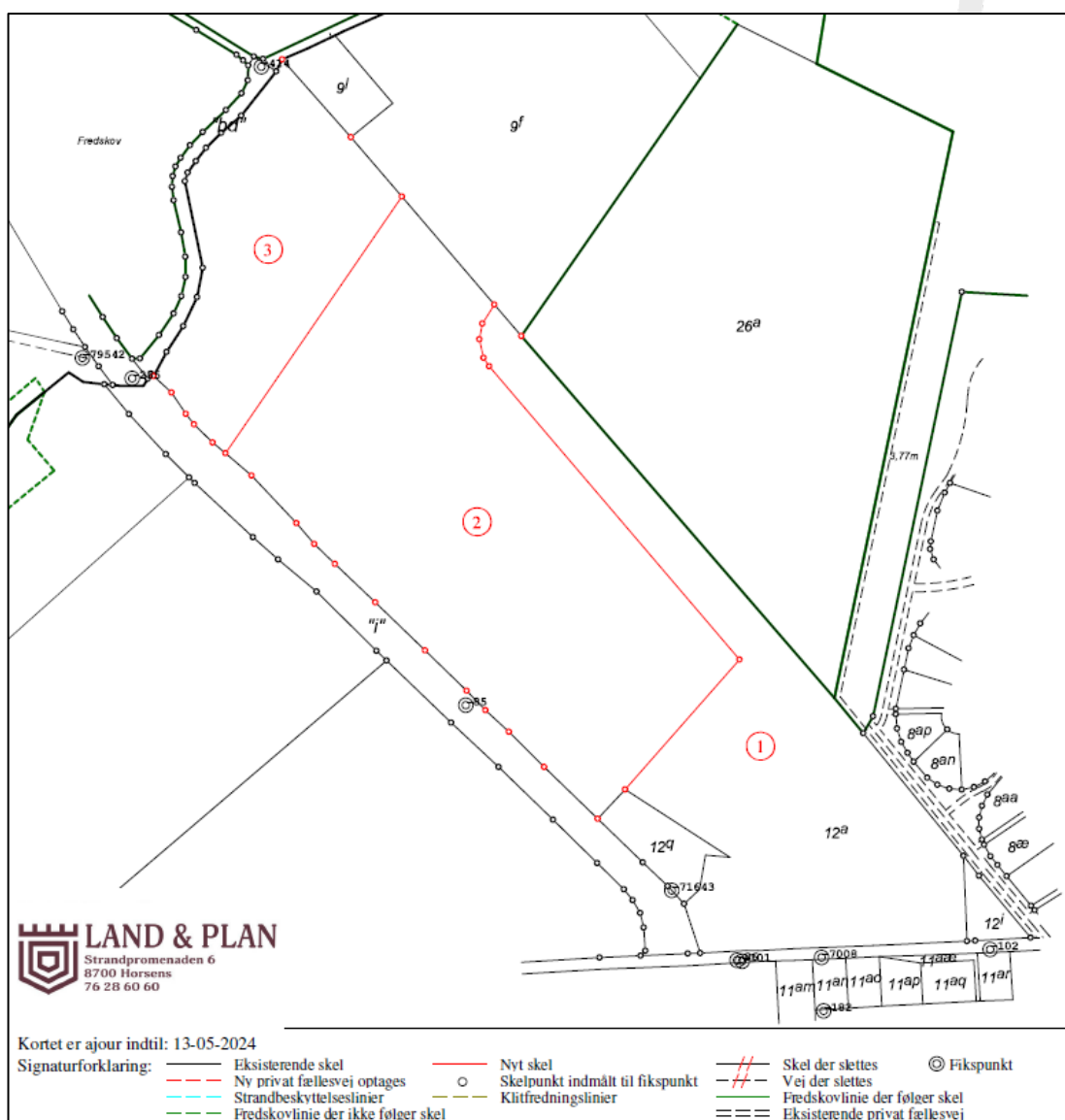
## Betingelser

Landzonetilladelsen meddeles på følgende betingelser, som skal tinglyses inden 3 måneder fra d.d. på delnr. 2 for ejers regning, jf. planlovens § 55:

- At såfremt delnr. 2 ikke er blevet omfattet af en gældende lokalplan inden den 9. august 2029, skal delnr. 2 tilbageføres til den landbrugsejendom, som delnr. 2 er udstykket fra, eller til en anden landbrugsejendom, senest den 9. november 2029.
- At evt. restarealer af delnr. 2, der ikke er blevet omfattet af lokalplanlægning senest den 9. august 2029, tilbageføres til den landbrugsejendom, som delnr. 2 er udstykket fra, eller til en anden landbrugsejendom, senest den 9. november 2029.

I forbindelse med at ovennævnte betingelser tinglyses på delnr. 2, skal der til tinglysningen foreligge et rids, der viser delnr. 1, 2 og 3 på et matrikelkort. Skanderborg Kommune skal desuden anføres som påtaleberettiget.

Betingelserne stilles for at hindre spredt og uplanlagt byudvikling i strid med planloven.



Kopi af ændringskortet fra den matrikulære sag, modtaget den 13. maj 2024.  
Delnr. 2 udstykses fra delnr. 1. Delnr. 3 får nyt matrikelnummer, og hører herefter fortsat sammen med 12a © Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere

## **Du må ikke bruge landzonetilladelsen endnu**

Du må ikke bruge landzonetilladelsen, før klagefristen er udløbet **den 6. september 2024**.

Hvis vi modtager en klage over landzonetilladelsen, 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.

## **Det ansøgte projekt**

Du har indsendt en matrikulær sag til Skanderborg Kommune, om en udstykning der kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35.

Den pågældende udstykning kræver landzonetilladelse, fordi der udstykkes en ny selvstændig ejendom fra en landbrugsejendom, og fordi denne nye ejendom ikke afhændes til samdrift med anden landbrugsejendom, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 1. Ejendommen afhændes til et projektselskab til fortsat landbrugsdrift, med henblik på, at ejendommen på sigt skal anvendes til byudvikling, hvilket kræver en forudgående kommune- og lokalplanlægning af området, jf. planlovens § 13, stk. 1 og 2.

## **Behandling af sagen i Landbrugsstyrelsen**

Landbrugsstyrelsen har den 3. juni 2024 givet tilladelse efter landbrugsloven, til at "Projektselskabet B10-18 ApS" kan erhverve delnr. 2. Styrelsen har desuden givet dispensation fra landbrugslovens bestemmelser om bopælspligt og ejerforhold.

Landbrugsstyrelsens tilladelse udløber den 3. juni 2025.

## **Baggrund for vores afgørelse**

Skanderborg Kommune har tidligere, den 17. februar 2020, givet en betinget landzone-tilladelse til at Niels Lerche Jacobsen kunne udstykke et 12,6 ha stort landbrugsareal til afhændelse til et projektselskab, med henblik på byudvikling. Jf. 01.03.03-P19-169-19, der handler om udstykning af det daværende matr.nr. 12v og 13c Fruering By, Fruering, som nu hedder matr.nr. 12y og 12x Fruering By, Fruering. (Det skal bemærkes, at denne ejendom endnu ikke er blevet omfattet af lokalplanlægning, og at fristen for lokalplanlægning udløber den 17. februar 2025).

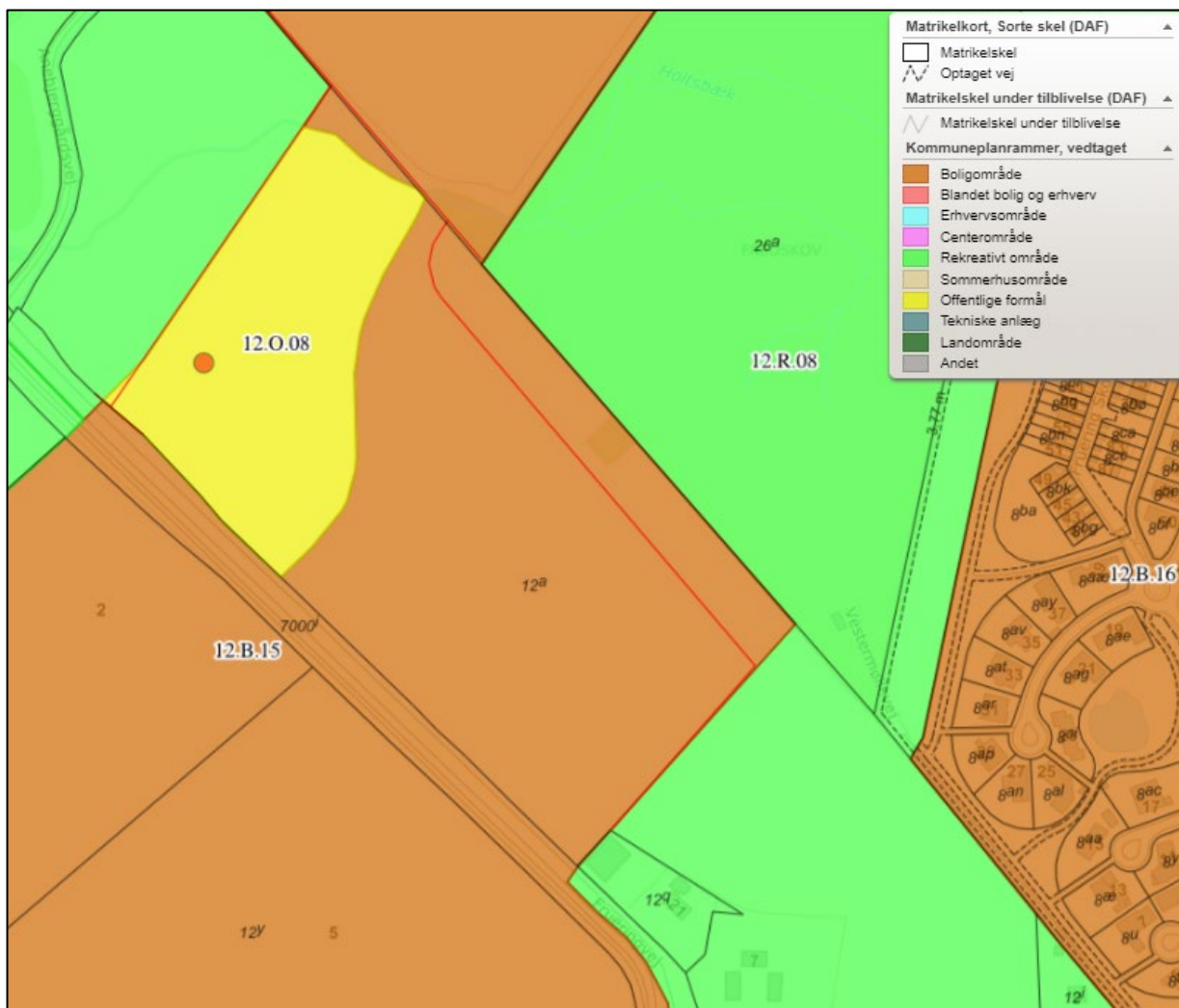
Skanderborg Kommune meddeler hermed den ansøgte landzonetilladelse til den pågældende udstykning af delnr. 2 af matr.nr. 12a Fruering By, Fruering, ud fra oplysningerne i den matrikulære sag, som kommunen har modtaget den 13. maj 2024.

Det er derfor et krav, at den pågældende udstykning gennemføres som beskrevet i den matrikulære sag. Foretages der ændringer i udstykningen, skal du henvende dig til os og høre, om det har betydning for landzonetilladelsen.

Størstedelen af delnr. 2 er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17, om 300 m skovbyggelinje. Den ansøgte udstykning kræver ikke i sig selv en dispensation fra skovbyggelinjen. De hensyn, der skal varetages gennem naturbeskyttelseslovens § 17, vil dog skulle indarbejdes i den kommende lokalplan for området.

Delnr. 2 ligger landzone og er en landbrugsejendom, der er pålagt landbrugspligt.

Delnr. 2 er ikke omfattet af lokalplanlægning, men er omfattet af ramme nr. 12.O.08 og 12.B.15 i Kommuneplan '21. Se oversigtskort med kommuneplanrammer på næste side.



Oversigtskort med gældende kommuneplanrammer i Kommuneplan '21. Delnr. 2 er omfattet af ramme nr. 12.O.08 og ramme nr. 12.B.15.

Det fremgår af kommuneplanen, at ramme nr. 12.O.08 er et område til offentlige formål, og at ramme nr. 12.B.15 er et område til boligformål. Jf. kommuneplanens bestemmelser.

### 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.

Normalt giver kommunen ikke landzonetilladelse til udstykning af rammeområder, der endnu ikke er blevet omfattet af lokalplanlægning, da det skaber risiko for at foregribe den lovpligtige lokalplanlægning, der skal gennemføres i området, inden det kan udnyttes til byudvikling. I dette område ved Vestermøllevej, er der dog tidligere, den 17. februar 2020, givet landzonetilladelse til en lign. ansøgning. Jf. afsnittet herover om "Baggrund for afgørelse".

## Vores vurdering af din ansøgning

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.

Ansøgningen har ikke været i høring hos de nærmeste naboer, da kommunen har vurderet, at den ansøgte udstykning er af underordnet betydning for naboerne, fordi udstykningen ikke i sig selv medfører fysiske ændringer i marken, og fordi det er en betingelse for landzonetilladelsen, at der gennemføres en lokalplanlægning af området, inden det tages i anvendelse til byudvikling, og at naboerne i denne forbindelse vil blive inddraget i planlægningen efter planlovens regler om borgerinddragelse og offentlig høring.

I landzonetilladelsen har vi lagt betydelig vægt på, at den nye ejendom, delnr. 2, som her tillades udstykket, bliver omfattet af gældende kommune- og lokalplanlægning inden 5 år fra d.d.

I landzonetilladelsen er der desuden lagt betydelig vægt på, at den nye ejendom, delnr. 2, skal tilbageføres til den landbrugsejendom, som den er udstykket fra, eller til en anden landbrugsejendom, såfremt den nødvendige kommune- og lokalplanlægning ikke er gennemført, endelig vedtaget og offentliggjort, inden for 5 år fra d.d.

I landzonetilladelsen er der desuden lagt betydelig vægt på, at der ikke skal efterlades restarealer uden lokalplanlægning. Derfor er det også en betingelse for denne landzonetilladelse, at evt. restarealer af delnr. 2, skal tilbageføres til den ejendom, som de er udstykket fra, eller til en anden landbrugsejendom, såfremt de pågældende restarealer ikke er blevet omfattet af en gældende kommune- og lokalplanlægning, inden for 5 år fra d.d.

Skanderborg Kommune understreger, at der ikke kan ske videre udstykning af delnr. 2, eller opføres bebyggelse på delnr. 2, og at delnr. 2 ikke kan skifte anvendelse fra landbrug til andre formål, uden en ny landzonetilladelse, eller gennem endelig vedtagelse af en lokalplan og evt. et kommuneplantillæg, der giver mulighed for bymæssig anvendelse. Bebyggelse af området kræver desuden forudgående byggetilladelse m.m. fra kommunen.

## Vurdering af projektet 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.

Der findes ikke områder registreret med nationalt beskyttet natur, Natura 2000-områder eller bilag IV-arter i nærheden af den pågældende udstykning.

Vi vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at gennemførelse af den pågældende udstykning 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 landzonetilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Du har udnyttet landzonetilladelsen, når den matrikulære sag er sendt til godkendelse i Geodatastyrelsen.

## Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside [www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk) i dag, **den 9. august 2024**.

## Lovgivning

Landzonetilladelsen er meddelt 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 [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:**

- Niels Lerche Jacobsen, Vestermøllevej 7, Fruering, 8660 Skanderborg
- Projektselskabet B10-18 ApS, CVR nr. 41639695
- Landbrugsstyrelsen, Natur- & Landbrugsudvikling, att. Tina Juul, [tiju@lbt.dk](mailto:tiju@lbt.dk)
- Skanderborg Kommune, Plan- og Byudvikling, [Planogbyudvikling@skanderborg.dk](mailto:Planogbyudvikling@skanderborg.dk)
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, [dnskanderborg-sager@dn.dk](mailto:dnskanderborg-sager@dn.dk)
- Museum Skanderborg, [info@museumskanderborg.dk](mailto:info@museumskanderborg.dk)