



Landzonetilladelse og dispensation

Tilladelse og dispensation til nyt stuehus og haveanlæg

Der meddeles hermed tilladelse efter planlovens § 35 (landzonetilladelse) samt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 (søbeskyttelseslinje) til opførelse af nyt stuehus som erstatning for eksisterende samt haveanlæg på matr.nr. 3C Tebstrup By, Ovsted med adressen Horsensvej 167, 8660 Skanderborg.

I får landzonetilladelsen på betingelse af, at:

- **Det eksisterende stuehus skal være nedrevet senest 6 måneder efter det nye stuehus er færdigmeldt**

Tilladelsen og dispensationen må ikke udnyttes før klagefristens udløb, og du vil straks få besked, hvis der modtages klage. I tilfælde af klage må tilladelsen ikke udnyttes, før sagen er afgjort af Miljø- og Fødevarerklagenævnet og/eller Planklagenævnet, medmindre nævnet bestemmer andet. Klagefristen er 9. november 2021.

Hvis tilladelsen ikke udnyttes inden 5 år og dispensationen ikke udnyttes inden 3 år, bortfalder de. Tilladelsen og dispensationen anses for udnyttet, når bygge- og anlægsarbejdet er igangsat og herefter fortsættes i sædvanligt tempo til det er færdigt.

Beliggenheden af ejendommen fremgår af nedenstående oversigtskort.



Den pågældende ejendom er markeret med rød prik
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejer

Dato

08. oktober 2021

Sagsnr.: 01.05.02-P25-54-20

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

Plan, Teknik og Miljø

Byggesag

Skanderborg Fæled 1

8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Ansøgning

Det nye stuehus placeres øst for den nuværende bebyggelse (placering kan ses på nedenstående situationsplan). Afstanden fra det nye stuehus til nærmeste bygning bliver ca. 12 meter. Ønsket om en ny placering af stuehuset er begrundet i, at man derved kommer længere væk fra den trafikerede Horsensvej. Stuehuset bliver opført i 1½-plan og med en maksimal højde på 7,4 meter. Husets facade bliver røde blødstrøgne mursten med hvide vinduer. Taget udføres med sorte betonteglsten. I forbindelse med det nye stuehus etableres der en have. Der laves en fast belægning rund om huset (udføres i terrænniveau) samt en klippet græsplæne med enkelte småbuske. Der etableres ikke hæk rundt om haven.

Det eksisterende stuehus nedrives efter det nye stuehus er opført og færdigmeldt. Ejendommen forbliver dermed en 3-længet gård.

Beliggenheden fremgår af nedenstående oversigtskort.



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejer

Nedenfor er skitser af facader for det ønskede stuehus:





© Tegningerne må alene anvendes iflg. aftale med kortejer

Baggrund for afgørelsen

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i ansøgningen om landzonetilladelse modtaget af Skanderborg Kommune den 20. september 2020, samt supplerende materiale modtaget den 27. juni 2021. Det er derfor et krav, at det eksisterende stuehus er nedrevet senest 6 måneder efter det nye byggeri er færdigmeldt, og at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet. Laver du ændringer i projektet, skal du henvende dig til os og høre, om det har betydninger for tilladelsen.

Ejendommen er beliggende i landzone, og er delvist omfattet af en søbeskyttelseslinje. Ejendommen er beliggende i et område, som er registreret som et område med særlige drikkevandsinteresser. Kommuneplanen udlægger området til bevaringsværdigt landskab samt til at have specifik geologisk bevaringsværdi. Det sydøstlige hjørne af matriklen er omfattet af en skovbyggelinje. Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller kommuneplanramme.

Ejendommen er registreret som en landbrugsejendom og afstanden fra eksisterende bygninger til søen er ca. 125 meter.

- Planlovens § 35

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. Det følger af formålsbestemmelsen, at landzonereglerne skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling.

Udgangspunktet er, at landzonen skal friholdes for anden bebyggelse m.v., end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Derfor bør tilladelser efter planlovens § 35 kun meddeles, når et ansøgt byggeri ikke med rimelighed kan henvises til et planlagt område.

Det fremgår af Skanderborg Kommunes praksis for administration af planloven, at der som hovedregel meddeles tilladelse til opførelse af et nyt stuehus, såfremt det eksisterende stuehus nedrives efter færdigmelding af byggeriet, og at det nye byggeri tilpasses de landskabelige omgivelser og placeres i tilknytning til det hidtidige bebyggelsesareal.

- § 16 Søbeskyttelseslinjen

Formålet med naturbeskyttelseslovens § 16 (sø- og åbeskyttelseslinjen) er at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder for plante- og dyreliv.

Bestemmelsen omfatter et generelt forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne mv.) samt foretage beplantning og terrænændringer i en afstand af 150 m fra søer og åer.

- Natura 2000 områder og strengt beskyttede arter (bilag IV-arter)

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

Der må ikke gives tilladelse til planer eller projekter, som kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, eller som kan forstyrre arten, så bestanden påvirkes.

Der findes ikke områder registreret med § 3-natur (naturarealer omfattet af naturbeskyttelsesloven) og/eller Natura 2000-områder (internationalt beskyttet natur) samt bilag IV-arter (internationalt beskyttede arter) i nærheden af det ansøgte anlæg. Afstanden til nærmeste Natura 2000-område er ca. 5 km og afstanden til nærmeste §3-område er ca. 100 meter.

Skanderborg Kommune vurderer på baggrund af projektets beskudne omfang samt det oplyste og undersøgte om afstande til § 3-natur, Natura 2000-områder samt kendte og potentielle forekomster af bilag IV-arter, at etableringen af et nyt stuehus med have hverken vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter.

- Høring

Sagen har været i høring hos de nærmeste naboer, og de har ikke indsendt bemærkninger til det ansøgte.

Vurdering

I den aktuelle sag er der tale om opførelse af et nyt stuehus på en landbrugsejendom, hvor det eksisterende stuehus nedrives efter færdigmelding af det nye hus.

Landzone:

Der er ved afgørelsen lagt vægt på at det nye byggeri opføres i tilknytning til eksisterende bygningsmasse, samt at stuehuset placeres længere væk fra trafikeret vej. Der er desuden lagt vægt på, at det eksisterende stuehus nedrives, så landejendommen stadig vil fremstå som en 3-længet gård og derved være indpasset i landskabet. Det nye stuehus kommer ikke til at ligge højere i terrænet end det eksisterende stuehus, så det er kommunens vurdering, at der ikke vil ske en negativ påvirkning af landskabet. Det er endvidere indgået i den samlede vurdering, at en landbrugsejendom skal have et stuehus.

Søbeskyttelseslinje:

Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at stuehuset placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse samt at eksisterende stuehus nedrives. Skanderborg Kommune har vurderet, at placeringen af det nye stuehus øst for eksisterende bebyggelse ikke ændrer på den visuelle oplevelse af søen (det gælder både fra modsatte søbred og fra den offentlige vej Horsensvej). Der er desuden lagt vægt på, at afstanden fra det nye stuehus til søens kant er ca. 120 meter samt at der er bygninger på naboejendommene som er tættere på søen.

Huset opføres desuden i traditionel byggestil og materiale- og farvevalg er afdæmpede. Det ønskede haveanlæg samt befæstede areal opføres i terrænniveau.

Offentliggørelse

Tilladelsen efter planlovens § 35 vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside www.skanderborg.dk **tirsdag den 12. oktober 2021**, samt efterfølgende i Uge-Bladet Skanderborg.

Klagevejledning

Afgørelsen efter planlovens § 35 kan påklages til Planklagenævnet, og afgørelsen efter naturbeskyttelseslovens § 16 kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

- Landzone

Ansøger og enhver med retlig interesse i sagens udfald kan klage over afgørelser efter planlovens § 35. Herudover kan landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen klage.

- Naturbeskyttelsesloven

Dispensationen efter naturbeskyttelsesloven kan påklages af:

- ansøgeren,
- ejeren af ejendommen,
- offentlige myndigheder,
- lokale foreninger og organisationer, som har væsentlig interesse i afgørelsen, og landsdækkende foreninger og organisationer, som har beskyttelse af natur og miljø eller rekreative interesser som formål.

- Fælles klagevejledning

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber en lørdag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Du klager via Klageportalen. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. for at klage og virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. for at klage.

Indgives flere klager over samme afgørelse, opkræves der et gebyr for hver selvstændig klageskrivelse. Hvis flere klageberettigede indgiver en samlet klage, betales ét klagegebyr. Hvis blot en af klagerne er en virksomhed, en organisation eller en offentlig myndighed opkræves gebyrsatsen gældende for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Klagegebyr opkræves af Planklagenævnet/Miljø- og Fødevareklagenævnet. Betaling af klagegebyr sker ved elektronisk overførsel eller ved giroindbetaling. Gebyr skal indbetales inden for en fastsat frist. Hvis gebyret ikke indbetales inden udløbet af fristen, afvises klagen.

Planklagenævnet/Miljø- og Fødevareklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til

Planklagenævnet/Miljø- og Fødevareklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Gebyret tilbagebetales, hvis

- 1) klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- 2) klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- 3) klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af klagenævnets kompetence.

Det bemærkes, at hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er forlængelse af frist for efterkommelse af afgørelse som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i klagenævnet, tilbagebetales gebyret dog ikke.

Planklagenævnet/Miljø- og Fødevareklagenævnet kan også beslutte at tilbagebetale klagegebyret, hvis

- 1) der er indledt forhandlinger med afgørelsens adressat og/eller Skanderborg Kommune om projektilpasninger, og disse forhandlinger fører til, at klager trækker sin klage tilbage, eller
- 2) klager i øvrigt trækker sin klage tilbage, før klagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

Gebyret tilbagebetales dog ikke, hvis nævnet vurderer, at der er forhold, der taler imod at tilbagebetale gebyret, f.eks. hvis klagen trækkes tilbage meget sent, herunder efter at klager har haft et afgørelsesudkast i partshøring.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

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.



Kopi til:

- Miljøstyrelsen, mst@mst.dk
- Friluftsrådet, soehoejlandet@friluftsraadet.dk
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Danmarks Sportsfiskerforbund, oestjylland@sportsfiskerforbundet.dk
- Dansk Fritidsfiskerforbund, formanden@fritidsfiskerforbundet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening (lokalafdeling), skanderborg@dof.dk