



Jørgen Fredslund Sørensen
Kielsgaardsvej 34
8680 Ry

Tilladelse og dispensation til opførelse af nyt sommerhus og udhus

Der meddeles hermed tilladelse efter planlovens § 35 (landzonetilladelse) samt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 (søbeskyttelseslinjen) til opførelse af nyt sommerhus med tilhørende udhus på matr.nr. 6F Alling By, Alling med adressen Silkeborgvej 66, 8680 Ry.

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.

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.



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejere

Dato

22. november 2021

Sagsnr.: 01.03.03-P19-19-19

Din reference

Louise Friis Hansen

Tlf.: 87947731

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

Ansøgning

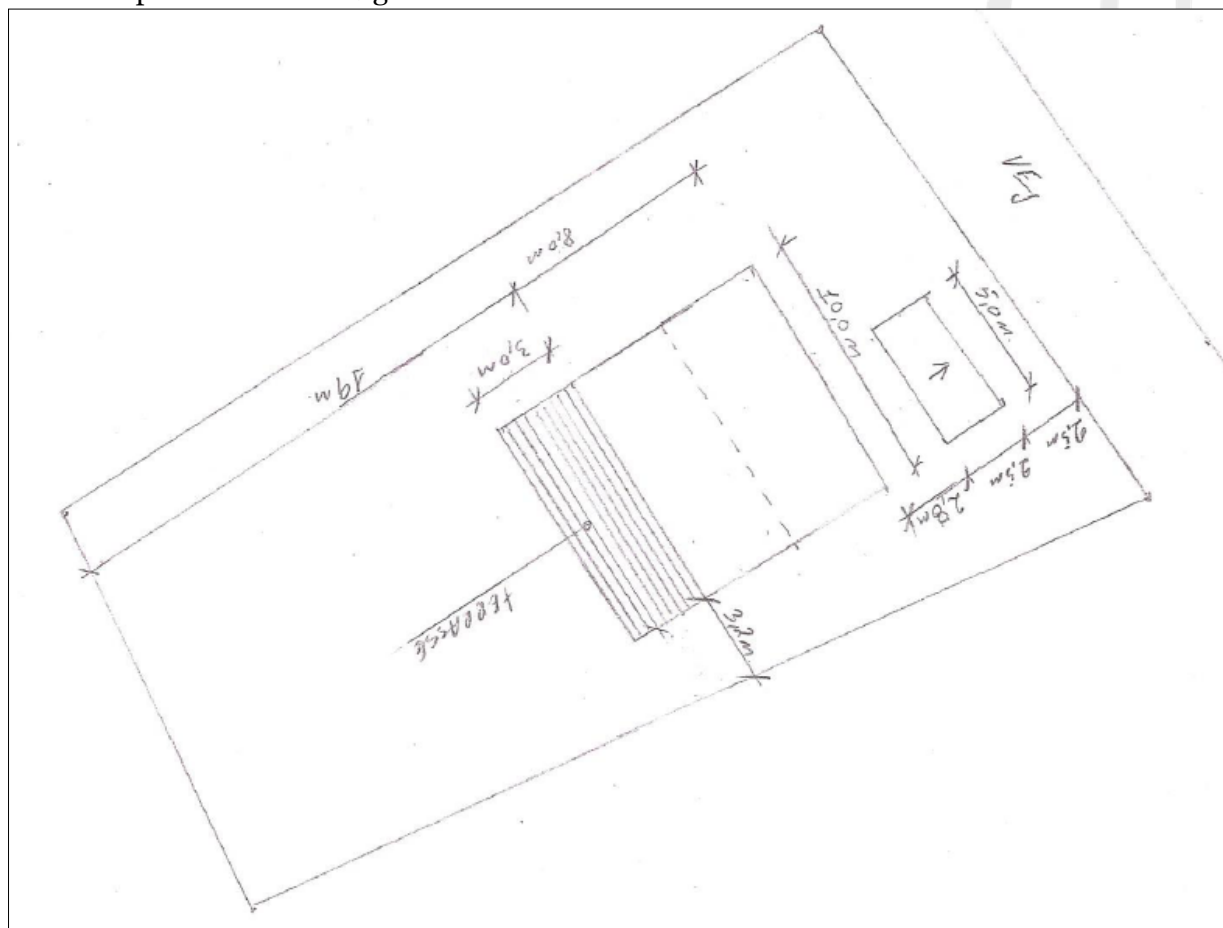
Der søges om et sommerhus på 80 m² med et udhus på 12,5 m² og en terrasse på ca. 30 m². Al bebyggelse på grunden nedrives i forbindelse med projektet.

Sommerhus

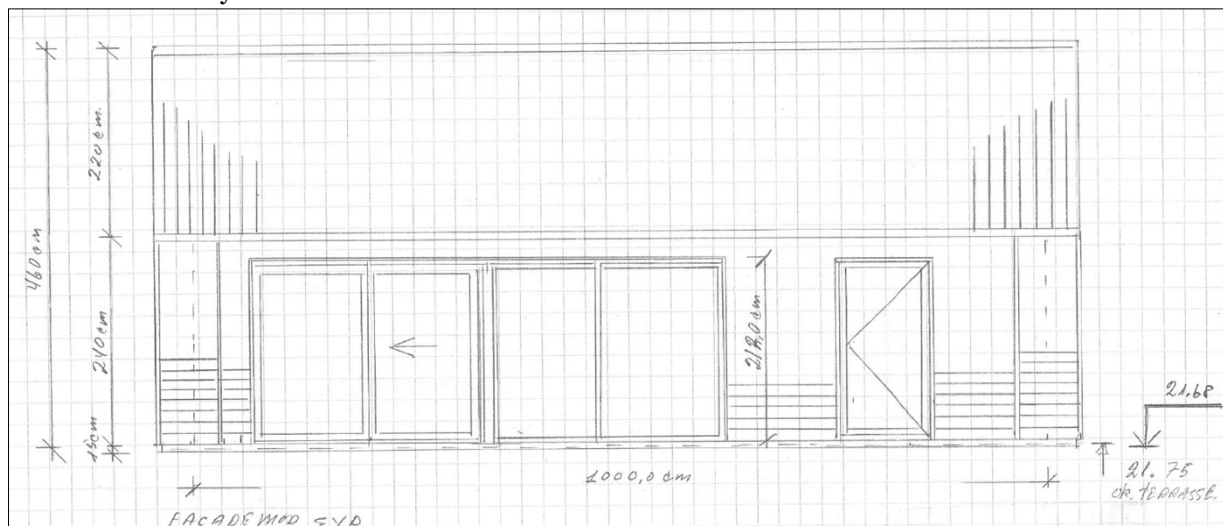
Det eksisterende sommerhus på ejendommen er opført i 1960 og er 42 m². Højden på det eksisterende sommerhus er oplyst af ejer til at være 3,7 meter. Det ligger i en afstand af 17 meter til søbredden. Sommerhuset ønskes nedrevet og erstattet med et sommerhus på 80 m². Fra eksisterende terræn til overkant tagryg bliver sommerhuset 4,75 meter højt. Det ansøgte sommerhus får samme placering som det eksisterende og rykkes ikke nærmere søen.

Sommerhuset ønskes opført i træ og bliver malet sort. Der bliver en lidt større flade med vinduer end i det eksisterende. Vinduesrammer og døre ønskes i mahogni, men kan også males sort. Tagdækningen bliver med tagsten i sort. Der terrænreguleres i begrænset grad, da huset vil ligge med samme placering, og derfor reduceres terrænhøjden op til ca. 14,5 cm. Soklen placeres i kote 21,68, som er samme kote som vejen. Terrænet hæves dermed ca. 10-20 cm for at undgå problemer med oversvømmelser om vinteren.

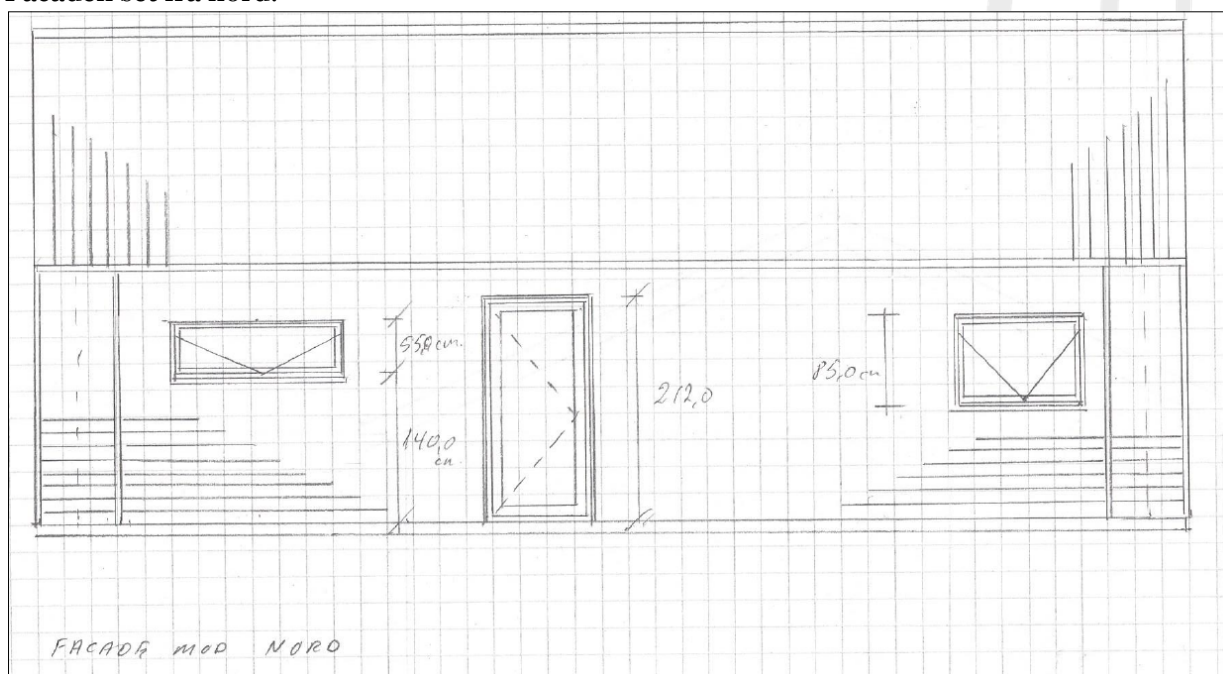
Situationsplan med det ansøgte sommerhus:



Facaden set fra syd:



Facaden set fra nord:



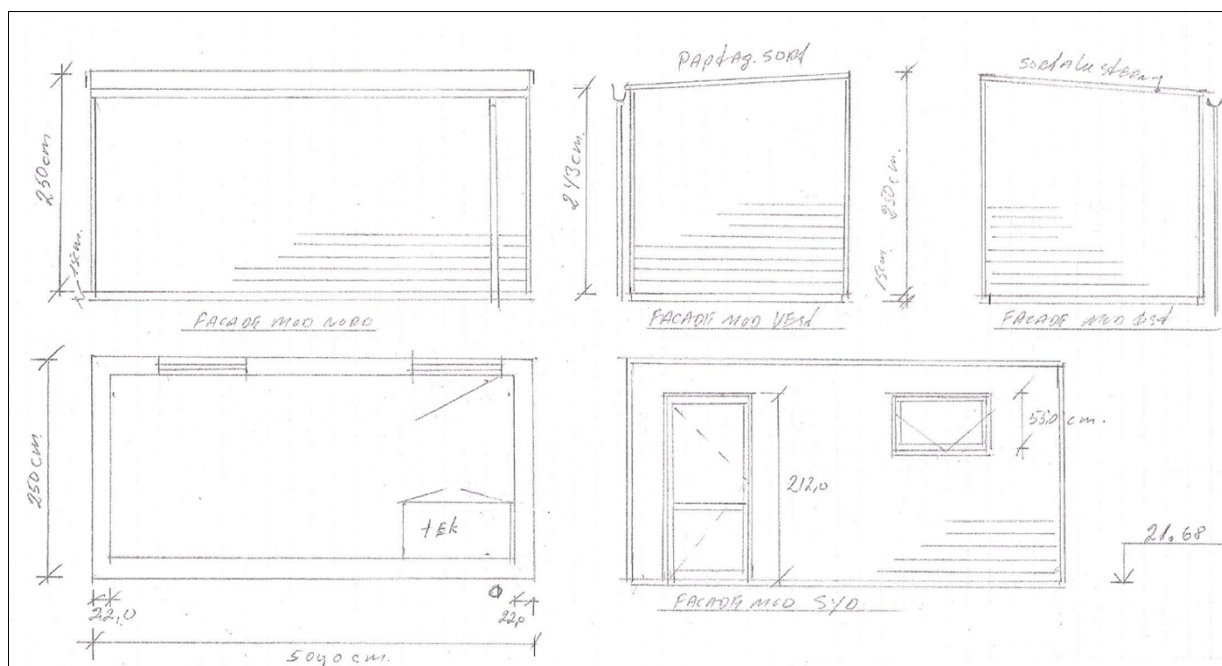
Terrasse

Til det nye sommerhus ønskes en sortmalet træterrasse. Terrassen ønskes i samme længde som det ansøgte hus på ca. 10 meter og en dybde på 3 meter. Terrassen vil dermed blive ca. 30 m². Den kommer ikke nærmere søen, end den eksisterende terrasse. Terrassen vil blive anlagt på det eksisterende terræn. Overkant terrasse vil ligge i kote 21,75.

Udhus

Det ansøgte udhus vil blive placeret nord for det ansøgte sommerhus, og helt bag sommerhuset, så det er ikke fuldt synligt fra søsiden. Udhuset vil blive 5 meter x 2,5 meter, 12,5 m². Udhuset vil blive placeret i samme kote som sommerhuset, og der foretages dermed en meget begrænset terrænsenkning ved udhuset, som kommunen har vurderet til at være omkring 7 cm ud fra facadetegningerne. Udhuset får en højde på 2,5 meter målt fra det nye terræn.

Udhuset ønskes opført med fladt sort tag og facader med sortmalet træ. Der bliver ingen vinduer, kun en sort dør mod søsiden. Nedenfor ses udhusets facader og plan.



Baggrund for afgørelsen

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i ansøgningen om landzonetilladelse modtaget af Skanderborg Kommune den 11. januar 2021, samt supplerende materiale modtaget den 1. marts 2021. Det forudsættes, at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet.

Ejendommen er beliggende i landzone inden for fredningen af Knudsø og er omfattet af søbeskyttelseslinje. Herudover er ejendommen beliggende i et område, der i Skanderborgs Kommuneplan'16 og udkast til Kommuneplan'21 er udpeget som værende af særlig landskabelig interesse, lavbundsareal, naturbeskyttelsesområde og økologisk forbindelsesområde. Derudover er ejendommen omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 – skovbyggelinje.

- 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 normalt meddeles tilladelse at i sommerhuslignende områder i det åbne land kan sommerhuset udvides til det, der svarer til de omkringliggende huse, dog max. 90 m².

- § 16 Søbeskyttelseslinjen

Formålet med naturbeskyttelseslovens § 16 (sø- og åbeskyttelseslinjen) er at sikre søer og åer som værdifulde landskabelementer 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.

- § 17 Skovbyggelinjen

Formålet med naturbeskyttelseslovens § 17 er at sikre skovens værdi som landskabelementer samt opretholde skovbrynnene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet. Samtidig skal skovejeren beskyttes imod klager fra ejere af nabobebyggelse, der opføres tæt på skoven, i forhold til grene og hele træer, der ved blæst kan falde ned over bebyggelsen.

Bestemmelsen indeholder et generelt forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne mv.) i en afstand af 300 m fra de omfattede skovområder.

I henhold til § 17 stk. 2, nr. 5 skal der ikke meddeles dispensation fra naturbeskyttelsesloven, da der meddeles tilladelse efter planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelse) hvori de samme hensyn varetages.

- 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.

Vi må som myndighed ikke give 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. Ligeledes må plantearter på bilag IV ikke ødelægges.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 52 Salten Å, Salten Langsø, Mossø og søer syd for Salten Langsø og dele af Gudenåen, der ligger ca. 3 km mod syd. Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside [Link](#). Skanderborg Kommune vurderer, at det ansøgte på baggrund af projektets karakter på en eksisterende sommerhusgrund og den store afstand ikke vil kunne påvirke Natura 2000-området og ikke er i strid med Natura 2000-planens bevaringsmålsætninger.

Ejendommen grænser op til et § 3 beskyttet naturområde udpeget som beskyttet mose. Der må ikke ske ændring af dette område i forbindelse med projektet. Det vil sige, at der hverken må ske arbejdskørsel, laves oplagsplads eller lignende på det beskyttede areal i forbindelse med opførelse af projektet.

Idet byggeriet er beliggende på den øverste del af ejendommen, vil der ikke ske nogle ændringer ved den sønære del af ejendommen, hvor potentielle bilag IV-arter som f.eks. odder evt. kunne opholde sig.

Øvrige danske bilag IV-arter vurderes ikke at være relevante på den givne lokalitet eller i forbindelse med det ansøgte. Det ansøgte vil derfor ikke påvirke nogle bilag IV-arter.

- Høring

Sagen har været i høring hos de nærmeste naboer, og de er ikke fremkommet med indvendinger imod det ansøgte.

Vurdering

I den aktuelle sag er der tale om opførelse af nyt sommerhus med tilhørende udhus og terrasse til erstatning for eksisterende sommerhus, udhus og terrasse der nedrives. Sommerhuset opføres med samme placering som det eksisterende og med samme afstand til søen. Det opføres i mørke farver, så det fremstår så afdæmpet i de sønære omgivelser som muligt. Det ansøgte udhus placeres, så det ligger gemt bag det nye sommerhus. Der foretages meget begrænsede terrænændringer i forbindelse med projektet, og terrænændringerne består alene i sænkning af terrænet. Al byggeriet opføres i neutrale mørke farver, så byggeriets synlighed i omgivelserne mindskes.

Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at det ansøgte erstatter eksisterende byggeri der nedrives, samt at det opføres med samme placering som eksisterende, samt at udhuset opføres bag ved sommerhuset og væk fra Knudsø. Der er endvidere lagt vægt på, at der kun sker begrænsede terrænændringer.

Samlet set vurderes det, at der er tale om et projekt, som ikke vil forringe søens værdi som landskabsselement eller som levested og spredningsvej for dyr og planter.

Andre tilladelser

Ansøgning herom skal indsendes via Byg & Miljø - www.bygogmiljoe.dk.

Byggetilladelsen kan først meddeles efter klagefristens udløb med mindre afgørelsen påklages.

Fredningsnævnet for Midtjylland, Østlig del har i FN-MJØ-091-2021 den 28. september 2021 meddelt dispensation fra Overfredningsnævnets afgørelse af 30. december 1980 om fredning af arealer nord for Knudsø til projektet. Begrundelsen for dispensationen er, at *"projektet vil samlet medføre en markant mindre facade mod søen. På den baggrund og med henvisning til sommerhusets ydre fremtræden og fredningsnævnets praksis i sommerhusområdet meddeler fredningsnævnet dispensation."*

Offentliggørelse

Tilladelsen efter planlovens § 35 vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside [Link](#) **torsdag den 25. november 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

Louise Friis Hansen
Landinspektør

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

Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger her: [Link til databeskyttelse](#)

Her kan du også læse om dine rettigheder som registreret hos os, og hvordan du kontakter vores databeskyttelsesrådgiver.



