



Jan Møller
Nygårdsparken 36
8464 Galten

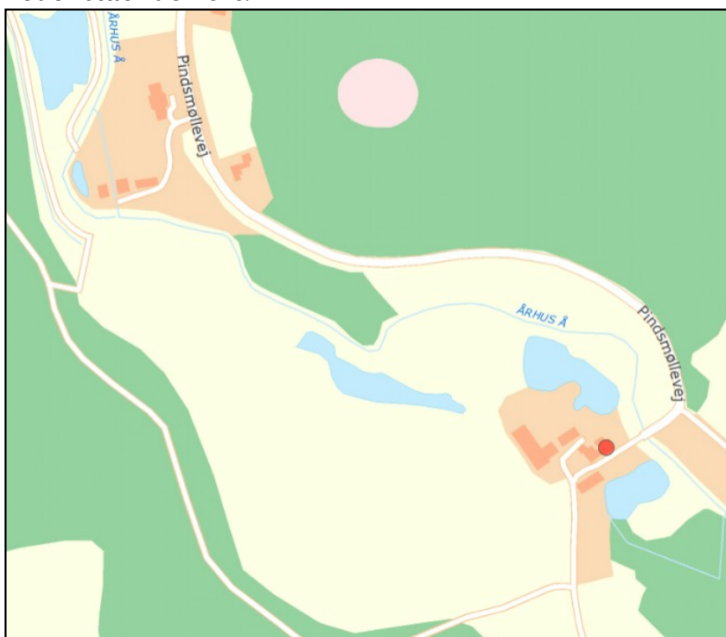
Tilladelse og dispensation til opførelse af ny bolig, udvidelse af bolig, opførelse af udestue samt terrænregulering

Der meddeles hermed tilladelse efter planlovens § 35 (landzonetilladelse) samt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 (åbeskyttelseslinjen) til opførelse af en ny bolig, udvidelse af bolig, opførelse af udestue samt terrænregulering på matr.nr. 1E Dørup By, Hørning med adressen Bodil Møllevej 21, 8362 Hørning.

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 (vist med en rød prik) fremgår af nedenstående kort.



© Kortet må alene anv. iflg. aftale med kortejere

Dato

11. august 2022

Sagsnr.: 01.05.00-P25-18-22

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

Du har søgt om tilladelse til opførelse af ny bolig, udvidelse af bolig, opførelse af udestue og en mindre terrænregulering.

Ny bolig og udvidelse af bolig

Ansøgningen omfatter opførelse af ny bolig til erstatning for den eksisterende der nedrives. Det er ønsket at genopføre stuehuset i en tilsvarende stil som det eksisterende med mindre ændringer. Der er tale om følgende mindre ændringer:

- En kvist mod nord, så der bliver plads til 3 børneværelser på 1. sal. som i det tidligere renoveringsprojekt
- Udvidelse af husets ydre rammer med 200 mm, for at gøre plads til isolering mv. i ydermurene
- At boligen samlede højde hæves med 950 mm, for at få plads til isolering i tag og kælder samt for få mere loftshøjde på den udnyttede tagetage, hvor der i dag er meget lavt til loftet – der er kun 1910 mm under spærene
- At dreje huset en smule, omkring 8 grader mod øst, så det orienteres væk fra naboen og over mod søen. Det vil give mere privathed for ejer og en bedre udsigt over egne arealer. Derudover bliver der et lidt større forareal og ankomsten til huset forbedres.
- At huset flyttes ca. i alt 3,2 m og 2,1 m ind på grunden for at opnå minimum 2,1 m til skel mod vej.
- at udjævne niveauforskellen foran huset/ved skel, så det bliver i samme niveau som vejen, evt. med en mindre kant der leder og holder vand væk fra huset. I dag samler området bag hækken meget skidt og det er problemer med at overfladevand fra vejen løber ned til boligen. Ejer tror vejen med tiden er blevet hævet over det niveau den havde da huset oprindeligt blev bygget.

Det nye hus opføres i tilsvarende materialer som det eksisterende, dvs. med hvidpudsede mure, røde muredetaljer i form af vandrette bånd som løber om huset, røde teglsten og røde vinduesrammer og rød hoveddør. Soklen pudses enten blå som den er i dag, alternativt hvid, sort eller grå. Huset vil få et harmonisk og symmetrisk udseende.

Entreen i mellemrummet mellem de to bygninger har til formål at binde alle etagerne i de to hovedbygninger sammen. Den udføres dermed i 1,5 etage + kælder for at nå alle niveauerne. Den er på intet sted højere end tagryggen på hverken møllehuset eller boligen. Entreen er lavest mod Bodil Møllevej, hvor det uskønne tag der er i dag fjernes. Den høje del af entreen er over trappen ud mod haven.

Ejendommen der er en tidligere vandmølle består af 5 bygninger, se nedenstående oversigtskort.



Oversigt over ejendommen

- 1) Bolig i 1½ plan + kælder
- 2) Bindingsværksbygning ”Møllehuset” med depotrum i stueetagen og multirum på 1. sal
- 3) Udestue
- 4) Værksted
- 5) Entre til hovedhus og terrasse mellem de to bygninger

Der har tidligere været ansøgt og meddelt dispensation fra åbesskyttelseslinjen, til at lave ændringer på den eksisterende bolig, men under forarbejdet for boligen er ejer dog stødt på udfordringer i forbindelse med husets fundament og fugt. Kælderen ligger lavere end de omkringliggende søer og vandspejlet er lige under gulvet. Dette er problematisk med de ombygninger ejer ønsker at udføre, bygnings sundhedstilstand og i forhold til at få isoleret kælderen, der er meget fugtplaget. Fundamentet er desuden dårligt egnet til at understøtte ombygningerne.

Udestue

Eksisterende udestue på 24 m² ønskes nedrevet og der ønskes i stedet opført en ny udestue med samme størrelse og omfang. Ovenpå udestuen vil der være en mindre altan. Udestuen genopbygges med pudset sokkel og vægge udført med ca. 40 cm brystning og glaspartier der stilmæssigt passer til huset. Udestuen og den nye kvist etableres i samme højde som de eksisterende. Dertil kommer gelænder på tagterrassen. For at skabe en bedre sammenhæng med haven, der terrænmæssigt ligger noget lavere end boligen, sænkes gulvet i udestuen, så man fra boligen går et par trin ned.

Terrænregulering

Der ønskes terrænregulering i haven omkring udestuen, så terrænet bliver tilsvarende det omkringliggende. Det vil svare til max 1,3 meter hvor der reguleres mest. Haven foran udestuen er unaturligt lav, måske af funktionelle hensyn fra da møllen var i brug. Det nære terræn omkring udestuen ønskes derfor hævet så helheden får et mere naturligt udseende, og afstanden mellem udestue og have mindskes.



Situationsplan der viser det ansøgte byggeri ift. den nuværende placering af boligen



Illustration af ny bolig

Baggrund for afgørelsen

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i ansøgningen om landzonetilladelse modtaget af Skanderborg Kommune den 21. april 2022, samt supplerende materiale modtaget henholdsvis den 19. og den 30. maj 2022. Det forudsættes, at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet.

Ejendommen er beliggende i landzone, og er omfattet af åbeskyttelseslinje, skovbyggelinje og fredningen af Jeksendalen. Ejendommen er endvidere beliggende i et område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er udpeget som værende af særlig landskabelig interesse, af kulturhistorisk bevaringsværdi, specifik geologisk bevaringsværdi, naturbeskyttelsesområde og økologisk forbindelse.

- 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 til genopførelse af boliger som opføres med nogenlunde samme placering.

- § 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.

- § 17 Skovbyggelinjen

Formålet med naturbeskyttelseslovens § 17 er at sikre skovens værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene 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 skvområder.

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.

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.

Gamle bygninger og haver med store træer er potentielle yngle- og rastesteder for flagermus, men da de har et stort spredningspotentiale og lever i metapopulationer, vil fældning af enkelte træer ikke have betydning for områdets økologiske funktionalitet eller bestanden.

Skanderborg Kommune skal gøre opmærksom på, at hvis ejer 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 vha. en udslusning, inden arbejdet påbegyndes/fortsættes. Naturstyrelsen Søhøjlandet vil kunne rådgive om udslusning.

- 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 en ny bolig i samme stil og materialer som den eksisterende bolig der ikke er egnet til renovering. Boligen opføres med små ændringer for at få en bolig der lever op til nuværende energikrav og regler i byggeloven samt rumhøjde af nutidens størrelse. Bygningen vil blive rykket lidt ind på grunden, så der er minimum 2,1 m til vejskel og ca. 3,2 m på det sted hvor huset flyttes mest. Der kommer fortsat en udestue samt en mindre terrænregulering i haven. Den nye udestue vil med terrænreguleringen fremstå mindre synlig end den nuværende udestue.

Der er tale om opførelse af en næsten tilsvarende bygning som er lidt højere (95 cm) og lidt bredere (2 m) som er flyttet lidt væk fra vejen og som kommer lidt tættere på åen, men det vil ikke influere på hverken ind- eller udsyn fra åen. Terrænændringen og bygningsændringerne vurderes ligeledes ikke at påvirke levesteder og spredningskorridorer for planter og dyr.

Der er tale om en begrænset terrænændring i eksisterende haveanlæg og en begrænset tilbygning, som dermed ikke influere på hverken ind- eller udsyn fra åen. Terrænændringen og bygningsændringerne vurderes ligeledes ikke at påvirke levesteder og spredningskorridorer for planter og dyr.

Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at der er tale om, at den nye bolig opføres i samme stil og materialer som den eksisterende, og en mindre tilbygning for at skabe en større bolig, samt at udestuen opføres til erstatning for eksisterende der nedrives. Der er også lagt vægt på, at der er tale om en begrænset terrænregulering i et eksisterende haveanlæg som efterfølgende ikke vil kunne fornemmes. Der er endvidere lagt vægt på, at det ansøgte ikke påvirker Århus Å som værdifuldt landskab og som naturligt levested for flora og fauna.

Andre tilladelser

Byggelov

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

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

Fredning

Fredningsnævnet for Midtjylland Østlig del, har den 24. juni 2022 meddelt dispensation fra Overfredningsnævnets afgørelse af 28. september 1979 om fredning af arealer ved Jeksendalen til det ansøgte. I afgørelsen er det anført: *"Der er tale om mindre betydende ændringer i det projekt, fredningsnævnet meddelte dispensation til den 26. november 2021. På den baggrund og efter baggrunden for den ændrede ansøgning og ejendommens placering i landskabet meddeler fredningsnævnet dispensation."*

Offentliggørelse

Tilladelsen efter planlovens § 35 vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside www.skanderborg.dk mandag den 15. august 2022, 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@friluftstraadet.dk
- Skanderborg Museum, info@skanderborgmuseum.dk
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.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:

<https://www.skanderborg.dk/databeskyttelse>

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

