



Egon Petersen  
Vædebrovej 13 A  
8660 Skanderborg

### **Tilladelse og dispensation til opførelse af nyt sommerhus**

Der meddeles hermed tilladelse efter planlovens § 35 (landzonetilladelse) samt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 (søbeskyttelseslinjen) til opførelse af et nyt sommerhus på matr.nr. 16L Vrold, Skanderborg Jorder med adressen Vædebrovej 13B, 8660 Skanderborg.

Det er en betingelse for tilladelsen og dispensationen:

- At det nuværende anneks nedrives senest når det nye sommerhus er opført

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 sædvanlig tempo til det er færdigt.

Beliggenheden fremgår af nedenstående kort med en rød prik



© Kortet må alene anv. iflg. aftale med kortejere

#### Dato

5. august 2022

Sagsnr.: 01.05.00-P25-4-22

#### 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

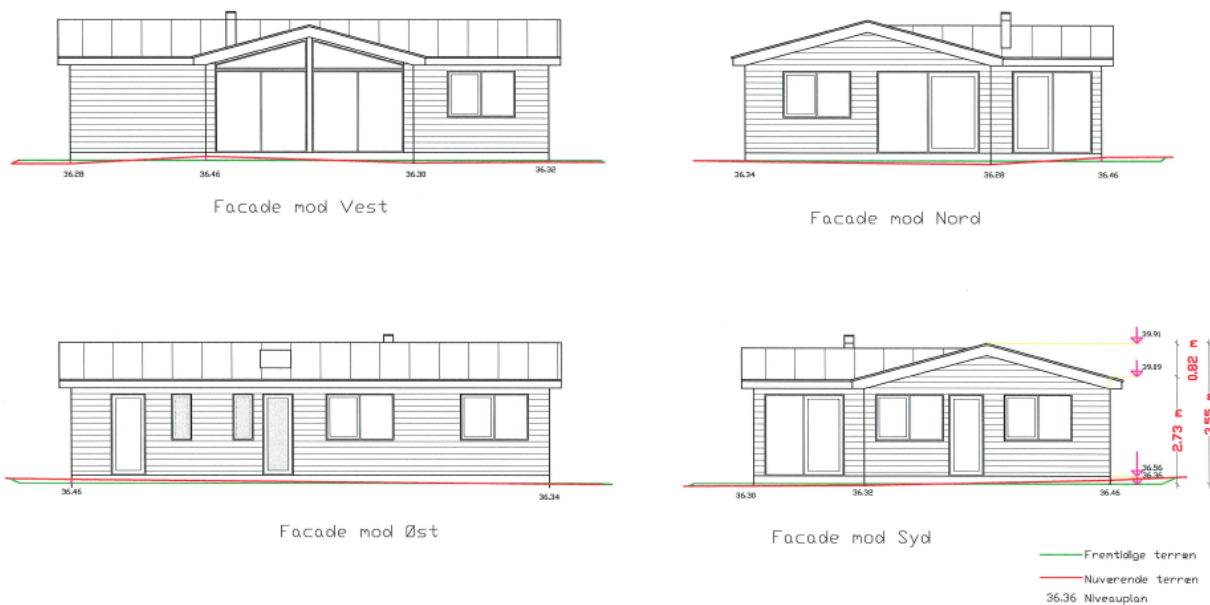
Fre: 10.00 – 13.00

Plan, Teknik og Miljø  
Byggesag  
Skanderborg Fæled 1  
8660 Skanderborg

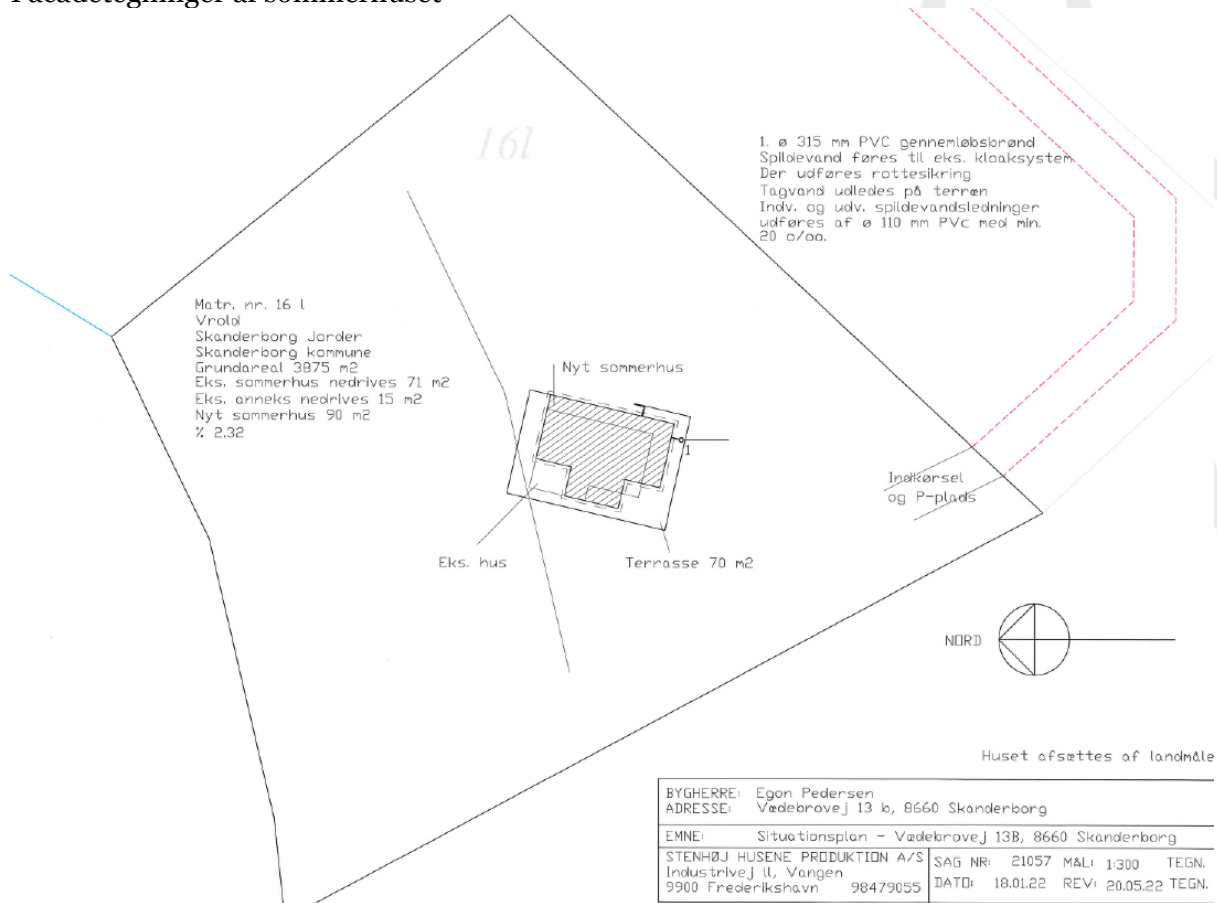
[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)

## Ansøgning

Ansøgningen omfatter opførelse af nyt sommerhus på 90 m<sup>2</sup> i et plan til erstatning for eksisterende sommerhus på 71 m<sup>2</sup> og et fritliggende anneks på 15 m<sup>2</sup> som nedrives. Sommerhuset opføres med ydervægge af sortmalet træ samt tagkonstruktion med sorte betontagsten. Højden på sommerhuset er ca. 3,55 m. Sommerhuset opføres med samme placering som det eksisterende sommerhus, og facaden mod nord og vest kommer ikke nærmere Mossø. Der sker kun terrænregulering i begrænset omfang. Omkring sommerhuset opføres der en samlet terrasse på ca. 70 m<sup>2</sup> med terrassebrædder der er hævet lidt over jorden.



## Facadetegninger af sommerhuset



## Situationsplan der viser hvor sommerhuset opføres

## Baggrund for afgørelsen

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i ansøgningen om landzonetilladelse modtaget af Skanderborg Kommune den 20. januar 2022, samt supplerende materiale modtaget den 27. juni 2022. Det forudsættes, at annekset nedrives og at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet.

Ejendommen er en sommerhusejendom beliggende i landzone og er endvidere omfattet af naturbeskyttelseslovens § 16 (søbeskyttelseslinjen) og fredningen af Mossø. Den nordlige del mod Mossø er omfattet af Natura 2000-område nr. 52, der består af EF-habitatområde H48 og EF-fuglebeskyttelsesområderne F35 (Mossø) og F33 (Salten Langsø). Ejendommen er jf. Kommuneplan21 for Skanderborg Kommune beliggende inden for et område der er udpeget som økologisk forbindelse og potentiel økologisk forbindelse, bevaringsværdigt landskab, særlig landskabeligt interesseområde og specifik geologisk bevaringsværdi.

### - 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 i sommerhuslignende områder i landzone normalt meddeles tilladelse til at sommerhuset udvides til det, der svarer til de omkringliggende huse, dog max. 90 m<sup>2</sup>.

### - § 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 heller 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.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. N52 ved Mossø mv., der berører den vestligste del af ejendommen. Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside: <http://svana.dk/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/>. Skanderborg Kommune vurderer, at det ansøgte på baggrund af det i forvejen er et sommerhus på ejendommen med nogenlunde samme placering, ikke vil kunne påvirke Natura 2000-området og ikke er i strid med Natura 2000-planens bevaringsmålsætninger.

Nærmeste kendte forekomst af bilag IV-arter er stor vandsalamander i en mose ca. 655 m fra det ansøgte. Det ansøgte vil berøre bygningen og det omkringliggende areal, der efter kommunens vurdering er uegnet som yngle- eller rasteområde for arten, hvorfor det ansøgte

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

#### - 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 til erstatning for eksisterende sommerhus og anneks der nedrives. Det nye sommerhus placeres med samme afstand til Mossø, og der sker derfor kun terrænregulering i begrænset omfang. Ejendommen er beliggende øst for sommerhusområdet Mossøbrå/Mossøhøj. Sommerhuset opføres som et moderne sommerhus med ydervægge af sortmalet træ samt tagkonstruktion med mørke betontagsten.

Det er et vilkår for tilladelsen, at det eksisterende anneks også nedrives sammen med det eksisterende sommerhus, så det samlede areal ikke overstiger 90 m<sup>2</sup>.

Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at sommerhuset er til erstatning for ældre sommerhus der nedrives, at det placeres med samme placering som det eksisterende i tilknytning, og at det kun i begrænset omfang vil være synlig fra Mossø. Opførelsen af sommerhuset vil derfor ikke påvirke Mossø som værdifuldt landskabelement og værdifuldt levested for dyr og planter.

### **Andre tilladelser**

#### Byggetilladelse

Byggeansøgningen er modtaget.

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

#### Fredning

Fredningsnævnet for Midtjylland, Østlig del har den 11. juli 2022 meddelt dispensation fra Overfredningsnævnets afgørelse af 10. maj 1977 om fredning af Mossø med omgivelser til det ansøgte. Baggrunden for dispensation er, *"at det er et nyt sommerhus med stort set samme størrelse som det byggeri, der nedrives, og som efter sin konkrete udformning ikke findes at medføre nogen negativ indvirkning på oplevelsen af fredningen"*.

### **Offentliggørelse**

Tilladelsen efter planlovens § 35 vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside [www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk) **tirsdag den 9. 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 Fødevarerklagenævnet.

#### **- 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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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](mailto:mst@mst.dk)
- Friluftsrådet, [soehoejlandet@friluftsradet.dk](mailto:soehoejlandet@friluftsradet.dk)
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, [dnskanderborg-sager@dn.dk](mailto:dnskanderborg-sager@dn.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening, [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening (lokalafdeling), [skanderborg@dof.dk](mailto: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.

