



Foreningen Vestermølle
Oddervej 80
8660 Skanderborg

Tilladelse og dispensation til opførelse af udhus

Der meddeles hermed tilladelse efter planlovens § 35 (landzonetilladelse), dispensation fra lokalplan nr. 119 samt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 (søbeskyttelseslinjen) til opførelse af et udhus på matr.nr. 1A Vestermølle, Fruering med adressen Oddervej 80E, 8660 Skanderborg.

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 anv. iflg. aftale med kortejere

Dato

20. september 2022

Sagsnr.: 01.05.00-P25-17-22

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

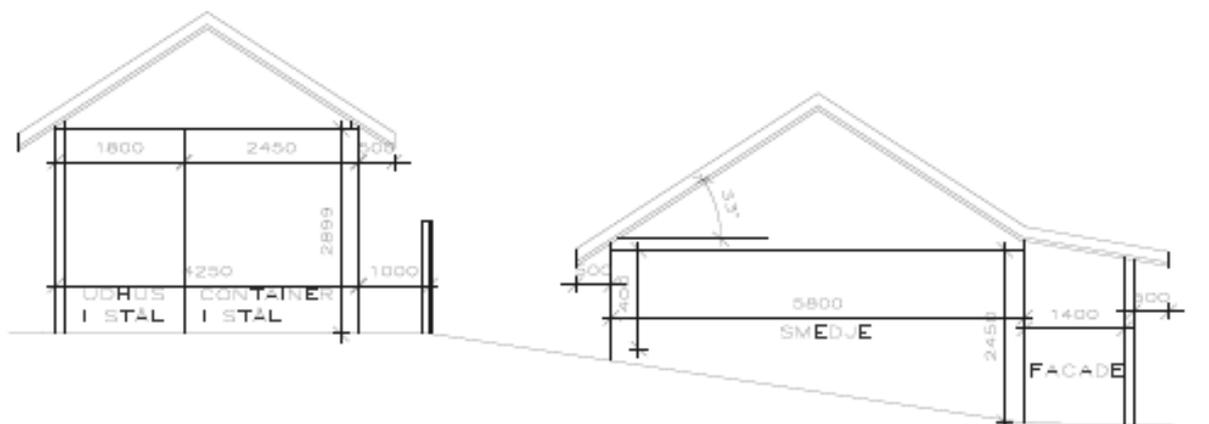
Skanderborg Fæled 1

8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

Ansøgning

Der ønskes opført et udhus som kan rumme de maskiner, som over årene er købt til pasning af de offentlige anlæg omkring kultur- og oplevelsescentret. Udhuset skal kunne aflåses forsvarligt. Udhuset er på ca. 52 m² (12 m langt, 4,3 m bredt og ca. 4,5 m højt) og er en container som udbygges på den ene side med en let træbygning – som samtidig også dækker containeren. Udhuset opføres med ydervægge i træ der males armygrøn eller sort og med tagkonstruktion med ca. 33 graders hældning med sort tagpap. Der kommer rulleporte eller skydedøre i bygningen som adgang, så hele væggen mod syd kan åbnes.



Facadetegning der viser udhuset sammen med eksisterende bygning (Smedje)

Beliggenheden fremgår af nedenstående oversigtskort med en rød firkant.



© Kortet 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 7. april 2022, samt supplerende materiale modtaget den 23. maj 2022. Det forudsættes, at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet.

Ejendommen er beliggende i landzone samt omfattet af kommuneplanramme 12.O.01 (Offentligt område - Vestermølle) og lokalplan 119 – Vestermølle med omkringliggende arealer syd for Oddervej. Ejendommen er endvidere omfattet af naturbeskyttelseslovens § 16 (søbeskyttelseslinjen) og § 17 (skovbyggelinjen) samt fredningen af Skårup-Vestermølle. Ejendommen er jf. Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune beliggende i et område der er udpeget som geologisk rammeområde, bevaringsværdigt kulturmiljø (storlandbruget) og særligt landskabeligt interesseområde.

- 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.

Når der meddeles dispensation fra bestemmelserne i en lokalplan i landzone skal der jf. § 36, stk. 1, nr. 5 i planloven ligeledes meddeles tilladelse efter lovens § 35, stk. 1. Der meddeles dispensation fra lokalplanens § 7.08, hvorfor der også meddeles landzonetilladelse.

- Lokalplan 119

Lokalplanen har "bonusvirkning" jf. § 2.04, hvorfor udstykning, bebyggelse og ændret anvendelse som er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser indenfor lokalplanens landzonearealer ikke kræver tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, jf. § 36, stk. 1, nr. 5.

Lokalplanens formål - § 1.01:

- *"at sikre og fastholde de kulturhistoriske og landskabelige værdier i området; herunder at sikre at fremtidige aktiviteter og anvendelser i området respekterer den af Overfredningsnævnet afsagte Fredningskendelse af 15. juni 1976 vedrørende bevaring af de landskabelige træk i området,*
- *at muliggøre anvendelse af området til regionalt orienterede udflugts-, natur-, kulturhistoriske-, museums-, undervisnings- og restaurationsmæssige aktiviteter samt til lokalt orienterede klub-, forenings-, fritids-, søsports- og kulturaktiviteter med tilknytning til vand, natur og kultur,*
- *at fastlægge retningslinjer for nybyggeri, ombygning og nedrivning af bebyggelse og anlæg i området,*
- *at sikre stiforbindelse gennem området og til det nord for liggende skov- og naturområde langs Sønderbæk og resterne af den tidligere øverste mølledam og*
- *at fastlægge retningslinjer for etablering af adgangs-, parkerings- og opholdsarealer samt anlæg til søsports- og friluftaktiviteter på områdets friarealer."*

Lokalplanen er opdelt i delområde 1 og 2 og for områdets anvendelser gælder der:

- Delområde 1 - § 3.01: *"Delområdet udlægges til offentlige formål og institutionsformål i form af undervisnings-, informations-, museums-, kultur-, fritids-, restaurations-, friluft-, søsports- og værkstedsaktiviteter med tilhørende*

service- og oplagringsfaciliteter og som er forenelige med den for området afsagte fredningskendelse.”

- § 3.05: *”Delområdets friarealer kan under overholdelse af punkterne 9.01 – 9.05 anvendes til adgangs-, sti-, parkerings-, udeopholdsarealer og søsportsaktiviteter”*
- Delområde 2 - § 3.07: *”Delområdet henligger som henholdsvis landbrugsareal og fredskov.” ”Inden for delområdet kan der lejlighedsvis etableres friluftaktiviteter med tilknytning til aktiviteterne i delområde I. Aktiviteterne må ikke medføre etablering af stationære eller forstyrrende anlæg eller ændringer af eksisterende terræn”*

For bebyggelsens omfang og placering gælder der bl.a.:

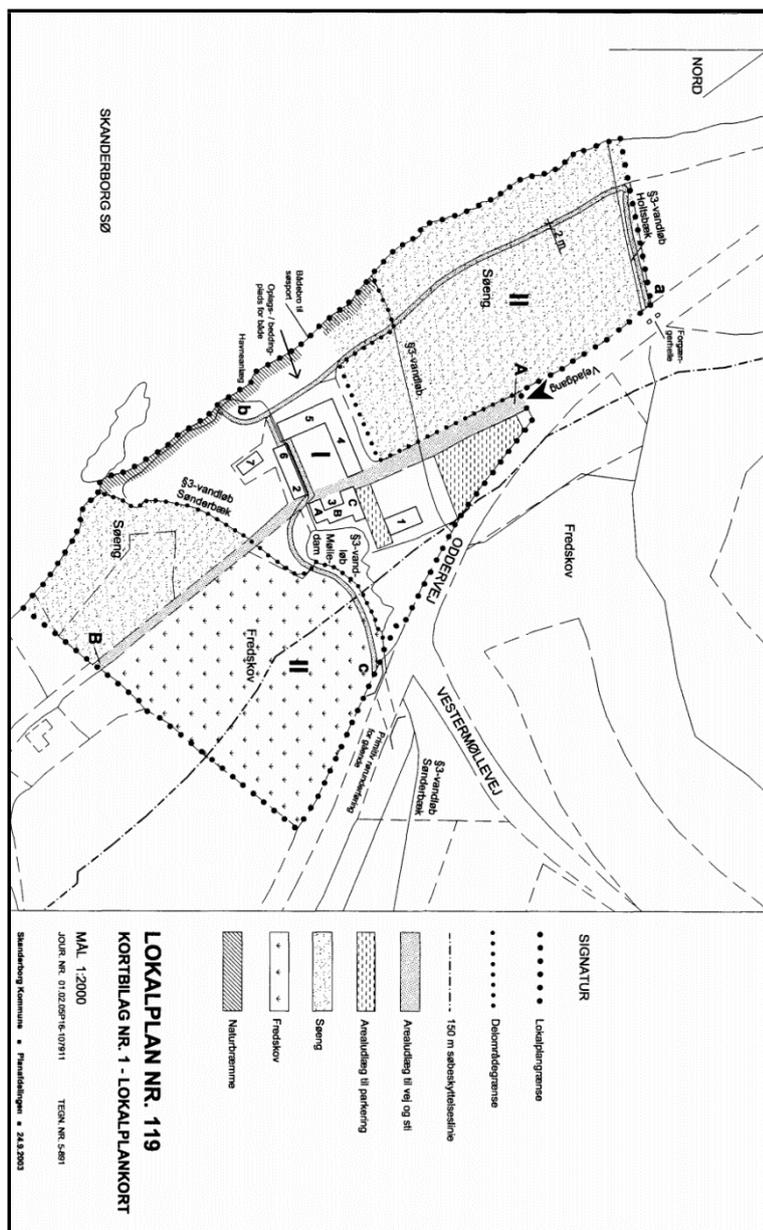
- Delområde 2: § 7.08 *”Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse eller anlæg inden for delområdet”*

Udhuset opføres inden for delområde 2, og opførelsen vil kræve en dispensation fra lokalplanens § 7.08, da der er tale om terrænregulering.

Omdannelsen af området ved Vestermølle blev allerede i forbindelse med ”Vestermølle – dispositionsplan 2002” fremsendt til orientering og drøftelse med andre myndigheder, og dispositionsplanen dannede grundlag for lokalplanen i 2002.

Skanderborg Kommune havde ikke dengang lokalplanen blev udarbejdet ide om, hvad Vestermølle kunne udvikle sig til, men ser positivt på den udvikling der sker og de tiltag der er på Vestermølle. Skanderborg Kommune er indstillet på, at meddele dispensation fra lokalplanen, da det ansøgte naturligt hører til på Vestermølle i dag og er til brug for de aktiviteter der i dag foregår på ejendommen.

Nedenstående kortbilag nr. 1 fra lokalplanen viser delområderne.



- § 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.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 52 (Habitatområde nr. 48, Fuglebeskyttelsesområde nr. 33 og 35) "Salten Å, Salten Langsø, Mossø og søer syd for Salten Langsø og dele af Gudenå" der ligger over 6 km væk. Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens

hjemmeside www.mst.dk . Skanderborg Kommune vurderer, at det ansøgte på baggrund af projektets karakter og den store afstand ikke vil kunne påvirke Natura 2000-området og ikke er i strid med Natura 2000-planens bevaringsmålsætninger.

Der må ikke gives dispensation og tilladelse efter planloven eller dispensation fra naturbeskyttelsesloven til det ansøgte, hvis indgrebet kan forsætligt forstyrre med skadelig virkning for bilag IV arter eller bestande, eller hvis indgrebet kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for bilag IV arterne. Skanderborg Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter i området. Selve mølledammen kan muligvis være levested for stor vandsalamander, men da museumsbygningen placeres nord for stuehuset og væk fra Mølledammen, vurderes projektet ikke at kunne påvirke eventuelle forekomster af arten i området. Skovområdet samt bygningerne ved selve Vestermølle er sandsynligvis levested for arter af flagermus, men da projektet ikke forudsætter rydning af træer vurderes projektet ikke at kunne påvirke flagermus negativt.

- Høring

Sagen har været i høring hos de nærmeste naboer, og der er kommet bemærkninger fra Oddervej 86 og 94. Bemærkninger vedrører kommunens ret til at meddele dispensation fra lokalplanen og landzonetilladelse, mens der kører en retssag mellem kommunen og Oddervej 86 vedr. lukning af en vejstrækning.

Til de indkomne bemærkninger skal kommunen bemærke, at selvom der verserer en retssag vedr. lukning af en vejstrækning, kan kommunen godt behandle en ansøgning om dispensation fra lokalplanen, og dermed træffe denne afgørelse.

Vurdering

I den aktuelle sag er der tale om et mindre udhus til opbevaring af maskiner og materiel til vedligeholdelse af området ved Vestermølle. Skanderborg Kommune forventer ikke at meddele tilladelse til andet udhusbyggeri eller nogen form for oplag i delområde 2 i den nuværende lokalplan. Der er beplantning mod søen, og udhuset vil derfor kun i begrænset omfang være synlig fra Skanderborg Sø. Udhuset vil kunne ses fra Vestermølle og vil opleves som værende i sammenhæng med Smedjen.

Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at udhuset er nødvendigt for driften af Vestermølle, samt at det vil opleves som værende i sammenhæng med Smedjen, og at der ikke vil påvirke Skanderborg Sø som værdifuldt landskabselement og værdifuldt levested for dyr og planter.

Andre tilladelser

Byggetilladelse

Byggeansøgningen er modtaget.

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

Fredningsnævn

Fredningsnævnet for Midtjylland, Østlig del har den 8. august 2022 meddelt dispensation fra Overfredningsnævnets afgørelse af 15. juni 1976 om fredning af arealer ved Skårup-Vestermølle til opførelse af udhuset, med begrundelse: "Fredningsnævnet har ikke bemærkninger til, at der opføres det ansøgte udhus, da det efter det oplyste er nødvendigt til en sikker og forsvarlig opbevaring af de materialer og maskiner, som bruges til driften af Vestermølle. På den baggrund og med henvisning til udhusets størrelse, placering og ydre fremtræden meddeles der dispensation."

Offentliggørelse

Tilladelsen efter planlovens § 35 vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside www.skanderborg.dk **torsdag den 22. september 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 Fødevarerklagenævnet 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:

- Ejer af ejendom – Skanderborg Kommune
- Miljøstyrelsen, mst@mst.dk
- Friluftsrådet, soehoejlandet@friluftsradet.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.

