



Autismenavigator ApS
Allingdamvej 135
9850 Hirtshals

Tilladelse til ændret anvendelse af restaurant til socialpædagogisk opholdssted.

Kære Autismenavigator ApS,

Du får hermed landzonetilladelse til at ombygge og ændre anvendelse af restaurant og helårsbolig på Søvejen 82 til socialpædagogisk bosted/opholdssted for borgere med autisme. Ejendommen har matr.nr. 16 d, Vitved By, Vitved.



Kort med ejendommen markeret med en rød prik.
© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kort ejer.

Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Du mangler fortsat en byggetilladelse fra os. Du skal sende en ansøgning til os via ansøgningsportalen Byg & Miljø. Du finder den på hjemmesiden www.bygogmiljoe.dk. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på landzonetilladelsen er udløbet den 15. februar 2023.

Modtager vi en klage, får du besked med det samme. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Dato

16. januar 2023

Sagsnr.: 01.03.03-P19-113-22

Din reference

Inger Juul

Tlf.: 87947728

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

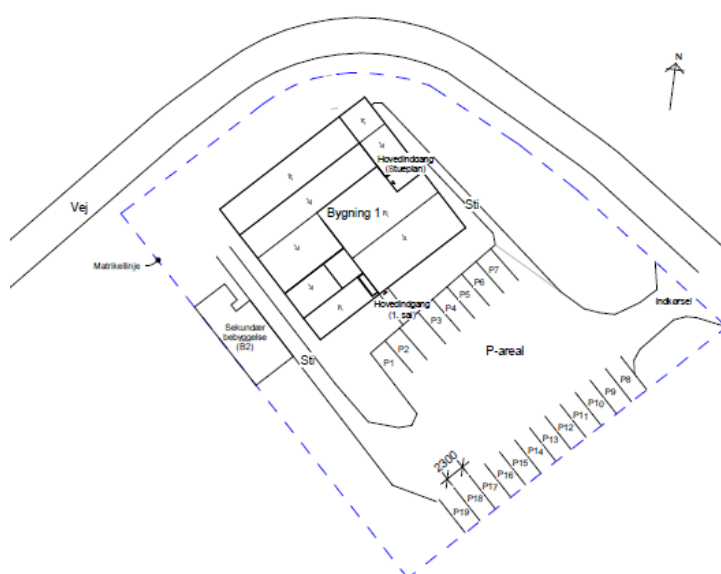
www.skanderborg.dk

Det ansøgte projekt

Du har søgt om tilladelse til, at ombygge og ændre anvendelsen af en restaurant til socialpædagogisk bosted/opholdssted for 8-10 borgere i alderen 5-18 år (mulighed for forlængelse til og med det 22. år) med autismespektrumforstyrrelser (ASF) eller i daglig tale "autisme/autister".

Der sker ikke undervisning eller behandling på stedet, men beboerne får pædagogisk støtte til at bo. Det vil sige, at der alene er tale om et bosted af socialpædagogisk karakter. Personalet skal varetage en støttefunktion for beboerne. På opholdsstedet vil der, når alle 10 værelser er fyldt op, dagligt være i gennemsnit 4 personale på arbejde inklusive lederen.

Opholdsstedet indrettes i eksisterende bygninger.



Kort visende placering af bygninger.

Baggrund for vores afgørelse

Vi giver dig tilladelsen ud fra oplysningerne i din ansøgning, som vi har fået den 20. september 2022, nyt/supplerende materiale modtaget den 14. november 2022 og supplerende materiale modtaget 9. december 2022. Det er derfor et krav, at du udfører projektet, som du har beskrevet det i ansøgningen. Laver du ændringer i projektet, skal du henvende dig til os og høre, om det har betydning for tilladelsen.

Ejendommen ligger landzone og er en restaurant og beboelsesejendom. Ejendommen er beliggende i et område, der i Kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune er udpeget som område med særlig landskabelig interesse, sølandskab, værdifuldt kulturmiljø (stjerneudskiftning af Vitved). Mod nordøst og nordvest grænser ejendommen til fredet område.

Dit projekt i forhold til reglerne i landzone

Hovedformålet med inddelingen af landet i zoner og landzonereglerne er at forhindre at byerne spreder sig ud i det åbne land. Samtidig skal det sikre, at der planlægges for, hvor byerne skal udvikles.

Vi skal i landzone tage hensyn til de landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling.

Det åbne land skal som udgangspunkt holdes fri for anden bebyggelse m.v., end den der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Derfor bør tilladelser kun gives, når et ansøgt byggeri ikke med rimelighed kan henvises til et planlagt område.

Af vejledningen til landzonebestemmelserne fremgår, at der normalt bør meddeles landzonetilladelse til institutioner m.v. som f.eks. døgninstitutioner for børn, unge og familier, daginstitutioner som børnehaver, m.v., der indrettes i eksisterende, tomme bygninger, herunder overflødiggjorte bygninger.

Det fremgår af Skanderborg Kommunes praksis for administration af planloven, at der normalt meddeles tilladelse til indretning af opholds- og behandlingssteder i eksisterende bygninger, hvis antallet af beboere og stedets tilbud er rimeligt i forhold til den pågældende ejendom og det pågældende område.

Vores vurdering af din ansøgning

Din ejendom ligger i landzone. Der må ikke udstykkes, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer uden tilladelse. Vi skal derfor vurdere, om du kan få en tilladelse.

Inden vi har foretaget den endelige vurdering, har vi hørt dine nærmeste naboer, om de har bemærkninger til dit projekt. Der er fremsendt høringssvar fra dem og fra beboere på 7 andre omkringliggende ejendomme.

Det er i nogen grad de samme bekymringer, der gives udtryk for. Der er givet en samlet tilbagemelding til alle, der har fremsendt bemærkninger.

Der er mange bemærkninger til information/kommunikation, herunder også at administrationen burde have hørt en bredere kreds.

Administrationen har som vejledningen til lovgivningen foreskriver, sendt orientering til tilgrænsende naboer, som er ejere og brugere af de ejendomme, der grænser op til den ejendom, hvor der søges om tilladelse. Genboer kan efter omstændighederne også være omfattet. I dette tilfælde var der kun orientering til ejere og brugere af én tilgrænsende nabo. Da der ikke er bebyggelse direkte overfor ejendommen, er det vurderet, at der ikke var genboer, som burde orienteres eller partshøres.

Alle indkomne bemærkninger til ansøgningen er indgået i sagens vurdering.

Skanderborg Kommune skal kun behandle sagen efter planlovens landzonebestemmelser og en tilladelse skal følges op med en byggetilladelse.

Det er Socialtilsyn Midt, der er skal godkende bostedet. Omkringboende er derfor orienteret om, at bekymringer i forhold til udearealer, størrelse på værelser, fællesrum, personale, utryghed mv. skal sendes til Socialtilsyn Midt.

Der er bekymring omkring øget trafik på en vej, der opleves som meget trafikeret vej, og trafiksikkerhed.

I har haft høringssvarene forelagt og har hertil fremsendt bemærkning om, at det er jeres vurdering, at ændringen falder inden for Skanderborg Kommunes administrationspraksis for landzonetilladelser.

I din sag er der tale om ombygning og indretning af eksisterende helårsbolig og restaurant til socialpædagogisk bosted/opholdssted for borgere med autisme.

I tilladelsen har vi lagt vægt på, at ombygning og indretning sker i eksisterende bebyggelse og at anvendelsesændringen derfor vurderes ikke, at ville påvirke kulturmiljøet og kun i meget begrænset omfang påvirke det omkringliggende landskab. Med hensyn til de trafikale forhold er det vores vurdering, at trafikmønstret vil ændre sig i forhold til trafikken til og fra en restaurant, men ikke at trafikken vil forøges væsentligt eller trafiksikkerheden i øvrigt forringes.

Der er endvidere vores vurdering, at antallet af beboere og stedets tilbud er rimeligt i forhold til den pågældende ejendom og det pågældende område, hvorfor der ikke er forhold, der taler for at fravige vores sædvanlige administrationspraksis.

Vurdering af dit projekt i forhold til Danmarks internationale beskyttede natur (Natura 2000 mm.)

Myndighederne må ikke gennemføre planer eller projekter, der kan skade de arter og naturtyper, som de internationale Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte. Derfor er vi 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 dyrearter, der er udpeget som bilag IV-arter. Vi må heller ikke give lov til aktiviteter som kan forstyrre arten, så bestanden påvirkes. Ligeledes må plantearter på bilag IV ikke ødelægges.

Der findes ikke områder registreret med nationalt beskyttet natur, Natura 2000-områder eller bilag IV-arter i tæt på ejendommen.

Vi vurderer på baggrund af projektets omfang og vores viden om afstande til beskyttet natur og dyrearter, at ændringen i brugen af ejendommen ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter.

Husk inden du går i gang

Terrænregulering

Inden du går i gang med at terrænregulere jorden på din grund, skal du være opmærksom på, at der er regler for, om du må regulere den og hvor meget du evt. må regulere den. Hvis det ikke fremgår af din ansøgning, at du ønsker at terrænregulere, skal du kontakte os, for at høre om dine muligheder.

Flagermus

Gamle (landbrugs)bygninger og haver med store træer er potentielle yngle- og rastesteder for flagermus. Men da de har et stort spredningspotentiale og lever i såkaldte metapopulationer, vil nedlæggelsen af en enkelt landbrugsbygning/fældning af enkelte træer ikke have betydning for områdets økologiske funktionalitet eller bestanden.

Hvis du 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 ved en udslusning, inden arbejdet påbegyndes/fortsættes. Naturstyrelsen Søhøjlandet vil kunne rådgive om udslusning.

Hvor lang tid gælder din landzonetilladelse?

Hvis du ikke udnytter tilladelsen inden for 5 år, er den ikke længere gyldig. Du har udnyttet tilladelsen, når bygge-/anlægsarbejdet er igangsat, og derefter fortsættes kontinuerligt, til det er færdigt.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på [Skanderborg Kommunes hjemmeside](#) den 18. januar 2023 samt efterfølgende i Uge-Bladet Skanderborg.

Lovgivning

Landzonetilladelsen er givet efter:

Planloven, [Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020](#), § 35, stk. 1.

Vejledning i at klage over afgørelsen

Du kan klage over vores afgørelse til Planklagenævnet, som så vil vurdere afgørelsen. Du skal sende klagen gennem Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på [Borgerportalen](#) eller [Myndighedsnettets Virk](#). Vi modtager herefter en orientering om klagen.

På hjemmesiden [Nævnenes Hus](#), er der en vejledning til, hvordan du klager. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. som privatperson og 1.800 kr. som virksomhed eller forening. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klagen skal være modtaget, inden der er gået 4 uger, fra vi har truffet afgørelsen. Hvis afgørelsen annonceres på vores hjemmeside www.skanderborg.dk, regnes klagefristen fra den dag.

Klageregler

Borgere, virksomheder og organisationer kan klage over afgørelser truffet i henhold til [planlovens § 35, stk. 1](#) efter kapitel 14.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

Hvis ikke du kan bruge Klageportalen, kan du søge om at blive fri for at bruge den. Det gør du ved at sende en begrundet anmodning til os, senest samtidig med klagen. Vi videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som beslutter, om din anmodning kan lade sig gøre.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil have afgørelsen behandlet af en domstol, skal du igangsætte dette, inden der er gået 6 måneder, fra afgørelsen er meddelt.

Med venlig hilsen

Inger Juul
Planlægger

Orientering om tilladelsen er sendt til:

Ejendommens ejer

Alle de har fremsendt hørings svar

Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk

Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.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.

