



EBK Huse A/S  
Att.: Mark Plensau

## Tilladelse og dispensation til opførelse af nyt sommerhus.

Der meddeles hermed tilladelse efter planlovens § 35 (landzonetilladelse) samt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 til opførelse af nyt sommerhus på 57 m<sup>2</sup> til erstatning for eksisterende, der nedrives på matr. nr. 371, Gram, Skanderborg Jorder med adressen Søvejen 43 , 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 sædvanlig tempo til det er færdigt.

Beliggenheden af ejendommen fremgår af nedenstående oversigtskort.



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejer

### Dato

4. maj 2023

Sagsnr.: 01.05.02-P25-19-22

### 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

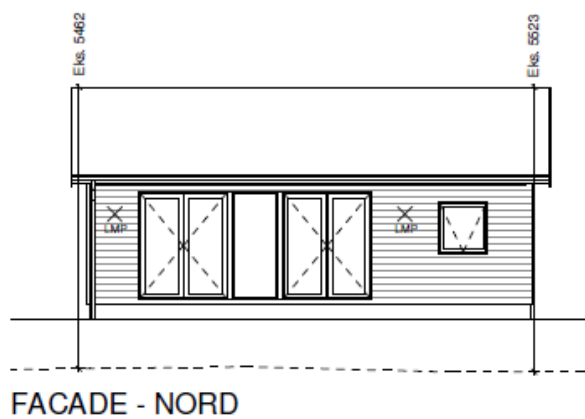
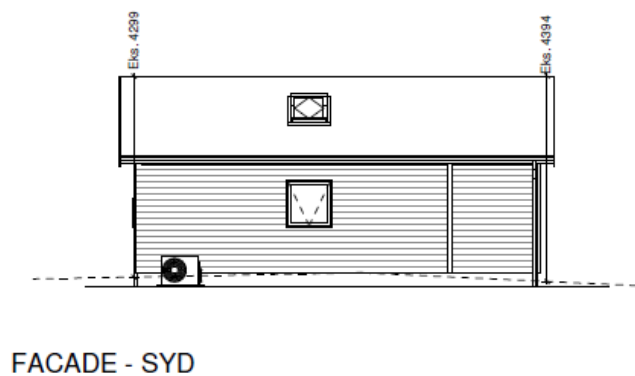
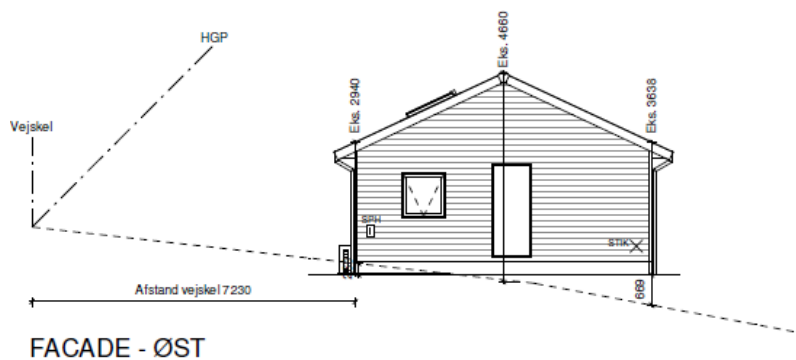
[www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk)

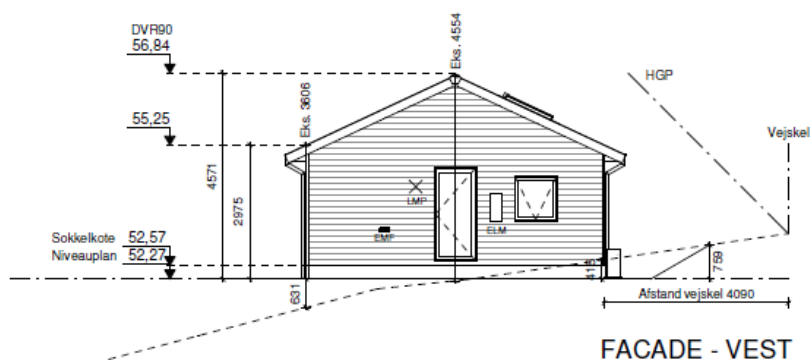
## Ansøgning

Ansøgningen omfatter nedrivning af eksisterende sommerhus på 50 og opførelse af nyt sommerhus på 57 m<sup>2</sup>.

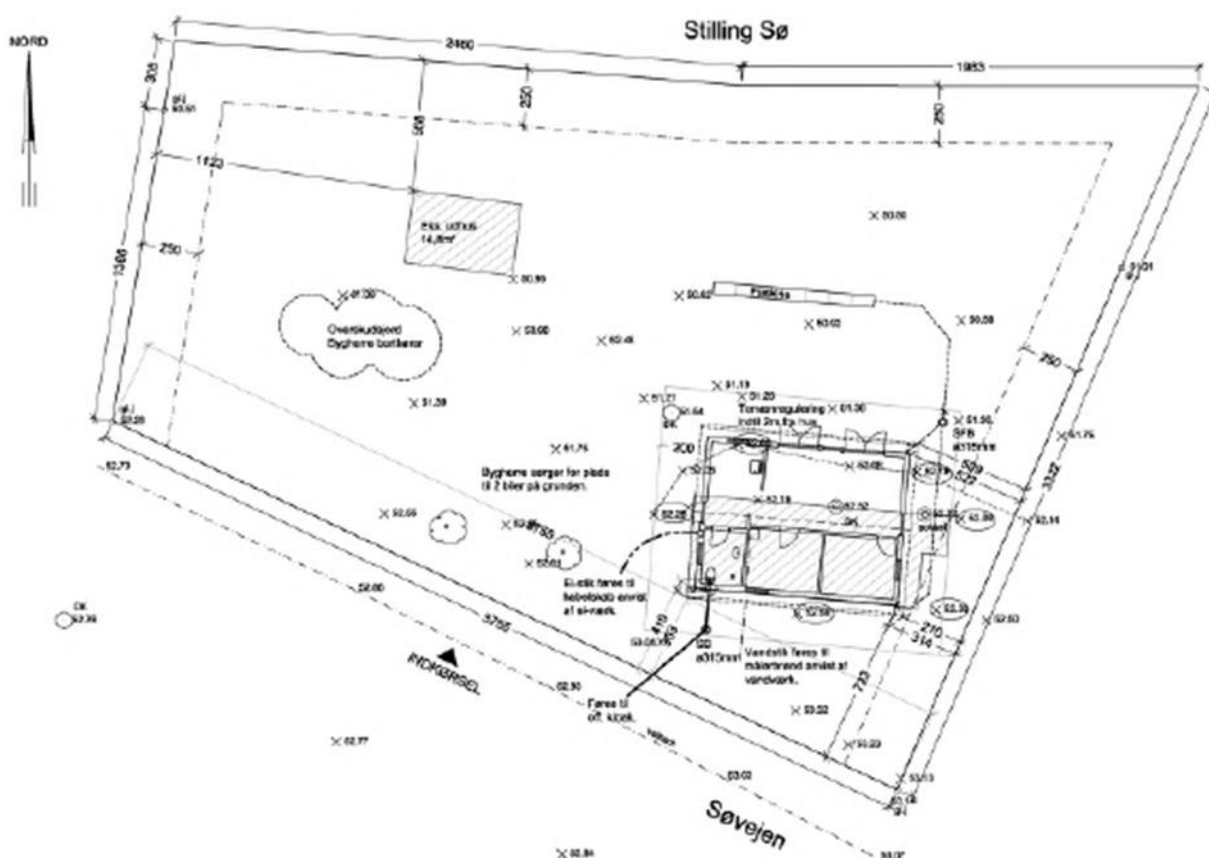
Det nye sommerhus opføres med samme beliggenhed som det eksisterende.

Nedenfor ses facadetegninger fra henholdsvis øst, syd, nord og vest.





Sommerhuset opføres i træ og med cementtagsten.



Situationsplan med placering.

### Baggrund for afgørelsen

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i ansøgningen om landzonetilladelse modtaget af Skanderborg Kommune den 7. december 2023. Det forudsættes, at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet.

Ejendommen er et fritidshus, der ligger i landzone og er omfattet af søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 16 og 17.

Ejendommen ligger desuden i et område, der er omfattet af følgende udpegninger i Kommuneplan 21:

Bevaringsværdigt landskab  
Potentiel økologiske forbindelse  
Lavbundsareal (delvist)  
Økologisk forbindelse (de sønære arealer)

- 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 for enligt beliggende sommerhuse normalt kan meddeles tilladelse til udvidelse til i alt 60-80 m<sup>2</sup>. I områder med særlige naturinteresser og med landskabelige hensyn kan der normalt ske en udvidelse af sommerhuse/fritidshuse med 6-8 m<sup>2</sup>, når der er tale om modernisering af køkken og bad.

Dette er i overensstemmelse med afgørelser fra klageinstansen jf. NoMo 47/2011, som kan ses via dette link: <https://mfkn.naevneneshus.dk/nyhed/324b723f-5a5f-420a-8dcd-0d87f774bd76?highlight=NoMo%20nr.%2047>

- § 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.

Der findes ikke Natura 2000-områder (internationalt beskyttet natur) samt bilag IV-arter (internationalt beskyttede arter) i nærheden af ejendommen. Ejendommen grænser umiddelbart op til Stilling Sø, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Skanderborg Kommune vurderer på baggrund af projektets beskudte udvidelse af et sommerhus samt det oplyste og undersøgte om afstande til § 3-natur, Natura 2000-områder samt kendte og potentielle forekomster af bilag IV-arter, at udskiftning af et sommerhus hverken vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter.

#### -Skovbyggelinje

Interesserne inden for skovbyggelinje varetages gennem landzonetilladelsen. Undtagelsen om dispensation fra skovbyggelinje fremgår af:

Naturbeskyttelsesloven, Lovbekendtgørelse nr. 240 af 13. marts 2019, § 17, stk. 2, nr. 5

#### - Høring

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

#### **Vurdering**

Skanderborg Kommune har i afgørelsen lagt vægt på, at der er tale om udskiftning af et fritidshus, hvorved huset bliver 7 m<sup>2</sup> større. I den aktuelle sag er der tale om en grund på ca. 975 m<sup>2</sup>, der ifølge BBR i dag er bebygget med et fritidshus fra 1925 med et bebygget areal på 50 m<sup>2</sup>.

Grunden ligger i den smalle bræmme mellem Søvejen og Stilling Sø, og fritidshuset ligger således tæt ved søbredden. Huset udgør det ene af to ældre fritidshuse på denne side af Stilling Sø, der derudover i landzonen er bebygget med spredt beliggende enfamiliehuse i det åbne land. Det øvrige fritidshus ligger på naboejendommen (Søvejen 45) og har ifølge BBR et bebygget areal på 29 m<sup>2</sup>.

Det er kommunens vurdering, at ejendommen ligger i et område, der er omfattet af særlige naturmæssige og landskabelige interesser. Dette begrundes med fritidshusets meget sønære beliggenhed tæt ved sø og skov i et område, hvor bebyggelsen ligger spredt, og søbredden er derfor forholdsvis uberørt. I disse områder kan der jf. retspraksis for planlovens § 35 normalt ske en udvidelse af mindre sommerhuse/ fritidshuse med op til 6-8 m<sup>2</sup>, når der er tale om modernisering af køkken og bad.

Den ansøgte udvidelse af sommerhuset vurderes, at være en modernisering af sanitære forhold og en mindre udvidelse som ikke vil påvirke de sønære omgivelser væsentligt.

#### **Offentliggørelse**

Tilladelsen efter planlovens § 35 vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside [www.skanderborg.dk](http://www.skanderborg.dk) den 4. maj 2023, samt efterfølgende i Uge-Bladet Skanderborg.

#### **Klagevejledning**

Afgørelsen efter planlovens § 35 kan påklages til Planklagenævnet, og afgørelsen efter naturbeskyttelseslovens § x 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](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

Inger Juul  
Planlægger

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.



**Kopi til:**

- Ejer af ejendom (hvis det ikke er ansøger)
- Miljøstyrelsen, mst@mst.dk
- Friluftsrådet, soehoejlandet@friluftsraadet.dk
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Dansk Forening for Rosport, dffr@roning.dk
- Dansk Kano og Kajak Forbund, miljoudvalg@kano-kajak.dk
- Danmarks Sportsfiskerforbund, post@sportsfiskerforbundet.dk
- Dansk Fritidsfiskerforbund, formanden@fritidsfiskerforbundet.dk