



Martin Christian Kruhl
Krekærvangen 75
8340 Malling

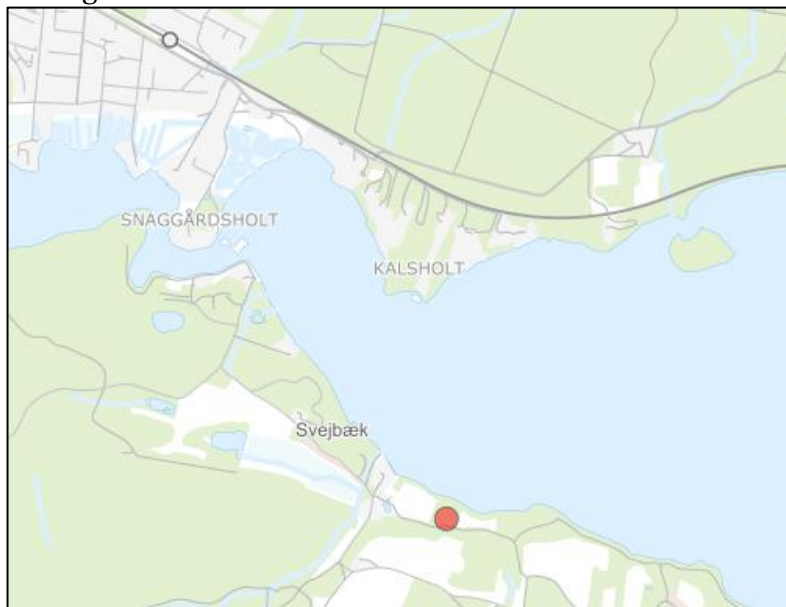
Tilladelse og dispensation til opførelse af sommerhus, udhus og terrasse

Der meddeles hermed tilladelse efter planlovens § 35 (landzonetilladelse) samt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 (søbeskyttelseslinjen) til opførelse af et nyt sommerhus med integreret udhus og terrasse til erstatning for det eksisterende byggeri på matr. nr. 61 Rye Nørreskov, Gl Rye med adressen Bøgedalsvej 38, 8680 Ry.

Byggetilladelse

Det ansøgte kræver en byggetilladelse fra kommunen. Byggeansøgningen er modtaget. Byggetilladelsen kan først meddeles efter klagefristens udløb med mindre afgørelsen påklages.

Beliggenheden af ejendommen fremgår af nedenstående oversigtskort.



© Kortet må alene anvendes iflg. aftale med kortejer

Ansøgning

Ejer ønsker at nedrive et eksisterende sommerhus på 79 m² og 2 udhuse. I stedet er der søgt om at opføre et nyt sommerhus på 79 m² med fuld kælder og 4 m² integreret udhus. Herudover opføres en terrasse og et mindre udhus. Sommerhuset får en facadehøjde

Dato

1. november 2023

Sagsnr.: 01.05.00-P25-22-23

Din reference

Betinna Grønkjær-Petersen

Tlf.: 87947724

Telefontider

Man – ons: 09.00 – 13.00

Tor: 13.00 – 17.00

Fre: 09.00 – 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

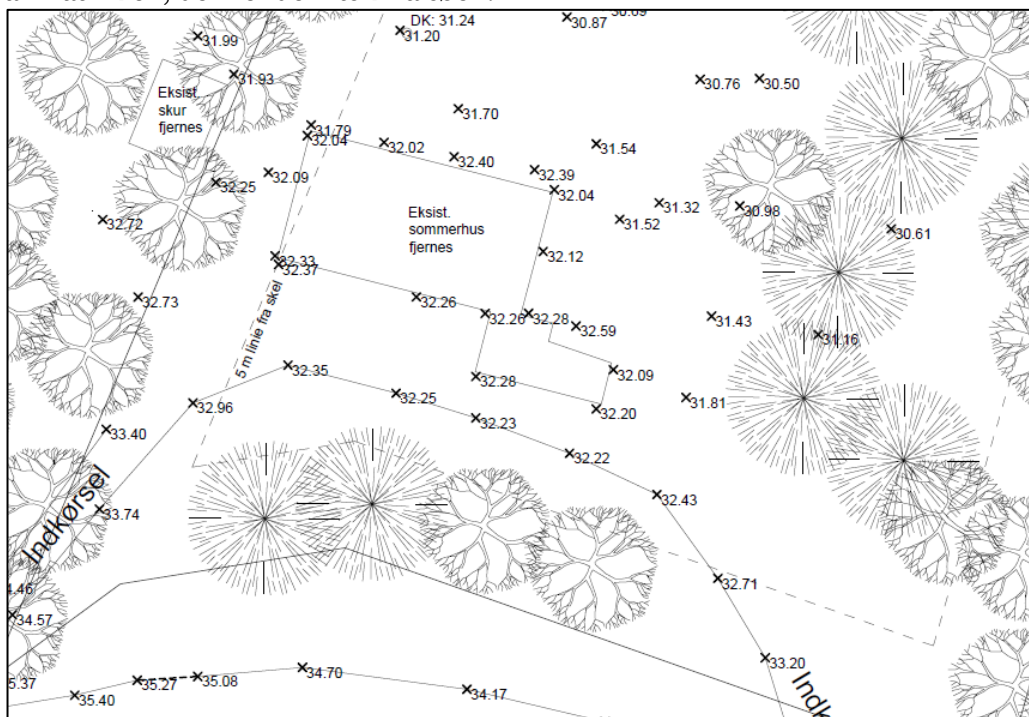
8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk

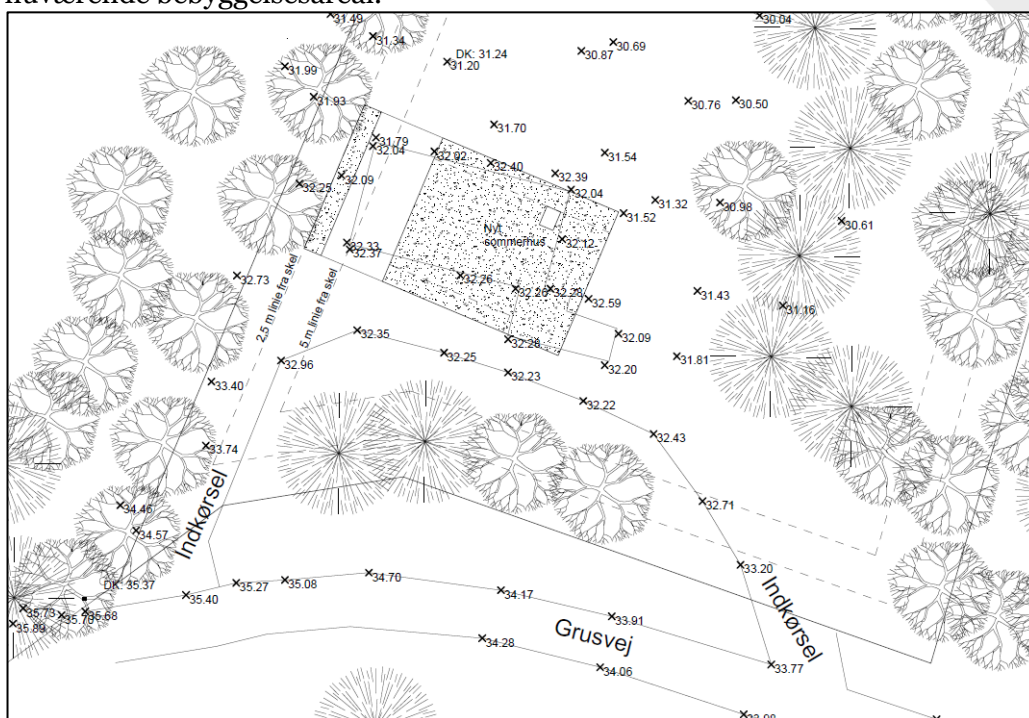
fra eksisterende terræn til overkant tagryg på ca. 4,14 meter. Facaden mod søen reduceres derimod.

Kælderen er ikke til beboelse men til opbevaring mm. Kælderen er kun synlig fra syd, hvor der er en indgang hertil fra indkørslen. Huset opføres med ensidet taghældning. For at huset tilpasser sig den omkringliggende natur er materialerne holdt i sort træ samt med græstørv på taget.

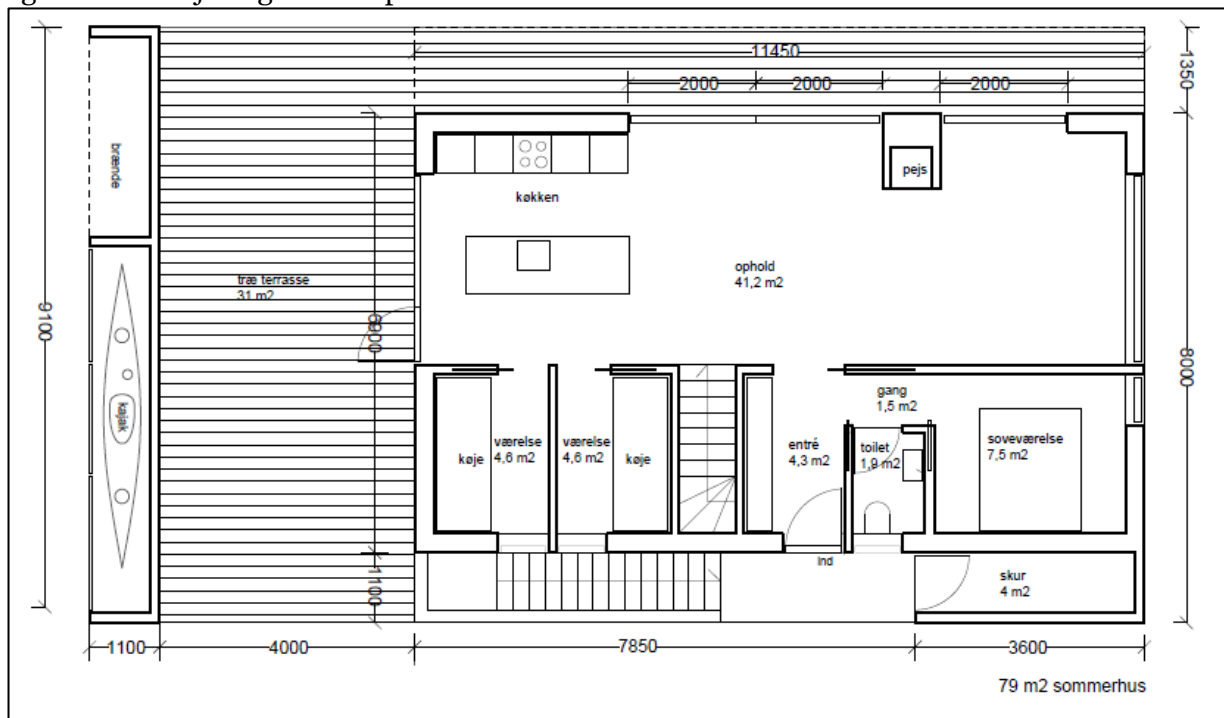
Nedenfor ses placeringen af det eksisterende sommerhus, der er beliggende på den sydlige del af matriklen, der vender væk fra søen.



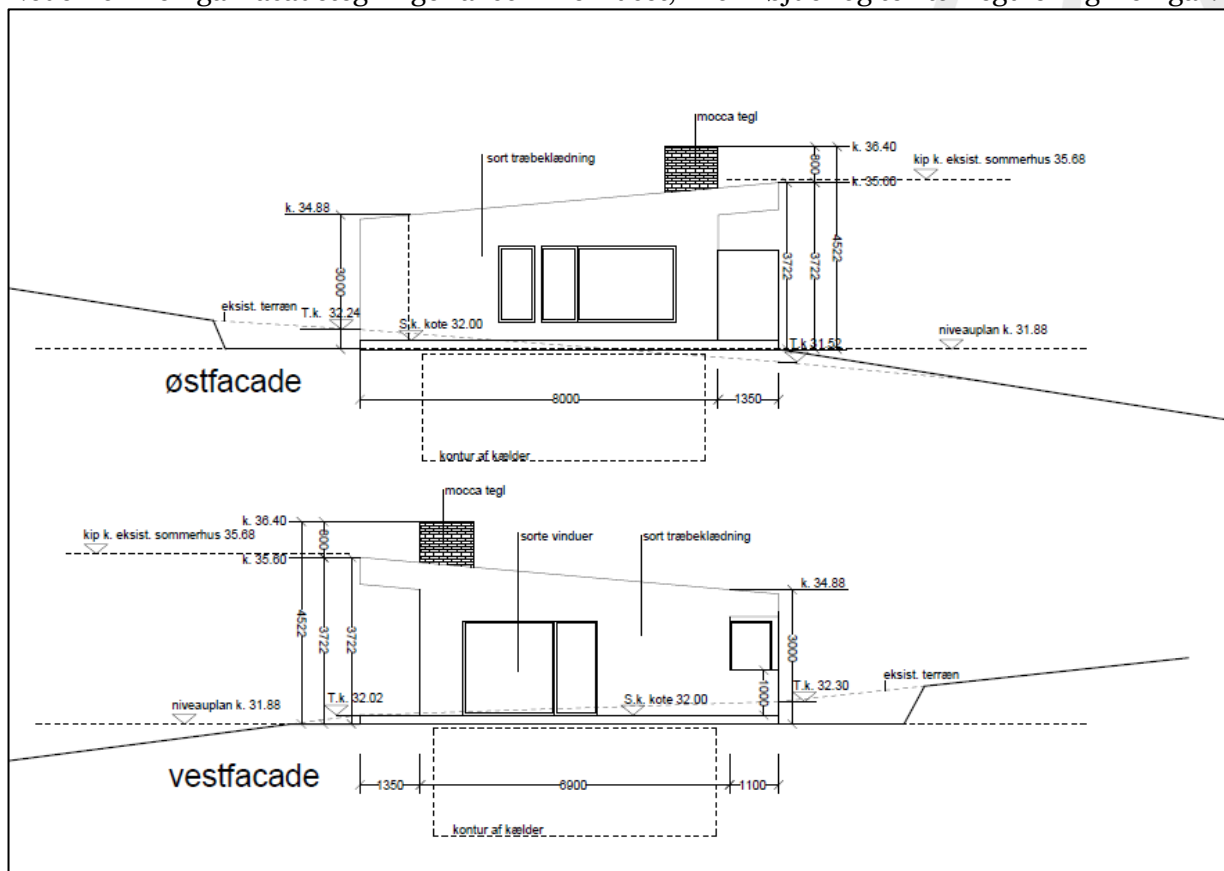
Placering af det nye sommerhus ses nedenfor, hvor det fremgår med skravering. Det eksisterende sommerhus fremgår også, hvor det kan ses, at det nye sommerhus placeret på det nuværende bebyggelsesareal.

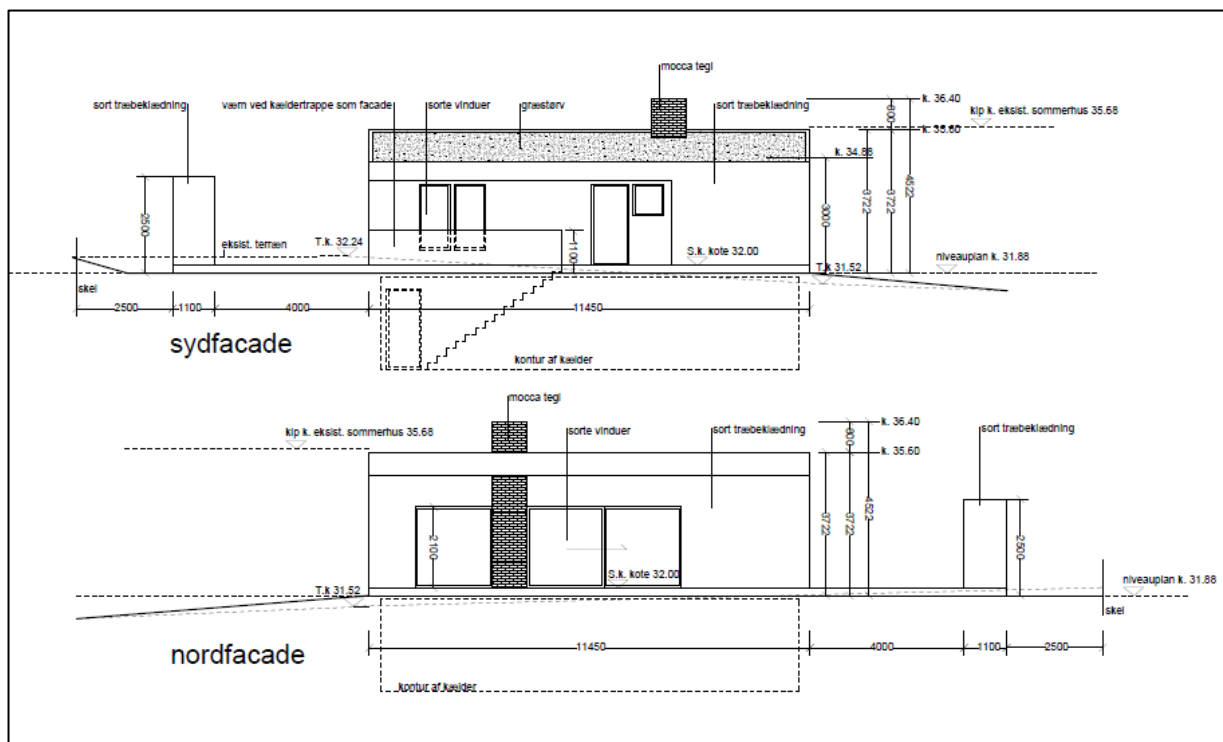


Plantegning af det nye sommerhus på 74 m² med integreret udhus på 4 m², terrasse på 53 m² og udhus til kajak og brænde på ca. 10 m².



Nedenfor fremgår facadetegninger af sommerhuset, hvor højder og terrænregulering fremgår.





Baggrund for afgørelsen

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i ansøgningen om landzonetilladelse modtaget af Skanderborg Kommune den 10. juli 2023. Det forudsættes, at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet.

Ejendommen er beliggende i landzone og inden for en søbeskyttelseslinje. Derudover er ejendommen omfattet skovbyggelinje.

Ejendommen er endvidere beliggende i et område, der i Kommuneplan'21 er udpeget som område af specifik geologisk bevaringsværdi og særlig landskabelig interesse. Herudover er det udpeget som værdifuldt kulturmiljø og potentiel økologisk forbindelse.

- Planlovens § 35

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglene 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 landzonereglene 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 er Skanderborg Kommunes praksis for administration af planloven, at der som hovedregel meddeles tilladelse til udskiftning af et sommerhus til samme størrelse og placering. Der kan herudover i særlige tilfælde meddeles tilladelse til mindre udvidelser på mellem 2-8 m² alt efter sommerhusets nuværende størrelse, såfremt det er for at indlægge køkken eller badeværelse i sommerhuset, hvis det ikke har været til stede tidligere.

- § 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 skovområder.

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.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 57 Silkreborgskovene, der ligger ca. 387 meter mod vest. Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside www.mst.dk. Skanderborg Kommune vurderer, at idet der er tale om en udskiftning af et sommerhus til ét af samme størrelse og med samme placering i en væsentlig afstand til Natura 2000-området, ikke vil kunne påvirke Natura 2000-området og ikke er i strid med Natura 2000-planens bevaringsmålsætninger.

Skanderborg Kommune er bekendt med, at der er odder ved Julsø, hvor bebyggelsen omkring søen er sparsom og bredzonen i stedet er præget af tilgroning og bevoksninger. Der er derfor uforstyrrede områder, hvor odderen kan færdes. På den pågældende ejendom fastholdes byggefeltet i samme afstand som det eksisterende, og dermed vil naturarealerne ved søen fortsat henligge, som de gør i dag. Det vurderes derfor, at projektet ikke vil påvirke odderne i området.

Der er endvidere fundet stor vandsalamander i et vandhul ca. 200 meter vest for ejendommen i et vandhul. Skanderborg Kommune har vurderet, at projektet ikke påvirker arten, idet byggeriet placeres, hvor der allerede i dag er bebyggelse på ejendommen.

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 nedlæggelsen af en enkelt bygning og udtynding i noget yngre bevoksning ikke have betydning for områdets økologiske funktionalitet eller bestanden. Det er ikke nødvendigt at fælde større, gamle eller hule træer i forbindelse med projektet, og derfor vurderes det, at der ikke vil ske en forstyrrelse af flagermus, der eventuelt kunne findes i området.

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 udskiftning af et eksisterende sommerhus til et nyt af samme størrelse og med samme placering. Ejendommen grænser direkte op til Julsø, og den nuværende sommerhus ligger i en afstand af ca. 65 meter fra søbredden. Ejendommen er omgivet af skov mod de øvrige tre skelsider.

Ejendommen fremstår i dag med et eksisterende sommerhus, rød malet og med sadeltag, hvor det nye sommerhus bliver med ensidet taghældning med højeste facade mod søen og i jordnære, mørke toner.

Skanderborg Kommune har i forbindelse med en forhåndsdialog med ejerne og ansøger besigtiget ejendommen. Her blev projektet drøftet, og kommunen foreslog at sænke sommerhuset for at skabe en mere naturlig overgang fra sommerhuset mod nord og ned til det naturlige terræn på ejendommen, hvor der på nuværende tidspunkt er et hævet areal til ophold. Ved besigtigelsen vurderede kommunen, at sommerhuset ligger skjult for en stor del af søen grundet den omkringliggende skov. Det er kommunens vurdering, at det ansøgte sommerhus opføres i materialer og farver, der vil få det til at fremstå mere afdæmpet i omgivelserne og dermed ikke vil påvirke det nære sølandskab i væsentlig grad sammenlignet med det eksisterende sommerhus på ejendommen. Dette understøttes af, at sommerhusets omfang i det store hele bevares som det er i dag, da det hverken bliver væsentligt højere og ej heller udvides i antal synlige kvadratmeter. Det ansøgte integrerede udhus og det fritliggende udhus er endvidere også en erstatning for eksisterende, og hvoraf det fritliggende nye udhus på 10 m² er undtaget dispensation, jf. naturbeskyttelseslovens § 16 stk. 3. Vinduespartierne øges i nogen grad mod søen, men med boligens afstand til søen, den omkringliggende skov og opførelsen af de samme antal synlige kvadratmeter vurderes dette ikke at påvirke omgivelserne i nævneværdig grad.

Skanderborg Kommune vurderer endvidere, at projektet ikke strider med de landskabelige og naturmæssige retningslinjer i Kommuneplan'21. Det er på baggrund af ovenstående at Kommunen meddeler landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinjen til projektet.

Offentliggørelse

Tilladelsen efter planlovens § 35 vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside www.skanderborg.dk **Fredag den 3. november 2023**, 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

Betinna Grønkjær-Petersen
Skov- og landskabsingeniør

Kopi til:

- FoZ Arkitekter, tina@fozarkitekter.dk
- Miljøstyrelsen, mst@mst.dk
- Friluftsrådet, skanderborg@friluftsradet.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
- Skanderborg Museum, info@skanderborgmuseum.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk
- Dansk Ornitologisk Forening (lokalafdeling), skanderborg@dof.dk
- Ravnsø Lodsejerforening, peter@askdesign.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.





Skanderborg
Kommune

