



Jakob Dahlgaard Fink
Strandvænget 15
2100 København Ø

Landzonetilladelse og dispensation til ombygning af sommerhus og terrasse

Kære Jakob Dahlgaard Fink

Der meddeles hermed tilladelse efter planlovens § 35 samt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 til ombygning af et sommerhus på matr.nr. 11z Alling By, Alling med adressen Søvej 40B, 8680 Ry.

Det er en betingelse for tilladelsen og dispensationen:

- at terrassen ændres til det godkendte projekt senest den 1. august 2024

Byggetilladelse

Det ansøgte kræver en byggetilladelse fra kommunen.

Ansøgning herom skal indsendes via Byg & Miljø - www.bygogmiljoe.dk.

Byggetilladelse kan først meddeles efter udløbet af denne afgørelses klagefrist – se nedenfor.

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.

Dato

13. februar 2024

Sagsnr.: 01.05.00-P25-16-23

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

Beliggenheden fremgår med rød prik af nedenstående oversigtskort.



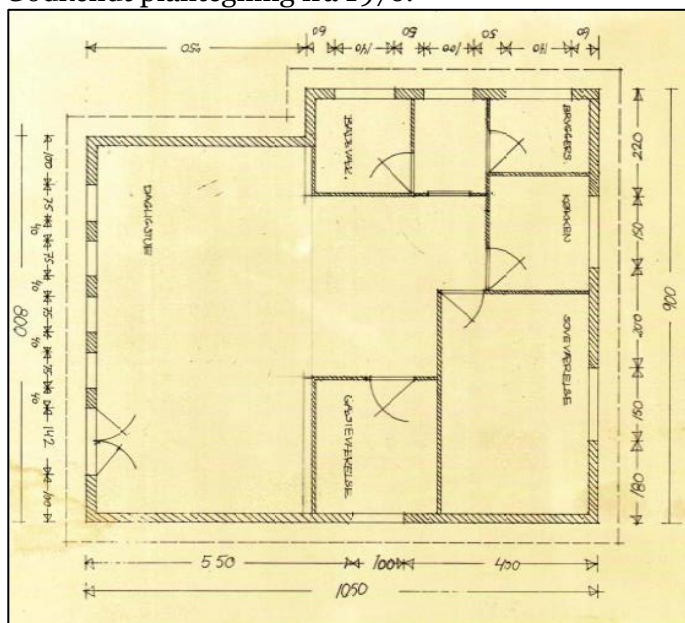
Ansøgning

Du har ansøgt om landzonetilladelse og dispensation fra søbeskyttelseslinjen til udvidelse og ombygning af det eksisterende sommerhus, hvorved det ændrer udtryk. Herudover har du ansøgt om at beholde en eksisterende terrasse, der ombygges.

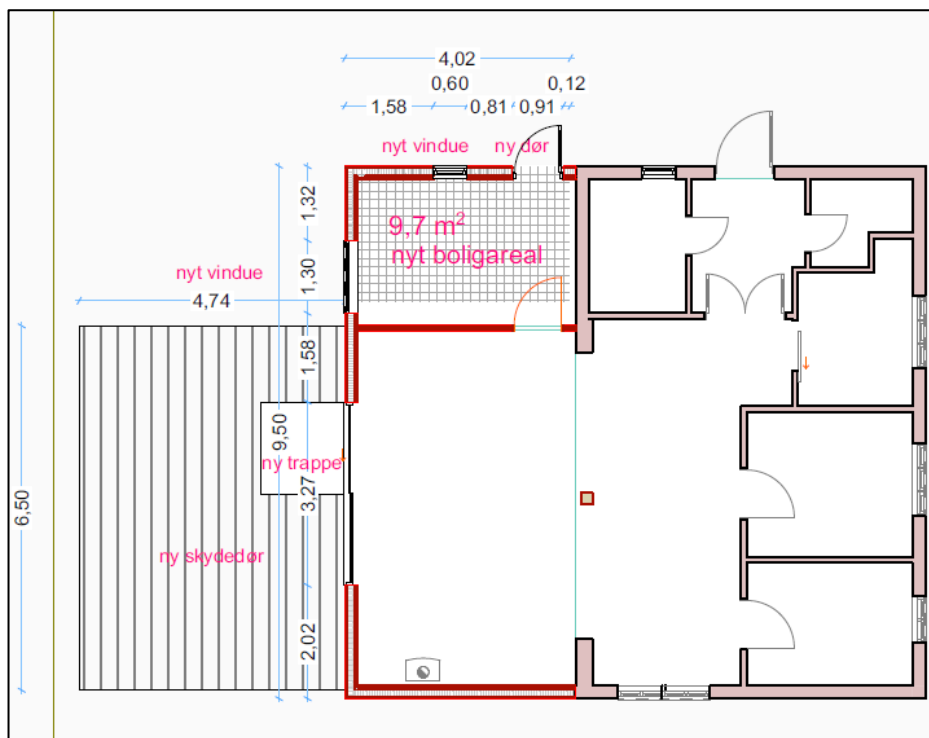
Det nuværende sommerhus følger ikke de godkendte tegninger fra 1976. På dette tidspunkt er der meddelt dispensation fra fredningen og byggetilladelse til et sommerhus på 90 m². Ifølge BBR er sommerhuset dog kun udvidet til 87 m². Sommerhuset er senere udvidet igen mellem 1980 og 1989, hvor der er tilføjet en overdækning mod vest, som er lukket delvist af med brædebeklædning. Denne har ikke været godkendt af Skanderborg Kommune.

Overdækningen ønskes nu nedrevet og i stedet inddraget til boligen. Udvidelsen vil være på 9,7 m² i forhold til det lovlige sommerhus. I forhold til den oprindelige godkendte plantegning vil aftrykket på dette sted være 4,4 m² større end den godkendte tegning ifølge ansøgningsmaterialet. Den oprindelige plantegning og plantegningen fra den nye ansøgning ses nedenfor.

Godkendt plantegning fra 1976.



Plantegning fra ansøgningsmaterialet, der viser udvidelsen af boligarealet samt den ansøgte terrasse efter ombygning.

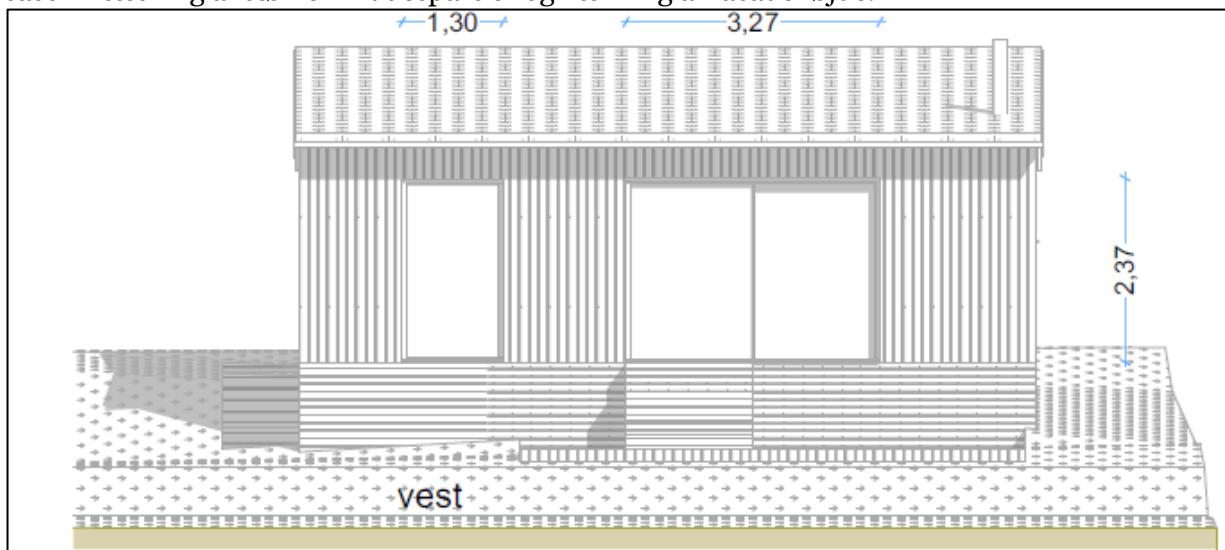


Nedenfor ses det eksisterende sommerhus med overdækningen mod nord (vestre), der er opført uden forudgående dispensation og landzonetilladelse. Endvidere ses også en eksisterende hævet terrasse, der er opført uden forudgående godkendelse.

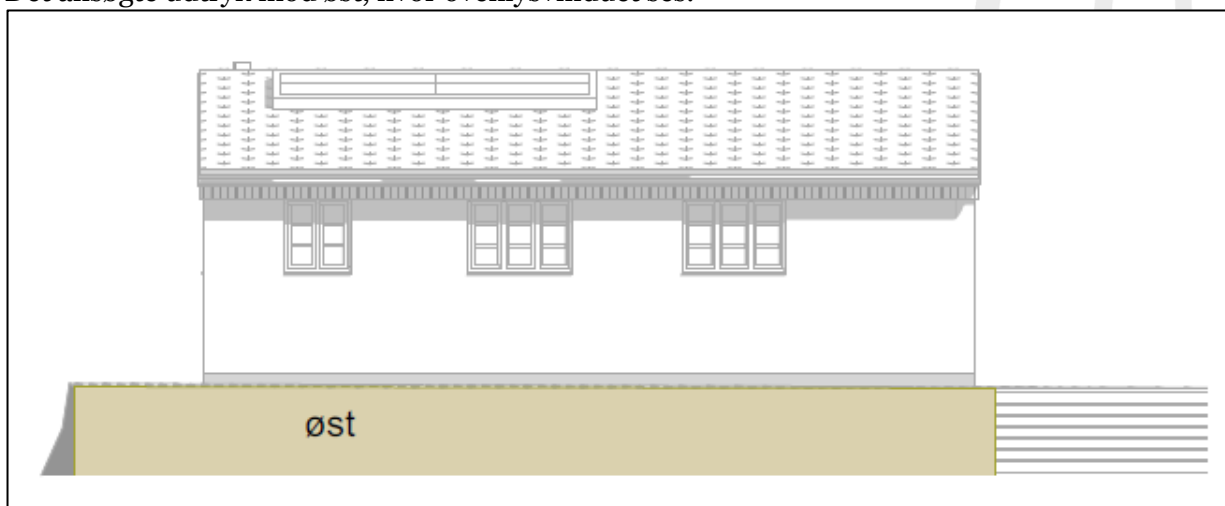


Sommerhuset ombygges, hvor en ældre godkendt tilbygning mod søen nedrives og opbygges igen. I den forbindelse øges facadens højde med ca. 60 cm, og der isættes større vinduer. Tagryggen vil fortsat være i samme højde, som den er i dag. Taget udskiftes til et grønt sedumtag, og der sættes et ovenlysvindue i på den østvendte tagside. Facaderne på den nye bygningsdel beklædes med cedertræ eller lignende i naturlig farve.

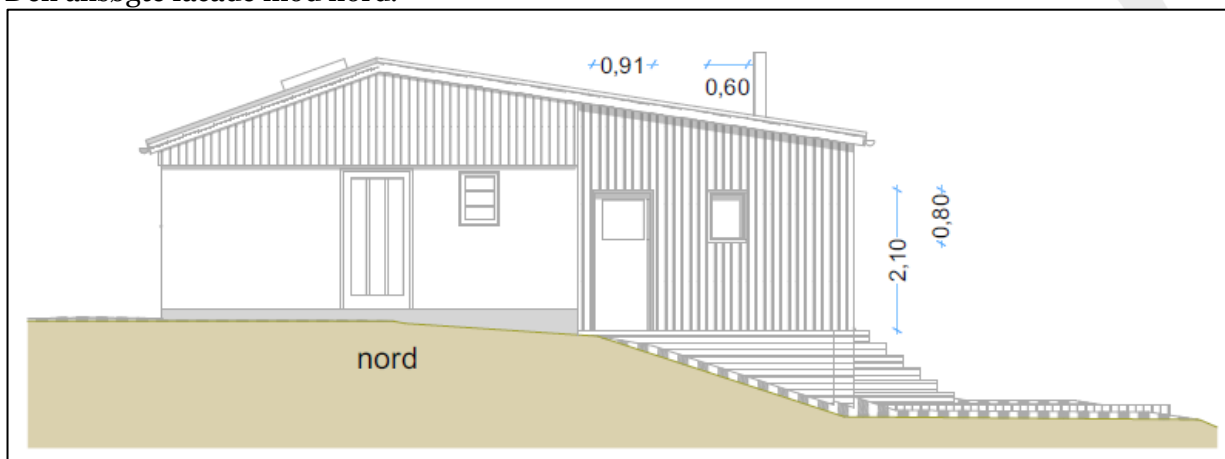
Det ansøgte udtryk af sommerhuset set fra søsiden (vest), hvor de største ændringer foretages, såsom isætning af større vinduespartier og hævnning af facadehøjde.



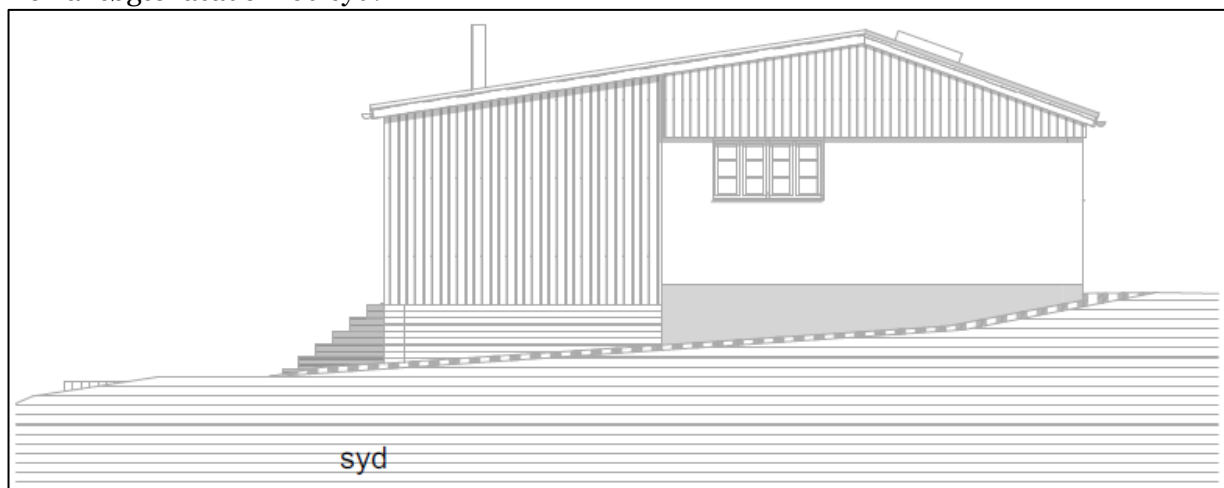
Det ansøgte udtryk mod øst, hvor ovenlysvinduet ses.



Den ansøgte facade mod nord.



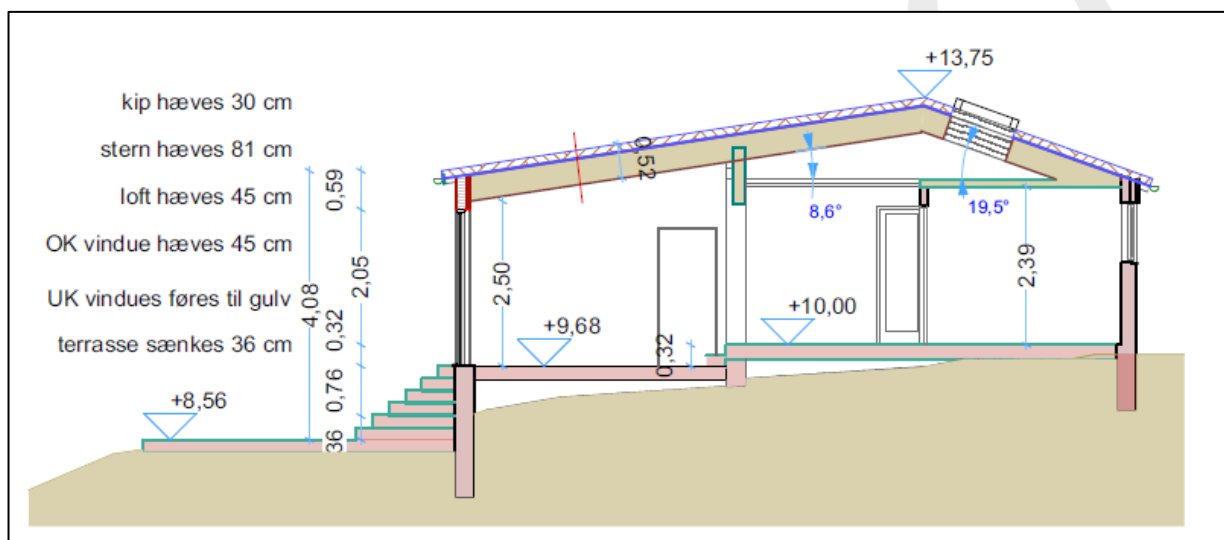
Den ansøgte facade mod syd.



Terrasse

Der er etableret en hævet terrasse på ejendommen uden forudgående dispensationer og tilladelser. Skanderborg Kommune har den 6.juni 2023 foretaget besigtigelse på ejendommen, og har i den forbindelse vurderet, at der ikke kan meddeles dispensation og landzonetilladelse til den nuværende terrasse, da terrassen i dens nuværende omfang vil være synlig i de sønære omgivelser i en grad, der vil have en uheldig landskabelig indvirkning. I stedet har ejer ansøgt om en terrasse, der er reduceret i omfang og højde. Det reviderede projekt er en terrasse på 31 m², som ses af plantegningen. Terrassen ombygges ud fra de nuværende anvendte træmaterialer, der fremgår af billedet af den eksisterende træterrasse ovenfor.

Nedenfor på snittegningen ses den ansøgte terrasse, der placeres på det eksisterende terræn. Der etableres en trappe i samme materialer fra sommerhuset og ud på terrassen.



Baggrund for afgørelsen

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i ansøgningen om landzonetilladelse modtaget af Skanderborg Kommune den 2. maj 2023 og revideret den 1. august 2023, samt supplerende materiale modtaget den 8. juni 2023. Det forudsættes, at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet.

Der er tale om en fritliggende sommerhusgrund på 750 m². Ejendommen er endvidere omfattet af søbeskyttelseslinje, skovbyggelinje og er beliggende i landzone. Den nederste del af havearealet, hvor der er beplantning, er ydermere udpeget som fredskov. Området er i kommuneplan'21 for Skanderborg Kommune udpeget som område af særlig landskabelig interesse og specifik geologisk bevaringsværdi.

Ejendommen er omfattet af fredning jf. Overfredningsnævnets kendelse af 26. marts 1969 i sagen nr. 1912/67 om fredning af arealer ved Alling i Ry kommune. Fredningsnævnet Midtjylland, østlig del har meddelt dispensation fra fredningskendelsen til projektet den 21. november 2023.

- 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.

- § 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 skvområder.

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. 181 Silkeborg Skovene, der ligger ca. 4,1 km mod vest. 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 er forekomst af Odder ved Julsø. Da det ansøgte vil berøre et i forvejen bebygget areal, vurderes det ikke til at være egnet som yngle- eller rasteområde for eventuelle oddere i området. Øvrige danske bilag IV-arter vurderes ikke at være relevante på den givne lokalitet eller i forbindelse med det ansøgte.

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 ombygning af en bolig ikke have betydning for områdets økologiske funktionalitet eller bestanden.

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 en aflang sommerhusgrund, der er ca. 44 meter lang. Grunden har et terrænfald på ca. 7 meter fra indkørsel til søbred.

Skanderborg Kommune har besigtiget ejendommen og vurderet, at inddragelsen af arealet, hvor der i dag er en overdækning til boligareal, er en meget begrænset udvidelse. Da dette sker samtidig med, at facadeudtrykket ændres til at fremstå mere afdæmpet i omgivelserne, vil sommerhuset i sin helhed efter ændringerne være mere tilpasset til de sønære omgivelser end i dag. Fredskovsarealet vest på ejendommen fastholder endvidere beplantning, der vil sløre bebyggelsen og terrassen fra Julsø. Skanderborg Kommune er ikke indstillet på at meddele dispensation til terrassen, som den fremstår i dag, men ved sænkning af terrassen til det ansøgte vil den ligge i eksisterende terræn, hvor den ikke vil påvirke omgivelserne i nogen væsentlig grad. Ændringen af terrassen skal være sket senest den 1. august 2024.

Offentliggørelse

Tilladelsen efter planlovens § 35 vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside www.skanderborg.dk **torsdag den 15. februar 2024**, 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 projekttilpasninger, 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

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:

- 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