

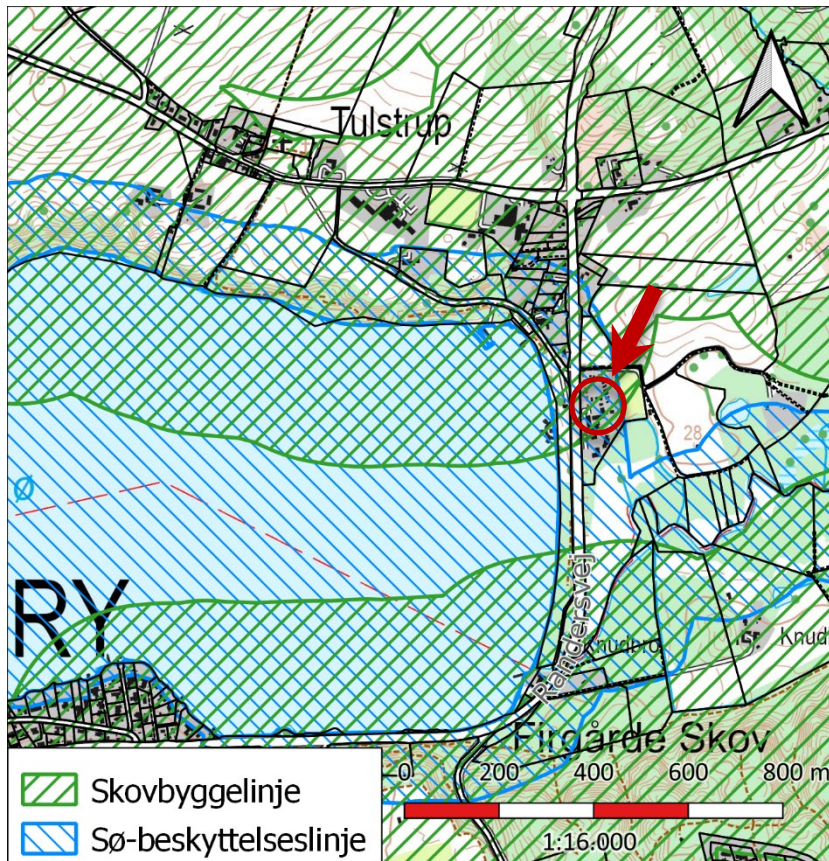


TEGNESTUEN A20 ApS
Kalmarvej 44
8600 Silkeborg
Att. Karsten Hvid, kh@a20.dk

Landzonetilladelse og dispensation fra sø- beskyttelseslinjen til opførelse af en 88 m² bygning til mødelokale og ferieformål

Kære TEGNESTUEN A20 ApS.

I får hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35 og dispensation fra sø-beskyttelseslinjen efter naturbeskyttelseslovens § 16, til at opføre en 88 m² stor bygning, der skal anvendes til mødelokale og til ferieformål (lejlighedsvis overnatning) på Knudhule Badehotel på adressen Randersvej 90, 8680 Ry. Ejendommen har matr.nr. 3 g Tulstrup By, Tulstrup.



Ejendommen er markeret med en rød cirkel på kortet herover, der også viser forløbet af sø-beskyttelseslinjen og skovbyggelinjen i området.

Dato

11. marts 2024

Sagsnr.: 01.03.03-P19-6-24

Din reference

Thomas Djernæs

Tlf.: 87947775

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

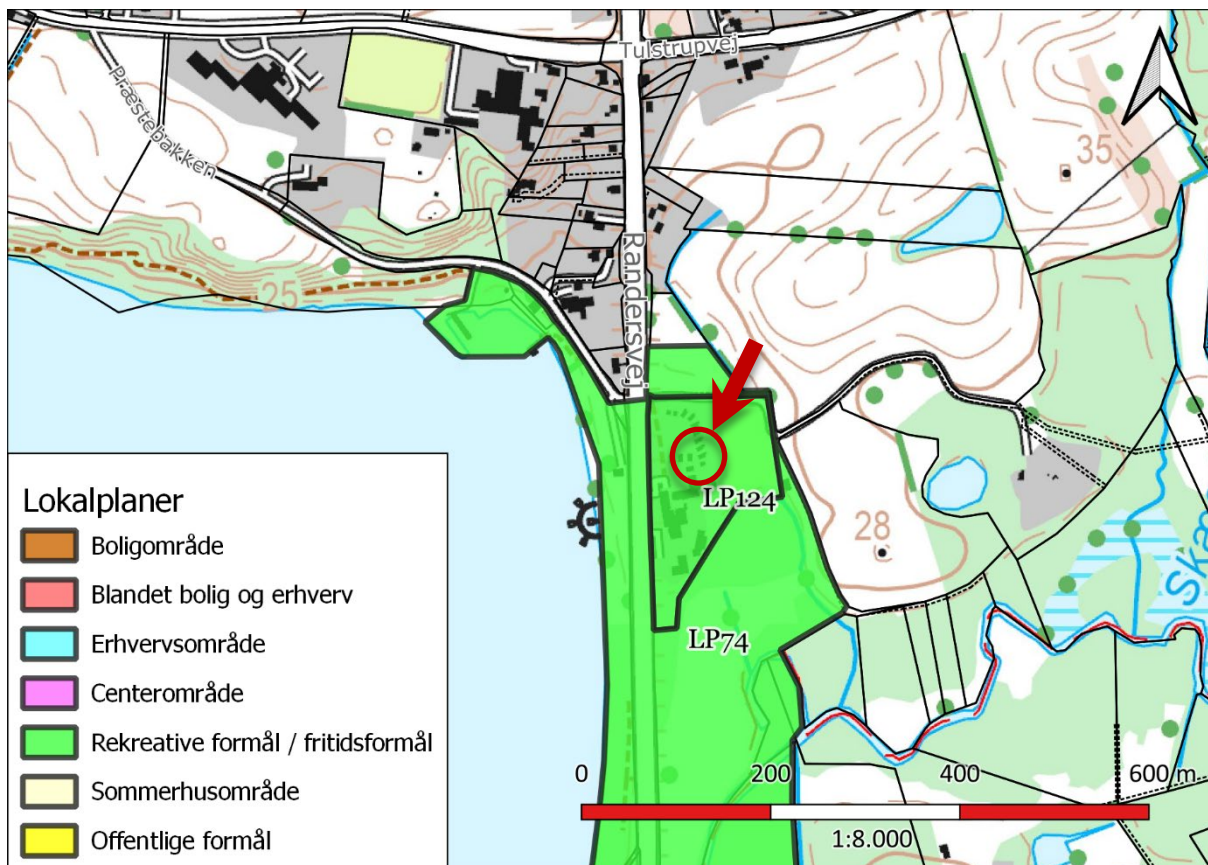
Plan, Teknik og Miljø

Byggesag

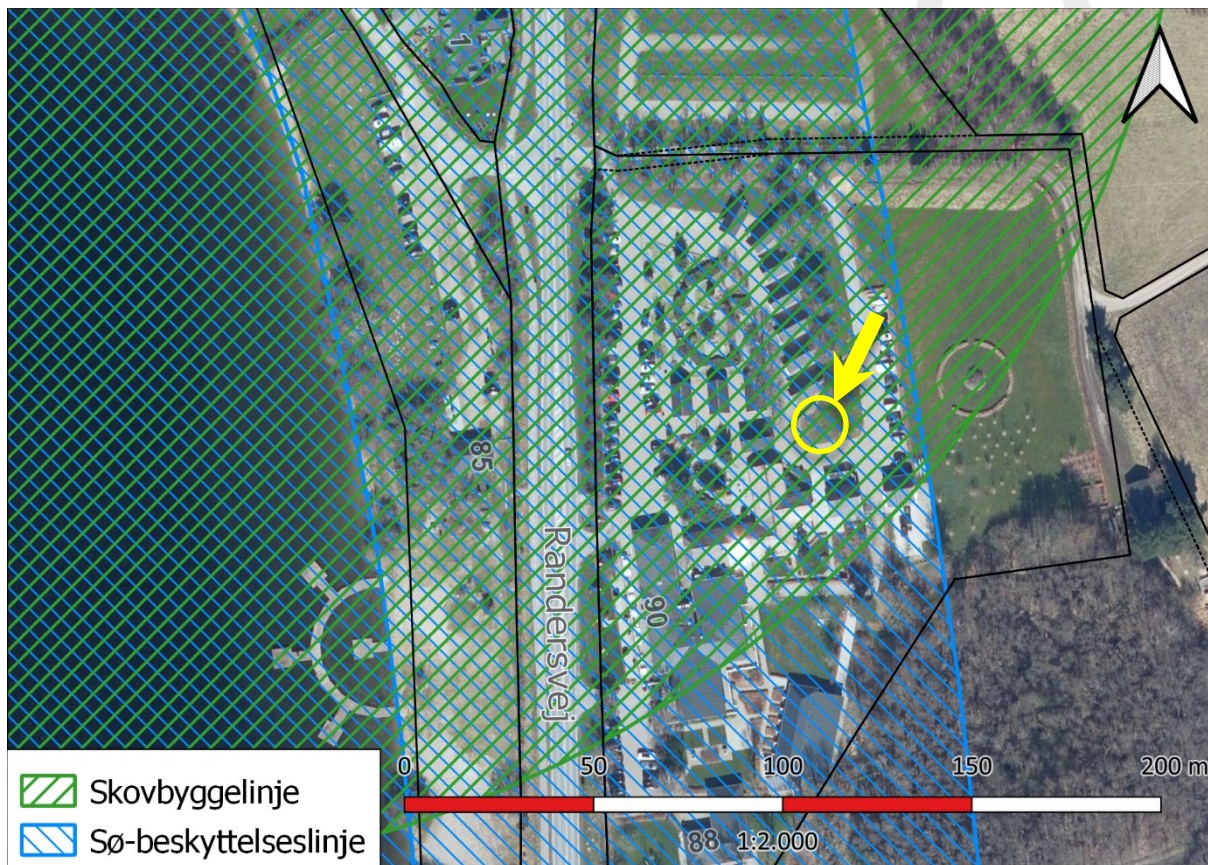
Skanderborg Fælled 1

8660 Skanderborg

www.skanderborg.dk



Det ansøgte byggeri opføres ved en række af eksisterende småbygninger, jf. den røde cirkel på kortet herover, der også viser de gældende lokalplaner i området, Lokalplan 74 og Lokalplan 124.



Placeringen af det ansøgte byggeri, jf. den gule cirkel på kortet herover, der også viser forløbet af sø-beskyttelseslinjen og skovbyggelinjen.

I må endnu ikke udnytte dispensationen eller landzonetilladelsen

I mangler fortsat en byggetilladelse fra os.

Vi har modtaget jeres byggeansøgning. Vi kan først behandle ansøgningen, når klagefristen på dispensationen er udløbet den 8. april 2024 og landzonetilladelsen er udløbet den 10. april 2024, hvis de to afgørelser ikke påklages.

Modtager vi klager, får I besked med det samme. Hører I ikke fra os efter klagefristernes udløb, har vi ikke modtaget klager.

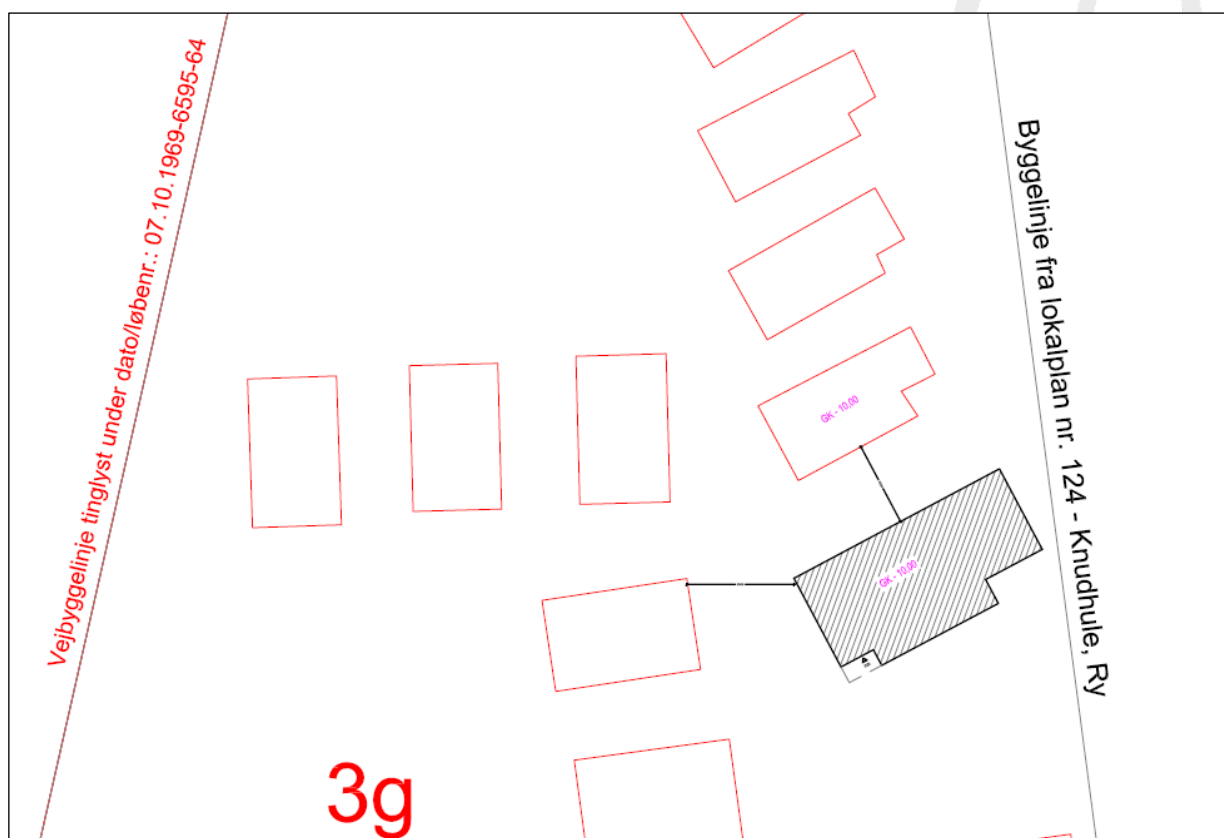
Det ansøgte projekt

I har søgt om dispensation fra sø-beskyttelseslinjen og landzonetilladelse til, at opføre en 88 m² stor og 4,8 m høj træbygning med tag i sort tagpap. Bygningen skal anvendes som mødelokale og til ferieformål (lejlighedsvis overnatning).

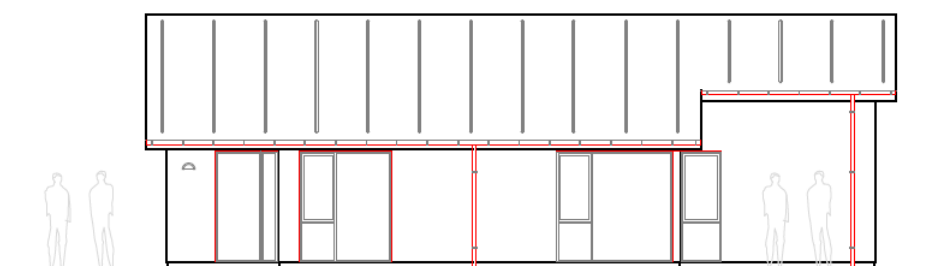
Den ansøgte bygning placeres samme sted som en tidligere ca. 30 m² stor bygning til ferieformål og lejlighedsvis overnatning, som blev nedrevet i 2021-22 pga. råd.

I har den 1. marts 2024 oplyst, at der ikke er tale om en bygning til helårsbeboelse og at bygningen ikke vil blive anvendt til helårsbeboelse.

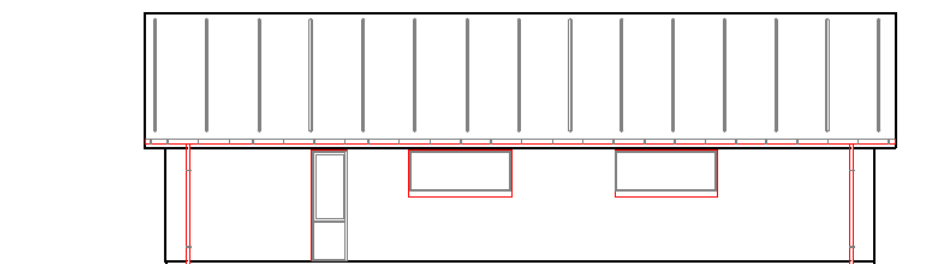
Placeringen af den ansøgte bygning fremgår af kortet nedenfor.



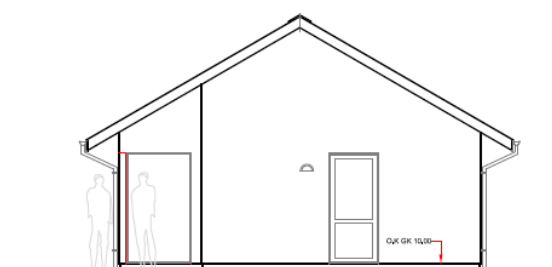
Placeringen af det ansøgte byggeri, som vist på jeres placeringsplan i jeres ansøgning af 20.03.2023, som kommunen har modtaget den 22.12.2023.



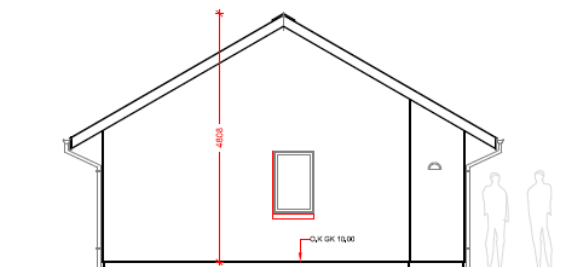
FACADE - SYD
1:100



FACADE - NORD
1:100



GAVL - ØST
1:100



GAVL - VEST
1:100

Facadeplaner af det ansøgte byggeri, som vist i jeres ansøgning af 20.03.2023, som kommunen har modtaget den 22.12.2023.

Baggrund for vores afgørelse

Dispensationen og landzonetilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i ansøgningen om byggetilladelse modtaget af Skanderborg Kommune den 22. december 2023, samt supplerende oplysninger modtaget den 1. marts 2024. Det forudsættes, at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet.

Ejendommen er beliggende i landzone og er delvist omfattet af naturbeskyttelseslovens §§16 og 17 henholdsvis 150 m søbeskyttelseslinje og 300 m skovbyggelinje. Den pågældende bygning placeres inden for både sø-beskyttelseslinje og skovbyggelinje.

Ejendommen er endvidere omfattet af [Lokalplan 124](#) – Knudhule, Ry – Lokalplan for kursus-, ferie og aktivitetscenter ved Knudhule.

- 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 Sø-beskyttelseslinjen

Formålet med naturbeskyttelseslovens § 16 (sø- og å-beskyttelseslinjen) er at sikre søer og åer som værdifulde landskabslementer 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 landskabs-elementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

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.

Søen på modsatte side af Randersvej, samt moser og engarealer syd for ejendommen er beskyttet efter § 3 (naturarealer omfattet af naturbeskyttelsesloven).

Der er ikke konstateret Natura 2000-områder (internationalt beskyttet natur) samt bilag IV-arter (internationalt beskyttede arter) i nærheden af den ansøgte bygning.

Skanderborg Kommune vurderer på baggrund af projektets beskedne omfang samt det oplyste og undersøgte om afstande til § 3-natur, Natura 2000-områder samt kendte og potentielle forekomster af bilag IV-arter, at opførelse af den pågældende bygning hverken vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på beskyttede naturtyper eller levesteder for beskyttede arter.

- Nabo-orientering

Sagen har ikke været sendt til orientering hos de nærmeste naboer, da den ansøgte bygning er vurderet til at være af underordnet betydning for naboerne, i det der ikke er boliger på de tilgrænsende ejendomme og fordi dispensationen og landzonetilladelsen ikke er i strid med den gældende lokalplan for området.

Vurdering

I den aktuelle sag er der tale om opførelse af en mindre 4,8 m høj træbygning på 88 m², der skal anvendes til mødelokale og lejlighedsvis overnatning. Bygningen vil ikke blive anvendt til helårsbeboelse.

Bygningen opføres i en række af eksisterende lave små-bygninger (hytter) og vil dermed ikke medføre nogen nævneværdig visuel påvirkning af sø-landskabet i området.

Der er ved afgørelsen lagt vægt på at der er tale om en mindre bygningsmæssig udvidelse med en bygning til mødelokale og ferieformål, og at bygningen erstatter en tidligere 30 m² stor bygning, der også blev anvendt til ferieformål, og at den ansøgte bygning opføres inden for et lokalplanlagt område til ferie- og fritidsformål, og at det ansøgte byggeri ikke er i strid med bestemmelserne i den gældende lokalplan for området, og ikke er i strid med landskabelige interesser i området.

Offentliggørelse

Landzonetilladelsen vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside www.skanderborg.dk **onsdag den 13. marts 2024**, samt efterfølgende i Uge-Bladet Skanderborg.

Klagevejledning

Afgørelsen efter planlovens § 35 kan påklages til Planklagenævnet.

Afgørelsen efter naturbeskyttelseslovens § 16 kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

- Planloven

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 at efterkomme en 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

Thomas Djernæs
Landinspektør og planlægger

Behandling af persondata

I kan læse mere om, hvordan vi behandler jeres personoplysninger her:

<https://www.skanderborg.dk/databeskyttelse>.

Her kan I også læse om jeres rettigheder som registreret hos os, og hvordan I kontakter vores databeskyttelsesrådgiver.

Orientering om dispensationen og landzonetilladelsen d.d. sendt til:

- Ejer af ejendom, Knudhule Badehotel, v. Anders Kalstrup, info@knudhule.dk
- Miljøstyrelsen, mst@mst.dk
- Friluftsrådet, soehoejlandet@friluftstraadet.dk
- Danmarks Naturfredningsforenings Lokalkomité, dnskanderborg-sager@dn.dk
- Museum Skanderborg, info@museumskanderborg.dk