

Leon A Jørgensen
Menzer-Kristensen
Essen 19
6000 Kolding

E-mail: laj@menzer-kristensen.dk

13. december 2016

Zonetilladelse og dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 til ny helårsbeboelse på Himmelbjergvej 62A, Laven, 8600 Silkeborg.

Silkeborg Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens¹ § 35 og dispensation fra naturbeskyttelseslovens² § 16 (sø- og åbeskyttelseslinie) til en ny helårsbolig med et bebygget areal på 117 m² og et samlet boligareal på ca. 180m² på ejendommen matr. nr. 8k Laven By, Linå, der ligger på ovennævnte adresse.

Landzonetilladelsen og dispensationen er givet på grundlag af oplysningerne i ansøgningen og med supplerende materiale modtaget 5. december 2016. Tilladelsen og dispensationen bortfalder automatisk, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år.

Tilladelsen og dispensationen bliver offentliggjort på kommunens hjemmeside **14. december 2016**. Herefter er der 4 ugers klagefrist. Du må ikke udnytte afgørelsen før klagefristen er udløbet. I tilfælde af en klage må afgørelsen ikke udnyttes, før sagen er afgjort af Natur- og Miljøklagenævnet, medmindre nævnet bestemmer andet. Se afsnittet om klagevejledning.



Himmelbjergvej 62A

Andre tilladelser

Det ansøgte kræver også byggetilladelse og dispensation fra vejbyggelinjen. Kommunen kan først meddele byggetilladelse og dispensation, når klagefristen er udløbet og kun, hvis der ikke er klaget.

Eksisterende forhold på ejendommen

Grunden er på 1051 m² og er omfattet af rammedelsområde 35-D-91 i Silkeborg Kommuneplan 2013, der udlægger arealet til blandet bolig og erhverv. Grunden er desuden omfattet af søbeskyttelse samt omfattet af vejbyggelinje.

Grunden ligger på sydsiden af Himmelbjergvej. Terrænet skrånede i terrasser ned mod Julsø. Der er vejadgang fra en privat fællesvej, der løber parallelt med Himmelbjergvej. I forbindelse med udstykningen er der fastsat vilkår om, at fremtidig bebyggelse skal placeres på den nordlige del af grunden. Endvidere må der ikke anlægges have på den sydlige del af grunden (syd for stien).

Ansøgningen

Der er søgt om at opføre en ny beboelse, der placeres på den nordlige del af grunden, indenfor 17,5 meter fra det nordlige skel.

Huset opføres med 2 forskudte plan, hvor det underste plan fremstår som en frilagt kælder ned mod søen. Huset opføres med facader i rødbrune teglsten. Facaden på 2. plan opføres med cembritbeklædning mod søen.

Taget fremstår som fladt og beklædes med tagpap. Der etableres en terrasse i hele husets bredde mod søen.

Naboorientering

Der er afholdt naboorientering og der er indkommet bemærkninger fra Laven Lokalråd og naboen Himmelbjergvej 62B, der ønsker oplysninger om farve og materiale, sikkerhed under byggeriet samt hvorvidt det er lovligt at have tagterrasse, og vurderingen af om højdegrænseplanen er overholdt.

Bemærkningerne har været fremsendt til ansøger. Ansøger har oplyst at facaden opføres i grå/brune teglsten som blank mur og facaden på 1. sal mod syd beklædes med Cembritfacadebeklædning.

Kommentarene er indgået i kommunens videre behandling af zonesagen, dispensation fra søbeskyttelseslinjen og Bygningsreglement 2015's regler om helhedsvurdering, jf. kap. 2.3.

Begrundelse for afgørelsen

Landzonebestemmelserne

Da ejendommen ligger i landzone, kræver bebyggelsen tilladelse efter planlovens § 35 (landzone).

Formålet med planlovens landzonebestemmelser er blandt andet at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Desuden skal det sikres, at arealer i landzonen anvendes i overensstemmelse med den regionale og kommunale planlægning, og at der tages hensyn til blandt andre miljømæssige, landskabelige og kulturhistoriske interesser.

Efter Natur- og Miljøklagenævnets, samt Silkeborg Kommunes praksis, meddeles der normalt tilladelse til bolig, der ligger indenfor planlagte boligområder.

Der er i denne afgørelsen lagt særlig vægt på:

- at den ansøgte bolig ligger inden for en kommuneplanlagt ramme til bolig og erhverv
- at huset er placeret inden for byggelinien, der er fastlagt i forbindelse med udstykningen af nabogrundene,
- at boligen ikke ligger nærmere søen end de eksisterende boliger og dermed følger husrækken,
- at boligen opføres i neutrale farver

Konklusion

Kommunen vurderer på den baggrund, at det ansøgte er foreneligt med de hensyn, som landzonebestemmelserne skal varetage.

Naturbeskyttelsesloven

§ 16 - Sø- og åbeskyttelseslinie

Formålet med naturbeskyttelseslovens § 16 (sø- og åbeskyttelseslinie) er at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv.

Bestemmelsen omfatter et forbud mod at placere bebyggelse, foretage beplantning eller ændringer i terrænet i en afstand af 150 m fra de omfattede søer og åer. Bestemmelsen administreres forholdsvis restriktivt, især for bebyggelse og beplantning i uberørte ådale og søbredder.

Den aktuelle sag drejer sig om opførelse af en ny helårsbolig, der ligger i Laven på skråningen ned mod Julsø. Boligen opføres som en forlængelse af den eksisterende boligbebyggelse, der ligger syd for Himmelbjergvej. Huset bliver synligt fra søen, men indgår som en del af den samlede bymæssige bebyggelse og er i udformningen tilpasset denne.

Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at huset er placeret inden for byggelinien, der er fastlagt i forbindelse med udstykningen af nabogrundene, og at boligen ikke ligger nærmere søen end de eksisterende boliger og dermed følger husrækken.

Dyre- og plantelivets levevilkår i og omkring søen samt arealets funktion som spredningskorridor forringes efter kommunens vurdering ikke som følge af det ansøgte.

Konklusion

Kommunen vurderer på baggrund af ovenstående, at det ansøgte er foreneligt med de hensyn, som naturbeskyttelseslovens § 16 skal varetage.

Venlig hilsen

Jannie Mikkelsen
Landskabsforvalter

Mette Vissing (30225)
Arkitekt

Vi har brug for din mening

Teknik og Miljø vil gerne blive bedre, og vi vil derfor gerne høre om din oplevelse. Når du har modtaget din afgørelse, vil vi bede dig om at svare på et par spørgsmål, som kan hjælpe os på vej. Du vil modtage et elektronisk spørgeskema.

Klagevejledning

Efter planlovens § 58, stk. 1 kan kommunens afgørelse påklages til Natur- og Miljøklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforening, Friluftsrådet og alle med retlig interesse i sagens udfald.

Efter planlovens § 60 skal en klage være indgivet skriftlig inden 4 uger efter, at afgørelsen er modtaget. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort (f.eks. på kommunens hjemmeside) regnes klagefristen fra bekendtgørelsen.

Afgørelser efter naturbeskyttelsesloven kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet af ansøger, 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.

Efter naturbeskyttelseslovens § 87 skal en klage være indgivet skriftlig inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort (for eksempel på kommunens hjemmeside) regnes klagefristen fra bekendtgørelsen.

På hjemmesiden nmkn.dk finder du "Klageportalen". Du logger på med NEM-ID, og klagen sendes så automatisk til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet 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 Natur- og Miljøklagenævnet, 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 Natur- og Miljøklagenævnets kompetence.

Tilladelsen må ikke udnyttes inden klagefristen er udløbet. Du vil straks få besked, hvis der modtages en klage. I tilfælde af en klage, må tilladelsen ikke udnyttes før sagen er afgjort af Natur- og Miljøklagenævnet, medmindre nævnet bestemmer andet.

Hvis tilladelsen ikke udnyttes inden 3 år, bortfalder den.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

Kopi af afgørelsen sendes til:

Ejeren af ejendommen:

Pernille Barbesgaard og Rasmus Christiansen, Anholtsgade 2C, 8000 Aarhus C

Hørte parter :

Charlotte Guttorm Ankjær Himmelbjergvej 60 C 8600 Silkeborg

Ole Ankjær Himmelbjergvej 60 C 8600 Silkeborg

Kjeld Bisgaard Jensen Himmelbjergvej 62 B 8600 Silkeborg

Kirsten Bisgaard Mathiesen Himmelbjergvej 62 B 8600 Silkeborg

Per Poulsen Himmelbjergvej 9 E 8600 Silkeborg

Thomas Bak Storemosevej 1 7430 Ikast

Lokalrådet i Laven: Anne Lund, annelund@hotmail.com

Danmarks Naturfredningsforening: dnsilkeborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet, Silkeborg afdelingen: soehoejlandet@friluftsraadet.dk

Kulturstyrelsen: post@kulturstyrelsen.dk (kun for afgørelser efter NBL § 18 og museumsloven)

Silkeborg Museum: info@silkeborgmuseum.dk (kun for afgørelser efter NBL § 18, museumsloven og planlovsvandhuller)

Dansk Ornitologisk Forening: natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forenings Lokalkomité: silkeborg@dof.dk

Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning: svana@svana.dk

Erhvervsstyrelsen: planloven@erst.dk

Gjern Natur: Post@gjern-natur.dk

Henvisning til lovgrundlaget

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015, Lov om planlægning

² Lovbekendtgørelse nr. 1578 af 8. december 2015, Naturbeskyttelsesloven

