

Arkitektladen
Kolvigs Gaard
Mellemdammen 13C, 2. sal
6760 Ribe
ojvind@arkitektladen.dk

25. april 2018

Landzonetilladelse til bolig – Himmelbjergvej 33b 8600 Silkeborg - på matrikel 9aa Laven By, Linå.

Silkeborg Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 til en bolig på 214 m² samt garage på 66 m².

Det er et vilkår at bebyggelsen etableres som ansøgt og under hensyntagen til blandt andet afstands- og højdekrav til naboskel i den efterfølgende byggesagsbehandling, samt at bebyggelsen holdes i afdæmpede jordfarver.

Tilladelsen bliver offentliggjort på www.silkeborgkommune.dk den 25. april 2018. Herefter er der 4 ugers klagefrist. Du får besked, hvis der klages over afgørelsen.

Nabohøring

Det ansøgte har været i nabohøring. Der er tilsendt kommunen bemærkninger fra naboer og lokalråd. Bemærkningerne er blandt andet,

- at bebyggelsen er for stor til grunden,
- at den bliver for høj,
- at vejen over Himmelbjergvej 35 ikke er egnet,
- at der er bekymring om bygningskader på naboejendom,
- at udsigten fra skoven bagved forsvinder
- at der vil være indbliksgener fra bebyggelsen til nabogrundene.

Bemærkningerne er indgået i vurderingen af sagen og vil også indgå i vurderingerne i den efterfølgende byggesagsbehandling.

Andre tilladelser

Det ansøgte kræver byggetilladelse. Hvis du ikke allerede har gjort det, skal du indsende ansøgning om byggetilladelse via hjemmesidens selvbetjeningsløsning som hedder "Byg og miljø". En byggetilladelse kan tidligst gives når klagefristen udløber efter 4 uger.

Begrundelse for afgørelsen

Formålet med planlovens landzonebestemmelser er blandt andet at holde landzonens bebyggelse samlet, så den ikke ligger spredt i landskabet, og at udviklingen i landzonen ikke er i modstrid med kommuneplanen.

Det ansøgte byggeri ligger i område udpeget til boliger i Kommuneplan 2017-2028.

Arealet er ligesom resten af Laven udpeget i kommuneplanen som landskabeligt interesseområde idet Laven ligger i et markant og vigtigt landskab oven for Julsø. Det betyder, at landskabelige værdier skal tillægges stor vægt. Noget der er vigtigt i Laven og på denne grund er, hvor meget der terrænreguleres når der bygges, samt hvordan bebyggelsen ser ud fra de omkringliggende landskaber.

Byggeriet er delt i tre bygningskroppe som følger terrænet, som er en relativt stejl skråning, lige som det ses mange andre steder i Laven. Derved undgås for store terrænreguleringer.

Bebyggelsen etableres i afdæmpede jordfarver.

Bebyggelsen placeres på en grund som mod øst, syd og sydvest har helårsbeboelser. Mod vest ligger en campingplads. Grunden er derfor i planlægningsmæssig forstand en del af et i forvejen bebygget område.

Bebyggelsen er placeret uden for sø- og åbeskyttelseslinjen.

Bebyggelsen medfører ikke en unormal trafik for et beboelsesområde.

Samlet set vurderes det, at det ansøgte byggeri er så tilpasset den pågældende grund, at det ikke er i modstrid med intentionerne i planlovens landzonebestemmelser.

De indsendte bemærkninger medfører ikke, at der gives afslag på ansøgningen om landzonetilladelse, men en del af bemærkningerne er relevante i forhold til den efterfølgende byggesagsbehandling, hvor det skal sikres, at bygningsreglementets regler overholdes. I forbindelse med den efterfølgende byggesagsbehandling vil byggeriet skulle defineres mere præcist og vil skulle overholde reglerne i bygningsreglementet herunder bebyggelsesprocent, afstand til skel, højde og indbliksgener.



Det ansøgttes placering er vist med hvid cirkel.

Klagevejledning

Efter planlovens § 58, stk. 1 kan kommunens afgørelse påklages til Planklagenævnet 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.

På hjemmesiden nmkn.dk finder du "Klageportalen". Du logger på med NEM-ID, og klagen sendes så automatisk til kommunen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du som privatperson elektronisk betale et gebyr på 900 kr. via Klageportalen. For virksomheder og organisationer er gebyret 1800 kr.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du vil fritages for at bruge

Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen, som videresender anmodningen til Planklagenævnet der afgør om din anmodning kan imødekommes.

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

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 Planklagenævnets 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 Planklagenævnet, medmindre nævnet bestemmer andet.

Hvis tilladelsen ikke udnyttes inden 10 år, bortfalder den.

Venlig hilsen

Torsten Sand Christensen

Geograf

Kopi sendt til:

Erhvervsstyrelsen: erst@erst.dk

Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomité: dnsilkeborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet, Silkeborg Afdelingen: soehoejlandet@friluftstraadet.dk

Dansk Ornitologisk Forening: natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forenings Lokalkomité: silkeborg@dof.dk

Gjern Natur: post@gjern-natur.dk

Naboer der har indsendt bemærkninger

Lokalrådet