

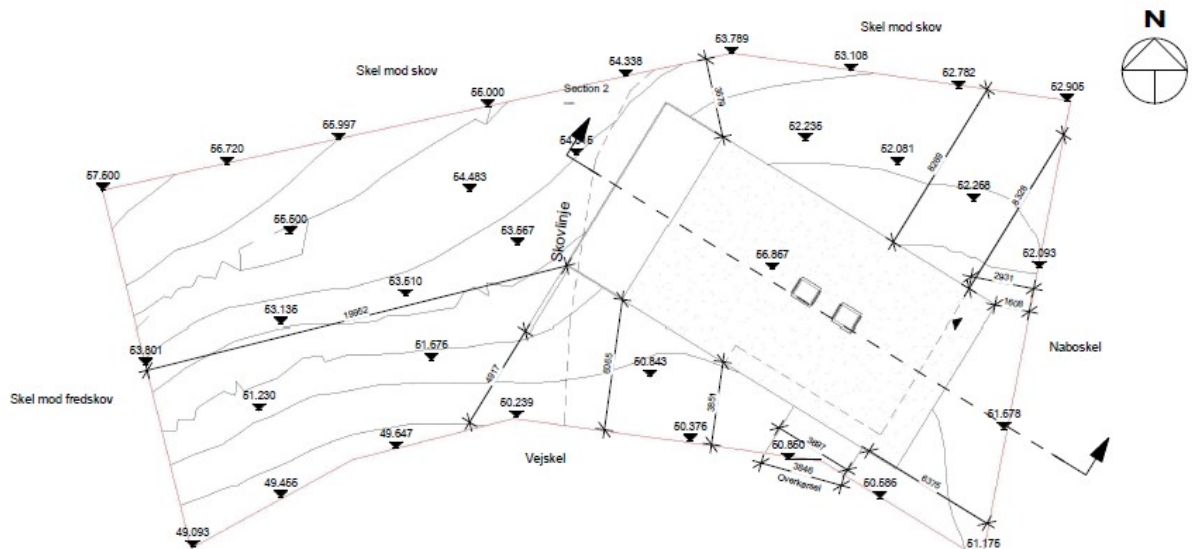
26. februar 2021

UDKAST til**Landzonetilladelse til ny bolig med garage og udhus på Slangebakken 27, 8600 Silkeborg**

Nedenstående er et udkast til en landzonetilladelse, der sendes i nabohøring jf. planlovens § 35 stk. 4 og jf. forvaltningslovens §§ 19-20.

Såfremt du har bemærkninger til udkast til landzonetilladelse og overskridelse af byggeretten, bedes disse indsendt indenfor 14 dage.

Silkeborg Kommune meddeler hermed **landzonetilladelse** efter planlovens § 35 til opførelse af en ny bolig med garage og udhus på matr.nr. 1bø Kærsmølle, Linå med adressen Slangebakken 27, 8600 Silkeborg.



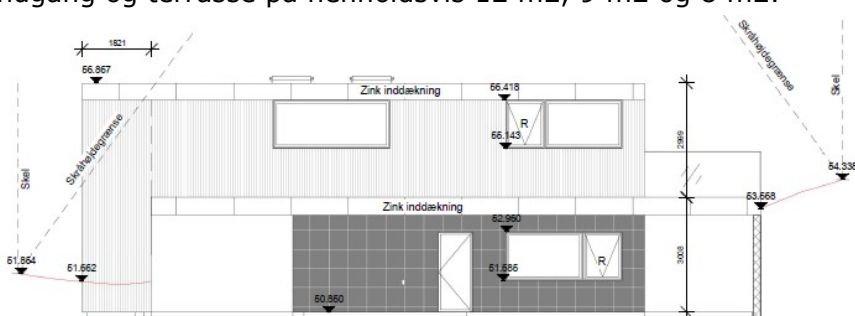
Billedet viser placering af ny bebyggelse på ejendommen

Tilladelsen er givet efter planlovens¹ § 35, stk. 1. Afgørelsen er truffet på baggrund af ansøgning 14. oktober 2020. Tilladelsen bortfalder automatisk, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år.

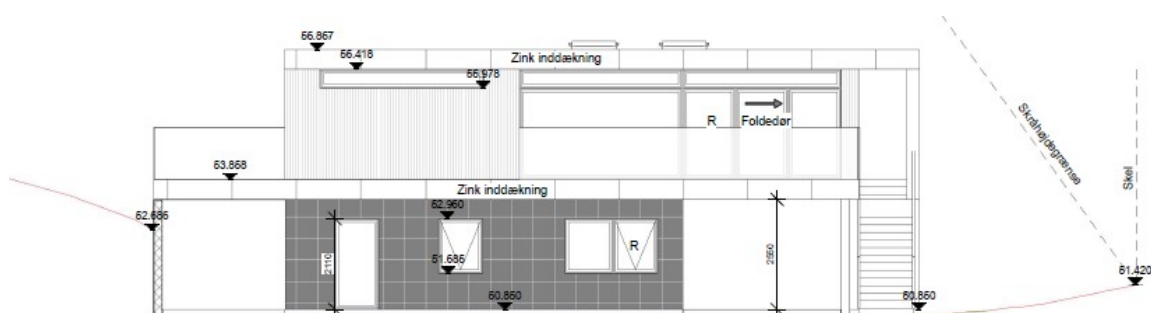
Tilladelsen bliver offentliggjort på Silkeborg Kommunes hjemmeside xx.xx 2021. Herefter er der 4 ugers klagefrist, dvs. klagefristen udløber xx.xx. 2021. Afgørelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. I tilfælde af en klage må tilladelsen ikke udnyttes, før sagen er afgjort af Planklagenævnet, medmindre nævnet bestemmer andet. Se afsnittet om klagevejledning.

Ansøgt

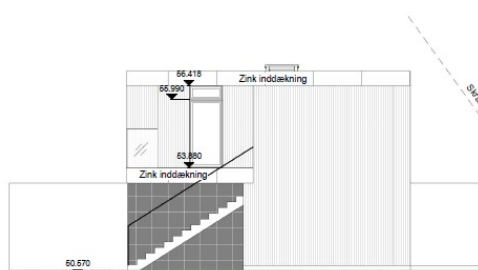
Der er 14. oktober 2020 indsendt et projekt, der indeholder en ny bebyggelse med en samlet bebyggelse på 323 m² bestående af en bolig med en stueetage på 73 m², 1. sal på 110 m², en kælder på 57 m², en carport med på 30 m², en overdækket terrasse, indgang og terrasse på henholdsvis 12 m², 9 m² og 8 m².



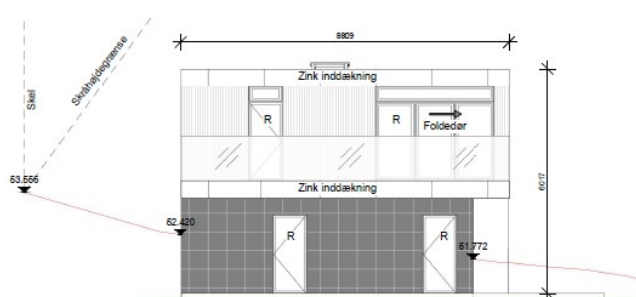
Billedet viser facader mod nord - RØD angiver eksisterende terræn GRØN nyt terræn



Billedet viser facader mod syd - RØD angiver eksisterende terræn GRØN nyt terræn



Billedet viser facader mod øst
RØD angiver eksisterende terræn GRØN nyt terræn



Billedet viser facader mod vest
RØD angiver eksisterende terræn GRØN nyt terræn både mod øst og vest

¹ Bekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 af lov om planlægning med senere ændringer

Bebyggelsen etableres i kote 50.850, og den bliver gravet ind i skrænten og etableres med en højde på 6 meter med fladt tag.

Bebyggelsen bliver etableret med en kombination af mørk facade plade og lodret træbeklædning med zinkinddækning. Ansøger har oplyst, at bebyggelsesprocenten er 28,24.

Høring i forhold til byggeoven

Jf. BR 18 § 170 kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende en bygning, såfremt byggeretten jf. BR 18 § 170 - §186 er overholdt.

Såfremt byggeretten overskrides, kan der meddeles tilladelse ud fra en helhedsvurdering jf. BR § 188.

Her skal blandt andet vurderes lysforhold og indbliksgener i forhold til omkringliggende og til ejendommens beboer. Tilfredsstillende parkering, ophold mv. Er bebyggelsen i randen af tæt bebyggelse tilpasset den karakter, der er af de tilstødende arealer?

Det ansøgte bebyggelse er i strid med byggeretten på følgende pkt.:

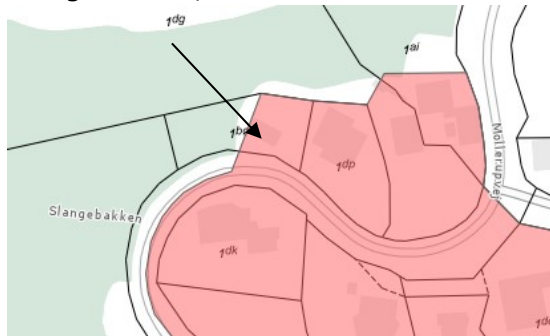
- § 177 i flg. hvilken den maksimale højde i forhold til naboskel ikke må overstige 1,4 x afstand til naboskel.
- §177 i flg. hvilken mindste afstand til naboskel skal være 2,5 m.

Naboorientering

Der har været afholdt naboorientering.

Forhold på ejendommen

Ejendommen er på 765 m², og den ligger delvist indenfor kommuneplanramme 35-D-93 Slangebakken, Laven.



Billede af kommuneplanramme 35-D-93

Ejendommen har hidtidig fungeret som vandværk, men det er netop nedlagt, hvorfor ejendommen ønskes indrettet til boligejendom.

Ejendommen ligger i Laven på ådalskrænten, hvilket medfører, at der er store terrænspring på ejendommen.

Landskabet er stort set uden tekniske anlæg, og det opleves relativt uforstyrret. Laven by ligger f.eks. skjult på skrænten ned mod Julsø, og der er ingen væsentlige terrænnændringer, der har degraderet terrænformerne, ligesom der heller ikke er uheldige placerede beplantninger.

Kombinationen af at landskabet i sig selv har et fint varieret terræn, og at der er formidable udsigter gør dette landskab til et oplevelsesrigt sted at færdes.

Det fremgår i kommuneplan 2020-32, at der er landskabsinteresser.

Der er ca. 4,7 km til nærmeste Natura 2000 område sydvest for ejendommen H181 Silkeborgskovene



Ejendommen ligger 4,7 km vest for Natura 2000 område H181 Silkeborgskovene

Baggrund for afgørelsen

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i endelig ansøgningsmateriale 14. oktober 2020. Det forudsættes, at det ansøgte udføres som beskrevet.

Planloven

Formålet med planlovens § 35 er at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg i det åbne land og samtidig sikre, at egentlig byudvikling sker, hvor der er åbnet mulighed for det gennem planlægningen. Der skabes herved en klar og værdifuld grænse mellem by og land, hvorved bl.a. natur og kulturhistoriske værdier bevares og miljøkonflikter undgås.

Der er ved afgørelsen efter planloven lagt vægt på:

- At bebyggelsen etableres indenfor kommuneplanramme 35-D-93.
- At der er et klart defineret "hul" i bebyggelsesrækken.
- At ejendommen tidligere har fungeret som ejendom for Laven Vandværk, der nu er nedlagt.
- At bebyggelsen ikke påvirker landskabet i en negativ retning, da bebyggelsen ligger i Laven, og den ikke er højere end det bagvedliggende landskab.
- At bebyggelsen ikke opføres nærmere skovbryn end eksisterende bebyggelse.

Natura 2000 – international naturbeskyttelse

Kommunen må ikke give tilladelser og dispensationer til projekter, der kan skade de internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000 områder) eller de strengt beskyttede arter, jf. EU-habitatdirektivet og det tilhørende bilag IV. Kommunen skal derfor vurdere den mulige påvirkning i sagsbehandlingen.

• Beskyttelsesområder

Bebyggelsen etableres 4,7 km fra nærmeste Natura 2000 område; H181 Silkeborgskovene.

Da der er 4,7 km til nærmeste Natura 2000 område, og der er bebyggelse mellem boligen og habitatområdet, vurderes det, at det ansøgte ikke vil medføre en negativ påvirkning af arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for H181.

• Strengt beskyttede arter

Flere arter af strengt beskyttede flagermus findes over hele Silkeborg Kommune. De flyver langs ledelinjer af træer eller vand og yngler i store gamle træer eller huse.

Det ansøgte vurderes ikke at kunne medføre nogen påvirkning af flagermus, idet anlægget indrettes på eksisterende terræn og pga. afstanden. Det vurderes, at der ikke er andre strengt beskyttede arter, der kan påvirkes af det ansøgte.

Det vurderes ikke, at det ansøgte har betydning i forhold til det nærmeste Natura 2000 område, der ligger 4,7 km sydvest for ejendommen.

Andre tilladelser

Byggetilladelse

Såfremt der er indsendt en ansøgning om byggetilladelse til bebyggelsen, og at alt relevant materiale er fremsendt, vil der kunne meddeles byggetilladelse efter klagefristens udløb. Bemærk at Planklagenævnet dog i en evt. klagesag har mulighed for at bestemme noget andet.

Hvis du har spørgsmål hertil, kan du sende en mail til: Teknik-TeamByg@silkeborg.dk.

Vi har brug for din mening

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

Med venlig hilsen

Gry Bruhn Hansen
Landinspektør

Klagevejledning

I henhold til 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.

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.

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

Kopi af afgørelsen sendes til:

Danmarks Naturfredningsforening: dnsilkeborg-sager@dn.dk

Friluftsrådet, Silkeborg afdelingen: soehoejlandet@friluftsradet.dk

Dansk Ornitologisk Forening: natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forening - Silkeborg: silkeborg@dof.dk

Gjern natur: post@gjern-natur.dk

Bolig- og Planstyrelsen: planoven@erst.dk