

Jonna og Niels Mørch
Himmelbjergvej 71, Laven
8600 Silkeborg

04. juni 2010

Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus på 176 m² i etageareal på Slangebakken 1, Laven, 8600 Silkeborg.

Silkeborg Kommune meddeler hermed **landzonetilladelse** efter planlovens § 35 til opførelse af et enfamiliehus på 176 m² i 1 plan og delvis frilagte kælder på matr. nr. 1bc Kærsmølle, Linå, på ovennævnte adresse.

Enfamiliehuset bliver placeret, så det ligger parallelt med de øvrige huse, der ligger op mod skovbrynet på Slangebakken. Huset bliver bygget i træ med sorte tagsten. Trævæggene bliver malet mørke/sorte og vinduerne hvide og kældervæggene står som grå pudsede vægge. På sydsiden af huset opsættes en balkon/hævet terrasse i træ med en dybde på henholdsvis 1,5 og 3 meter. Rækværket males ligeledes i sorte og hvide farver. Huset er tilpasset terrænet på grunden og får en højde på 5 meter fra sokkel til kip + 2,85 meter høj kælder, som er synlig fra syd. Dette giver tilsammen en højde på 7,85, når man ser på bygningen fra syd.

Vilkår

Landzonetilladelsen gives på følgende vilkår:

- Højden på soklen (vist som kote 0,00) må ikke overstige højden på soklen på Slangebakken 9.
- Der må ikke foretages terrænændringer på grunden ud over 50 cm, bortset fra de terrænændringer, der er vist ved den frilagte kælder.

Landzonetilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i ansøgningen indgået den 10. maj 2010 med tilhørende bilag. Tilladelsen bortfalder automatisk, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år.

Tilladelsen bliver offentliggjort i Ekstra Posten den 2. juni 2010. Herefter er der 4 ugers klagefrist. Tilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen er udløbet. I tilfælde af en klage må tilladelsen ikke udnyttes, før sagen er afgjort af Naturklagenævnet, medmindre nævnet bestemmer andet. Se afsnittet om klagevejledning.

Naboorientering

Der er afholdt naboorientering og der er indkommet bemærkninger fra ejeren af Slangebakken 9, Laven Borgerforening og Kløverbyernes lokalråd. Bemærkningerne har været fremsendt til Jonna og Niels Mørch for kommentarer og er indgået i kommunens videre behandling af zonesagen.

Ejendommens eksisterende forhold

Ejendommen er en parcel på 700 m², som er udstykket efter, at der den 12. jan. 2006 blev givet zonetilladelse til opførelse af et parcelhus på grunden på betingelse af, at den ved arealoverførsel øges til 700 m², og at der etableredes vejadgang til en evt. kommende grund vest for parcellen. I fortsættelse heraf blev arealoverførelsen gennemført i 2007 og desuden blev der i 2007 tinglyst en deklaration om ovennævnte vejadgang og vejprojektet for den private fællesvej blev godkendt af Teknik- og Forsyningsudvalget den 8. maj 2007. Den private fællesvej omfatter adgang til Slangebakken 1 og 5 samt en evt. kommende grund vest for Slangebakken 1. Desuden berører projektet for den private fællesvej Slangebakken 7 og 9, samt Himmelbjergvej 69 og 71.

Efterfølgende er der den 2. juni 2008 godkendt et projekt til etablering af midlertidig overkørsel til Slangebakken i forbindelse med byggeriet af parcelhuset. Den midlertidige overkørsel placeres syd for den projekterede fællesvej for at undgå at færdslen med de tunge maskiner og lastbiler skal beskadige Slangebakken 5, der formentlig er dårligt fundet.

Når byggeriet er overstået, sløjfes den midlertidige overkørsel, og den private fællesvej til matr. nr. 1bc etableres i overensstemmelse med det godkendte vejprojekt.

Der blev givet byggetilladelse til opførelse af parcelhuset den 4. febr. 2008 med senere forlængelse til 3. febr. 2010, men da byggeriet ikke var påbegyndt indenfor denne frist og zonetilladelsen automatisk bortfaldt efter 3 år, blev det nødvendigt at søge en ny zonetilladelse, som Silkeborg Kommune modtog den 10. maj 2010.

Ejendommens beliggenhed



Baggrund for afgørelsen

Tilladelsen er givet på grundlag af oplysningerne i ansøgningen. Det forudsættes, at det ansøgte udføres som beskrevet. I forbindelse med nabobemærkningerne er placeringen af huset ændret, så det ligger parallelt med de øvrige huse, der ligger op mod skovbrynet på Slangebakken (placeringen vist ovenfor på kortet er ændret, så husets gavle ligger parallelt med skellene).

Landzonebestemmelsen og den kommunale planlægning

Ejendommen ligger i landsbyen Laven, som ligger i landzone og ny bebyggelse kræver tilladelse efter planlovens §35.

Formålet med planlovens § 35 er blandt andet at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse og anlæg 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.

I Kommuneplanen er Laven omfattet af retningslinierne i kommuneplanramme nr. 35-D-91 hvoraf der bl.a. fremgår, at "ny bebyggelse må ikke påvirke de særlige landskabsinteresser, og bebyggelsen skal være diskret fra søsiden" ligesom det bestemmes, at "bebyggelsen skal tilpasses terrænet og bebyggeshøjden i området må ikke overstige 8,5 m". Desuden bestemmes det, at "bebyggelse skal ske som udfyldene bebyggelse inden for landsbyens grænser. Bebyggelse og anlæg skal placeres og udformes, så der er en klar grænse mellem land og by og sådan, at der er en naturlig kontakt til det åbne land". Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 30, hvilket svarer til Bygningsreglementets nuværende regler.

Det er Silkeborg Kommunes vurdering, at huset er tilpasset terrænet, og med den ændrede placering vil det fremstå diskret (lav og mørke farver) og delvis skjult af store træer nordvest for huset – set fra søsiden. Huset udfylder én af de tomme grunde op mod det nordlige skovbryn og landsbyens afgrænsning - og er dermed med til at tydeliggøre den nordlige grænse mellem land og by i Laven.

Andre tilladelser

Det ansøgte kræver endvidere byggetilladelse. Kommunen igangsætter sagsbehandlingen snarest muligt efter klagefristens udløb.

Venlig hilsen

Solveig Jensen
Bygningsingeniør

Klagevejledning

I henhold til planlovens § 58, stk. 1 kan kommunens afgørelse påklages til Naturklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforening, Friluftsrådet og alle med retlig interesse i sagens udfald.

En eventuel klage skal være skriftlig og sendes til Silkeborg Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, Søvej 1-3, 8600 Silkeborg. Klagen skal være modtaget **senest den 30. juni 2010**. Kommunen vil videresende klagen til klagemyndigheden (Naturklagenævnet) med de bemærkninger, klagen giver anledning til, og vedlægge sagens akter. Du vil modtage kopi af kommunens brev til Naturklagenævnet.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af din klage, at du indbetaler et gebyr på 500 kr. til Naturklagenævnet. Nævnet vil sende dig en opkrævning på gebyret, når nævnet har modtaget klagen fra kommunen. Naturklagenævnet vil ikke påbegynde behandlingen af klagen, før gebyret er modtaget. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

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 Naturklagenævnet, 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 sendt til:

Kløverbyernes Lokalråd, e-mail: kortnum@post.tele.dk

Laven Borgerforening, e-mail: lavenborgerforening@gmail.com

Hans-Erik Magnild, e-mail: hans-erik@magnild.dk

Danmarks Naturfredningsforening, e-mail: dn@dn.dk

Friluftsrådet, hovedkontoret, e-mail: fr@friluftsradet.dk

Friluftsrådet, Silkeborg afdelingen, e-mail: soehoejlandet@friluftsradet.dk

Dansk Ornitologisk Forening, e-mail: natur@dof.dk

Dansk Ornitologisk Forenings Lokalkomité, e-mail: silkeborg@dof.dk

Miljøcenter Århus, e-mail: post@aar.mim.dk