

## Til Planklagenævnet

Hermed fremsendes klage over Landzonetilladelse til bolig med overdækning og garage mm. på Sindbjerg Mosevej 24, 8600 Silkeborg.

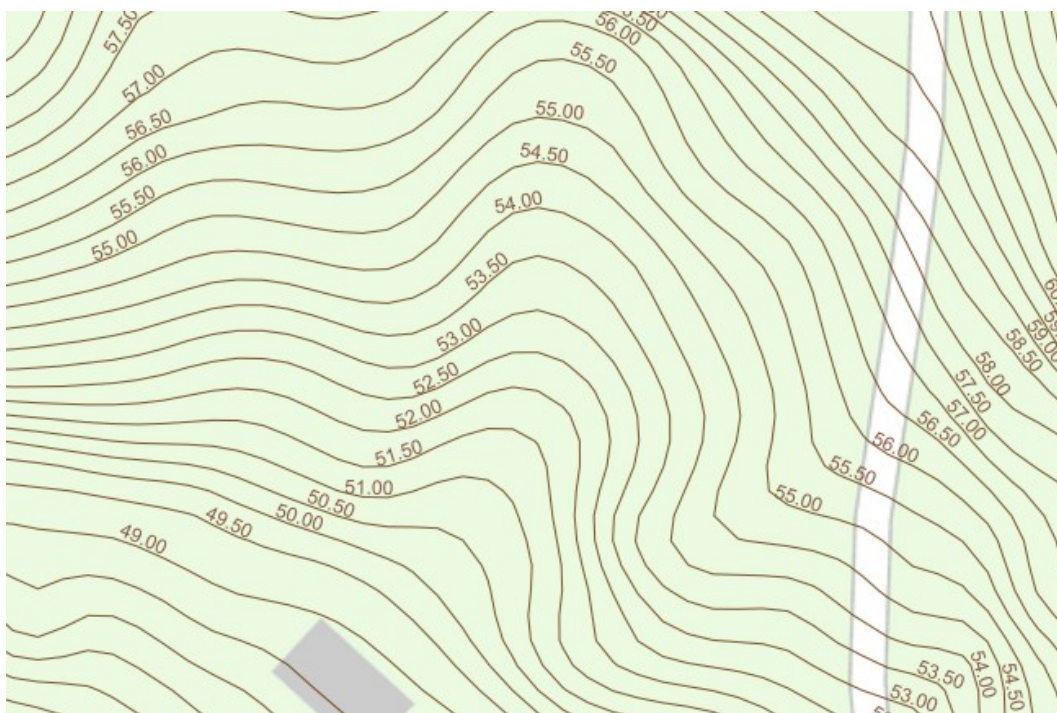
Landzonetilladelsen tager ikke højde for

1. At der skal tages særlige landskabelige hensyn, idet området er udpeget til ”Særligt værdifuldt landskab”
2. At eksisterende bolig bygning 4 bevares og reelt giver mulighed for 2 boliger
3. Den nye bebyggelse ligger inden for skovbyggelinjen
4. At fremtidige bolig er planlagt placeret, hvor der i henhold til Gis kort Silkeborg er angivet vejforløb af Sindbjerg Mosevej
5. At sagen skal behandles i forhold til krav om miljøvurdering og §25 tilladelse

### Landskabelige hensyn

Sindbjerg Mosevej er udpeget i kommuneplan 2022 til 2032, som særligt værdifuldt landskab. I kommuneplanen skriver man om disse landskaber

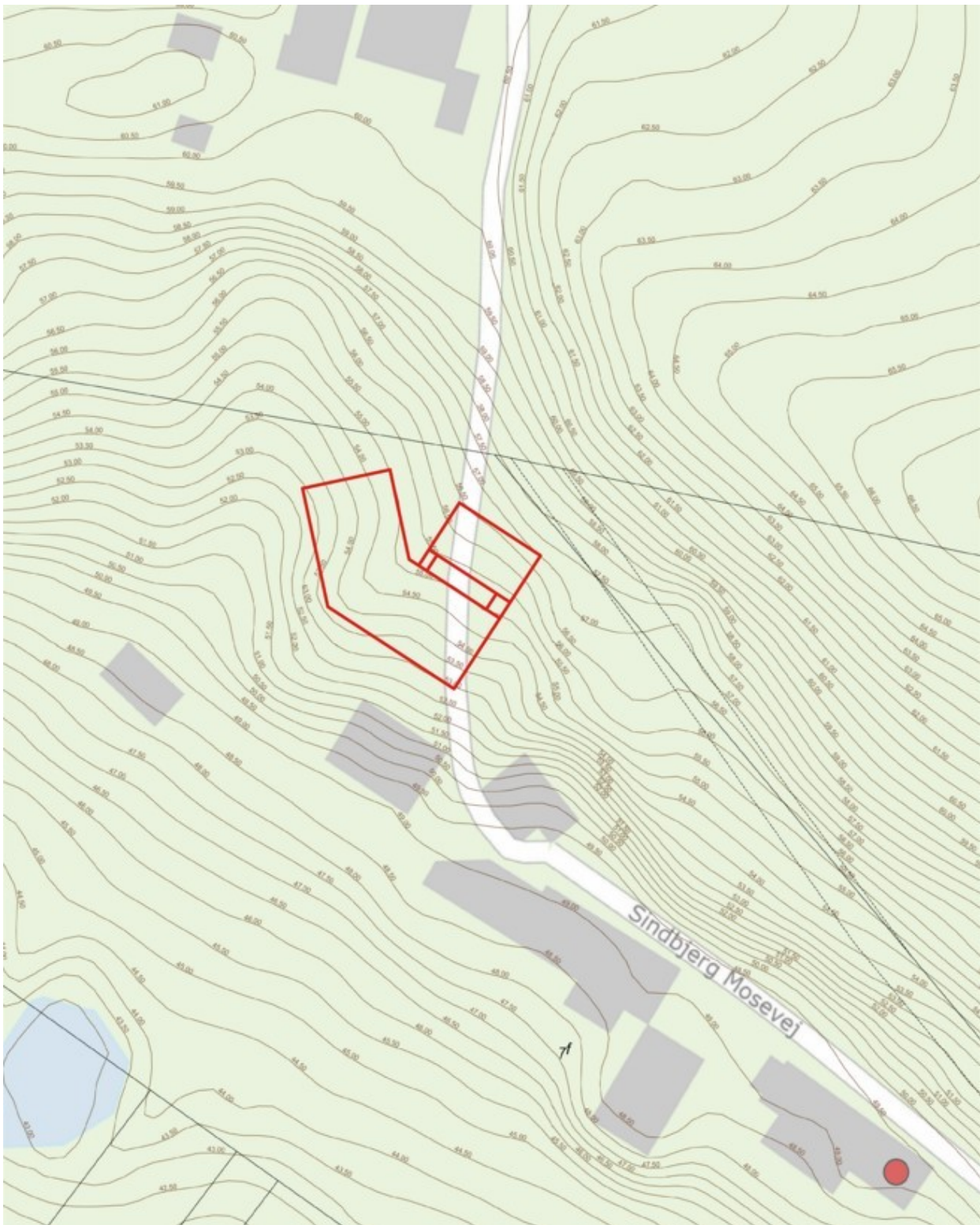
“Områder udpeget til ”Særligt værdifulde landskaber” skal som udgangspunkt friholdes fra byggeri og anlæg. Landskabelige værdier skal tillægges særlig stor vægt ved ansøgninger om - og planlægning for - bebyggelse og anlæg, samt ændret arealanvendelse.”



Huset skal ligge i kote 54 hen over den viste vej

Den nuværende beboelse og øvrige bygningsmasse ligger på et plateau foran bakken. Fra dette plateau stiger grunden fra kote 49 til kote 58.

Fra byggefeltet er der i den vestlige del af grunden er en dal der fører op til naboen i nr. 26. Denne dal er præget af en flot bakkeside mod vest der går fra kote 49 til kote 62. Mens bakken ikke stiger helt så stejlt på den anden side. Skellet ind til nr. 26 går ned midt gennem denne dalsænkning mod øst fra kote 58 til mod vest til kote 62.



Her er vist husets vejledende placering inclusive vendeplads og græsplæne, hvoraf der fremgår, at ejendommens placering er lagt på vejtracé Sindbjerg Mosevej, som fører videre frem til Sindbjerg Mosevej 26.

Se kort udsnit med højdekurver.

På den østlige side skal den nye bebyggelse være, sokkelen bliver i kote 54,5, Her skal der laves et kunstigt plateau på ca. 500 kvm 25 m x 20 m. Der skal graves meget væk og der skal fyldes meget på op til 4 meters tykkelse.

I tilladelsen er vist en visualisering af det ansøgte set fra sydvest. På denne visualisering kan man se at der skal være græsplæne 5-6 meter foran huset, grunden er vist svagt faldende ud mod midten af dalen.

Den udendørs terrasse er vist i samme kote som soklen, det vil sige kote 55. For at græsplænen i 5 meters afstand fra huset kan komme op i kote 55 skal der ske en opfyldning fra kote 51. Altså 4 meters påfyldning, og for at disse kanter ikke skrider, er det nødvendigt at lade dem falde skråt endnu længere ud, det vil sige ind til bunden af dalen som er kote 50,

Det vil sige halvdelen af dalen vil blive fyldt op omkring det nye byggefelt.

Det vil fuldstændig ødelægge det flotte landskabelige indtryk af denne dal som idag kan nydes nede fra og oppe fra vejen op til nr. 26.

Situationsplanen er et udsnit af Gis kort Silkeborg, hvorpå den påtænkte nye boligbebyggelse er indsat fremgår, at den nye boligbebyggelse er lagt på et eksisterende vejtracé Sindbjerg Mosevej. Der gøres gældende, at der ikke kan udføres bebyggelse hen over / på vej i henhold til bygge-loven og der anmodes om, at landzonetilladelsen afvises / hjemvises til fornyet behandling på dette grundlag.

Se billederne af dalen og byggefeltet



Den vestlige side af dalen



På denne side af dalen skal der være et plateau på 500-600 kvm



Her kan man tydeligt se skelmarkeringen, der skal bygges på venstre side. Træerne står på nabogrunden

## Nedrivning af eksisterende bolig

Der angives i udstedte landzonetilladelse, at det er et vilkår, at den hidtidige bolig nedrives senest 3 måneder efter ibrugtagning af ny bolig.

Af sagens bilag forlagt Silkeborg Byråd fremgår ikke entydigt, at såvel bygning 1 såvel som bygning 4 har status af boligbebyggelse, hvorfor byrådet ikke har haft mulighed for at træffe en entydig beslutning på et oplyst grundlag.

Gennem Teknik- og Miljøafdelingens indstilling angives flere steder, at den eksisterende bolig fjernes.

Der er enighed om, at dette skal foretages, idet man ved helt eller delvis bibeholdelse af den eksisterende bolig vil opnå 2 boligbebyggelser, hvilket vil påvirke området negativt med en øget belastning til følge.

Jævnfør BBR er Bygning 1 den oprindelige bolig, som der er enighed om skal fjernes. Ved siden af bygning 1 er i tilknytning til denne bygning 4 beliggende.

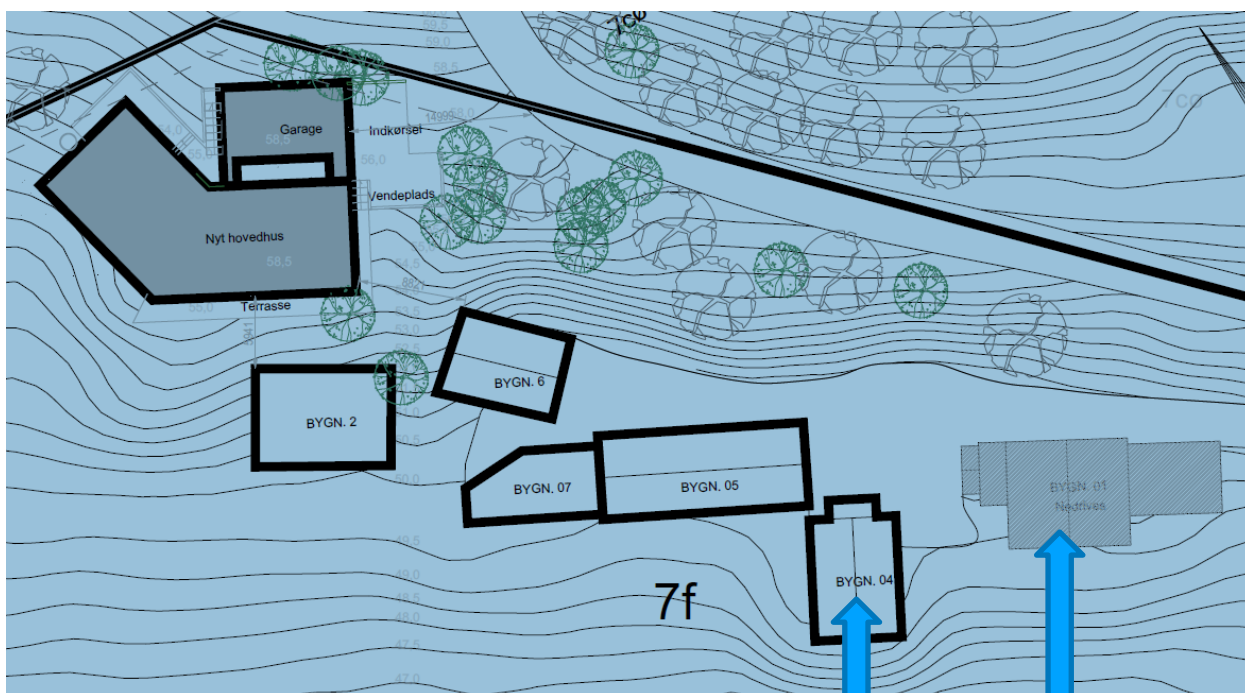


Illustration angiver placering af bygning 1, 4, samt den fremtidige bolig

Bygning 1 - Bolig

Bygning 4 - Bolig

D. 12. juni 1997 er der fra daværende Århus Amt meddelt tilladelse til ændring af status fra udbygning til beboelse / bolig af Bygning 4.

Citat begynd: ”De får hermed tilladelse efter planlovens §35 til at benytte et mindre hus på 68 m<sup>2</sup> på matr. Nr. 7f

*Hårup By, Linå, beliggende Sindbjerg Mosevej 24, Sejs, 8600 Silkeborg, til beboelse i tilknytning til Deres anden bolig på ejendommen.” Citat slut*

Der er konkluderende tilladelse til anvendelse af bygning 1 og 4 til beboelse / bolig og det er præciseret, at disse skal anvendes i tilknytning til hinanden.

Baggrunden for Århus Amts tilladelse var, at bygning 4 ligger i tilknytning til den oprindelige bolig, bygning 1. Baggrunden for Århus Amts tilladelse til boligbebyggelse i bygning 4 er ved opførelse af ansøgte ikke længere til stede ved etablering af den nye bolig med den nye beliggenhed, idet beboelsen bygning 4 ikke længere vil være i tilknytning til den anden bolig, bygning 1.

Der anmodes om, at der træffes afgørelse om, at Århus Amts tilladelse til bolig i bygning 4 bortfalder ved etablering af ansøgte bolig og at der betinges statusændring til udbygning således, at der ikke fremadrettet reelt vil forekomme 2 adskilte boligbebyggelser på ejendommen og således, at der reelt ikke vil blive tale om 2-familiebolig / 2 separate boliger på ejendommen med en yderligere belastning af området til følge.

Vi skal anmode Planklagenævnet om at være opmærksomme på, at der i landzonetilladelsen angives at eksisterende bolig skal fjernes, og at det således er et vilkår, at såvel bygning 1 såvel som bygning 4 skal fjernes, idet de begge har status af beboelse / bolig og at zonetilladelsens vilkår om fjernelse af bolig ikke følges, såfremt begge beboelses / boligbygninger ikke fjernes.

### Skovbyggelinje

Advokatskrivelsen fra Sindbjerg Mosevej 24, bilag 1 har angivet et misvisende tidligere luftfoto, hvor skoven endnu ikke er fældet, hvorved man kan foranlediges til at tro, at den nye bebyggelse placeres i skov.



*Foto fra ansøgning med angivelse af placering af fremtidig bolig, samt oprindelig bolig bygning 1 – men ikke angivelse af oprindelig bolig, bygning 4.*



Nyeste foto fra webkort Silkeborg angiver omfang af træ/skovfældning ca ½ - 1 hektar. Foto angiver placering af fremtidig bolig udenfor skov.

Skovbyggelinjen er ikke revideret efter skovfældningen er foretaget, hvorfor det vurderes, at man fejlagtigt har vurderet, at den fremtidige bolig er placeret i skov og at der herfor ikke skal meddeles dispensation fra skovbyggelinjen.

Naturbeskyttelseslovens §17 Skovbyggelinjen er gældende eftersom den fremtidige boligbebyggelse placeres udenfor skov, hvorved det er et vilkår for en eventuel tilladelse, at der træffes afgørelse om en dispensation fra skovbyggelinjen.

Skovbyggelinjen forvaltes normalt meget restriktivt og der anmodes herfor om, at der meddeles afslag og/eller at der meddeles afgørelse om ophævelse af afgørelse og at sagen hjemvises.

### Skovfældning / rydning

Der er i tidligere høringssvar orienteret om træfældninger citat begynd: ”I fortsættelse af nyligt foretagne træfældninger på ejendommen på mellem ½ og 1 hektar af skov foretaget med henblik på bebyggelse i forbindelse med ansøgning om udmatrikulering og boligbebyggelser for øje, samt i fortsættelse heraf nærværende ansøgning om zonetilladelse, bør arealet af skov der afkaster skovbyggelinje justeres og de lovgivningsmæssige forhold undersøges.” Citat slut.

Det angivne står i høringssvaret fra ansøgers advokat ubestridt og betragtes således værende accepteret.

Silkeborg Kommune har ikke foretaget undersøgelse af de lovgivningsmæssige forhold, herunder har man ikke forholdt sig til, at projekt om fældning af skov til ændret anvendelse er omfattet af krav om miljøvurdering og §25 tilladelse.

Der skal i samme anledning henvises til, at Miljø- og Fødevarerklagenævnet d. 14. juli 2020 har truffet afgørelse om ophævelse og hjemvisning i lignende sag. Der henvises til Nævnenes Hus, sagsnr.: 19/00196 Klagenummer 1002665.

Der anmodes om, at sagen hjemvises til fornyet sagsbehandling.

### Sammenfatning

Der skal sammenfattende anmodes om, at der træffes afgørelse om afslag til zonetilladelsen og/eller hjemvisning til fornyet sagsbehandling under hensyn til

- At der skal tages særlige landskabelige hensyn, idet området er udpeget til "Særligt værdifuldt landskab"
- At fremtidige bolig er planlagt placeret, hvor der i henhold til Gis kort Silkeborg er angivet vejforløb af Sindbjerg Mosevej
- At der ikke gives mulighed for de facto 2 familiebebyggelse således, at bygning 4 får ændret status til udhus eller fjernes
- At sagen skal behandles i forhold til skovbyggelinjen
- At sagen skal behandles i forhold til krav om miljøvurdering og §25 tilladelse
- At vi ikke ser noget problem i, at den nuværende bolig nedrives og der bygges nyt på eksisterende sokkel.

Klage indsendt på vegne af

Danmarks Naturfredningsforening

Silkeborg Afdelingen.

Formand Pernille Ingemann.