



Ole Jørgensen
XX
XX
XX

Sendt pr. mail til: xxxxx

Teknik og Miljø

Rådhusgade 3
8300 Odder
Tlf. 29 22 27 28

Du får landzonetilladelse til opførelse af garage på 58 m²

Du får hermed landzonetilladelse jævnfør tegninger til opførelse af garage på 58 m² på ejendommen beliggende:

Skovvej 1, Hou, 8300 Odder, matrikelnr. 5cm, Halling By, Halling og med ejendomsnummer 63072.

11. januar 2022

Kontaktperson:

Lars Harritsø

Dir. tlf.: 8780 3353

E-mail: lars.harritsoe@odder.dk

Sagsnummer: S2021-26986



Telefontider

For byggesagsbehandlere:

Man-Tors: 10.00-14.00

Fredag: 10.00-12.00

Afgørelse

Odder Kommune meddeler tilladelse efter Lov om planlægning, § 35, stk. 1 ("landzonetilladelse") til etablering/opførelse af en 58 m² garage med den på luftfoto ovenfor viste placering.

Du får tilladelsen med følgende **vilkår** og på **betingelse af**:

- At bygningen placeres som vist på og får udformning jævnfør tegningsbilag i indsendt materiale.

Projektbeskrivelse - ansøgningen

Projektet omfatter opførelse af en 58 m² garage jævnfør tegninger indgået d. 24. november 2021. Garagen opføres som tredobbelt garage med por-te i hele den ene facade og udkørsel mod Skovvej.

Bortfald af tilladelse

Din tilladelse bortfalder, hvis du ikke har udnyttet den senest 5 år efter, at den er meddelt.

Grundlag for tilladelsen

Tilladelsen er givet på baggrund af oplysninger i ansøgning med bilag af 24. november 2021. Du får tilladelsen på betingelse af, at projektet udføres i overensstemmelse med de oplysninger, der er givet i ansøgningen.

Du må ikke bruge tilladelsen endnu

Du må ikke udnytte landzonetilladelsen før klagefristen er udløbet den 9. februar 2022.

Hvis vi modtager en klage over tilladelsen, må tilladelsen ikke udnyttes før Planklagenævnet har afgjort sagen.

Hvis vi modtager en klage, får du besked med det samme. Hører du ikke fra os efter klagefristens udløb, har vi ikke modtaget klager.

Ejendommens status og historik

I Bygnings- og Boligregisteret (BBR) fremgår det, at ejendommen er beliggende i landzone, og at der ikke er noteret landbrugspligt i matriklen.

Der er ifølge BBR et fritliggende enfamiliehus med et bebygget areal på 111 m² opført i 1953 og med et boligareal på 135 m² inkl. tagetage, samt et 43 m² udhus ligeledes fra 1953.

Begrundelse og sagsfremstilling

I landzonen må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse over 50 m² eller ske ændring i anvendelse af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Dette fremgår af planlovens § 35, stk. 1.

Det bagvedliggende hensyn i planlovens bestemmelser er at hindre spredt bebyggelse uden for planlagte eller landsbyafgrænsede områder og i landzonen generelt. Udgangspunktet er, at landzonen skal friholdes for anden uplanlagt bebyggelse, udgravninger m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Kommunen skal i landzonen tage hensyn til de landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling.

Efter retningslinjer for administration af planlovens landzonebestemmelser for Odder Kommune vedr. udhusbebyggelse på denne type ejendomme i landzonen (parcelhuskvarter), godkendes der normalt udhusbyggeri af en passende størrelse i tilknytning til boligen.

Det skal præciseres, at denne tilladelse er baseret på et konkret og individuelt skøn baseret på de faktiske omstændigheder i sagen. Det vil sige, at ved ansøgning om et tilsvarende projekt, men med en anderledes placering i landskabet – for eksempel i et område med landskabelige interesser eller beliggende inden for beskyttelseslinjer iht. naturbeskyttelsesloven – eller som ikke er opført lovligt, kan der blive givet et afslag.

Vores vurdering af din ansøgning

I den aktuelle sag er der tale om opførelse af en garage på ca. 6 m x 9,6 m og med en højde på ca. 4 m. Garagen vil blive opført i tilknytning til de øvrige bygninger (bolig og udhus) på grunden og vil med de valgte materialer – sorte tagsten på taget og fiberplanker (trælignende) på facaderne ikke på nogen måde ændre udtrykket i parcelhuskvarteret og indsynet fra stranden.

Skovvej ligger i ramme 5B1 i Kommuneplan 2017-2029 med en fremtidig zonestatus som byzone. Den generelle anvendelse er boligområde med en bebyggelsesprocent i området som helhed på 40. Ejendommen ligger lige uden for et udpeget bevaringsværdigt kulturmiljø langs stranden, men garagen vil ikke med den valgte placering og udformning påvirke dette.

Det er kommunens samlede vurdering, at tilladelsen til garagen ikke tilsidesætter hensyn, som skal varetages ved landzoneadministrationen, herunder hensyn til landskab, natur, miljø, planlægning eller naboer, og at tilladelsen ikke er i strid med Planlovens overordnede formål eller intentioner.

Vurdering af dit projekt i forhold til habitatbekendtgørelsen

I henhold til Habitatbekendtgørelsen¹ skal der foretages en vurdering af:

- 1) om projektet i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.
- 2) om det ansøgte kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a), eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier

Natura 2000

Det ansøgte projekt ligger mere end 10 km fra Natura 2000-område, "Kysing Fjord" og ca. 275 m fra Natura 2000-område, "Horsens Fjord og havet øst for Endelave". Odder Kommune vurderer, at det ansøgte, er af en karakter, der hverken i sig selv eller sammen med andre planer og projekter, vil påvirke arter og i Natura 2000-områder.

Bilag IV-arter

Ifølge Odder Kommunes registreringer findes der en række bilag IV-arter i kommunen. Det drejer sig om flere arter flagermus og padder, odder, markfirben og grøn mosaikguldsmed. Der er ikke registreret Bilag IV-arter inden for eller i nærheden af projektarealet. Med de stillede vilkår vurderer Odder Kommune, at projektet kan udføres uden at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for eventuelle bilag IV-arter, der lever i området.

Andre tilladelser

Du skal være opmærksom på, at du eller ejer selv er forpligtet til at indhente tilladelser / dispensationer fra andre myndigheder.

Opførelsen af det ansøgte projekt kræver en efterfølgende byggetilladelse iht. byggelovens bestemmelser. Denne er søgt samtidig med zonetilladelsen.

¹ BEK nr. 1595 af 06/12/2018

Øvrigt

Hvis du opdager en forurening i jorden, skal du straks tage kontakt til kommunens Miljøafdeling – direkte tlf. 8780 3482 eller tlf. 8780 3333.

Hvis du finder spor af fortidsminder, skal jordarbejdet straks standses iht. Museumslovens § 27, og fundet skal anmeldes til Moesgaard Museum.

Sagen har været i naboorientering fra d. 8. til d. 2. januar 2022. Der er ikke indkommet klager/høringssvar til sagen.

Offentliggørelse

Tilladelsen vil blive offentliggjort på www.odder.dk/hoeringer dags dato - d. 11. januar 2022.

Med venlig hilsen

Lars HARRITØ

Bygge- og landzonesagsbehandler, Ingeniør

Orientering om tilladelsen sendt til:

- Danmarks Naturfredningsforening – dn@dn.dk og odder@dn.dk
- Dansk Ornitologisk Forening – natur@dof.dk og odder@dof.dk
- Odder Museum - ark@moesgaardmuseum.dk
- Friluftsrådet – aarhus@friluftsradet.dk

Bilag: Se nederst i denne tilladelse

Du kan læse mere om, hvordan vi behandler dine personoplysninger her:

<http://odder.dk/databeskyttelse/teknikogmiljoe>

Her kan du også læse om dine rettigheder som registreret hos os, og hvordan du kontakter vores databeskyttelsesrådgiver.

Vejledning i at klage over afgørelsen i henhold til planloven

Klagefrist

Du kan klage over kommunens afgørelse til Planklagenævnet, jf. planloven § 58, stk. 1, nr. 3. Klage til Planklagenævnet over en administrativ afgørelse skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Hvad kan man klage over

Der kan kun klages over retlige spørgsmål – dvs. at der ikke kan klages over de skøn, som kommunen har udøvet. Derimod kan der klages, hvis du mener, at reglerne er fortolket forkert eller at kompetence- eller procedurereglerne ikke er overholdt.

Hvem kan klage og hvordan klager man

Klageberettigede er enhver, der har en retlig interesse i afgørelsen samt landsdækkende foreninger, der har til formål at beskytte natur og miljø eller har væsentlige brugerinteresser i arealanvendelse, jf. planlovens § 59, stk. 1 og 2.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, skal dette ske ved anvendelse af digital selvbetjening på Klageportalen, der findes link på www.naevneneshus.dk eller på www.borger.dk og www.virk.dk

Ved modtagelse af en klage påser sekretariatet, at klager er klageberettiget, at klagefristen er overholdt, og at klagen vedrører spørgsmål, som er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, som ikke er indgivet ved digital selvbetjening, med mindre der foreligger særlige forhold, der gør, at klager ikke må forventes at kunne anvende digital selvbetjening.

Gebyr for klager

For behandling af klager, der indbringes for nævnet, herunder anmodninger om genoptagelse, betaler klager et gebyr. Gebyrets størrelse differencieres, alt efter om klager er en borger eller en virksomhed/organisation.

Du kan finde de aktuelle gebyrstørrelser på www.naevneneshus.dk

Et indbetalt gebyr tilbagebetales, hvis klageren får helt eller delvist medhold i klagen, eller

klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Opsættende virkning

Indgivelse af rettidig klage til Planklagenævnet har som udgangspunkt ikke opsættende virkning.

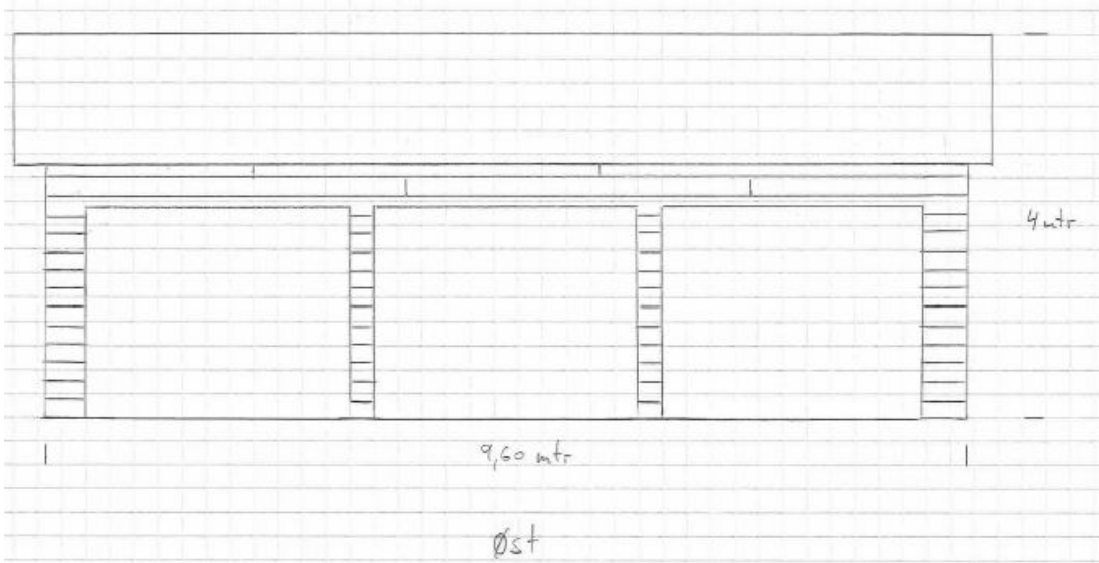
Søgsmål

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Planklagenævnets afgørelser kan indbringes for domstolene senest 6 måneder efter, at nævnets afgørelse er truffet, medmindre andet følger af den lovgivning, som afgørelsen er truffet efter.

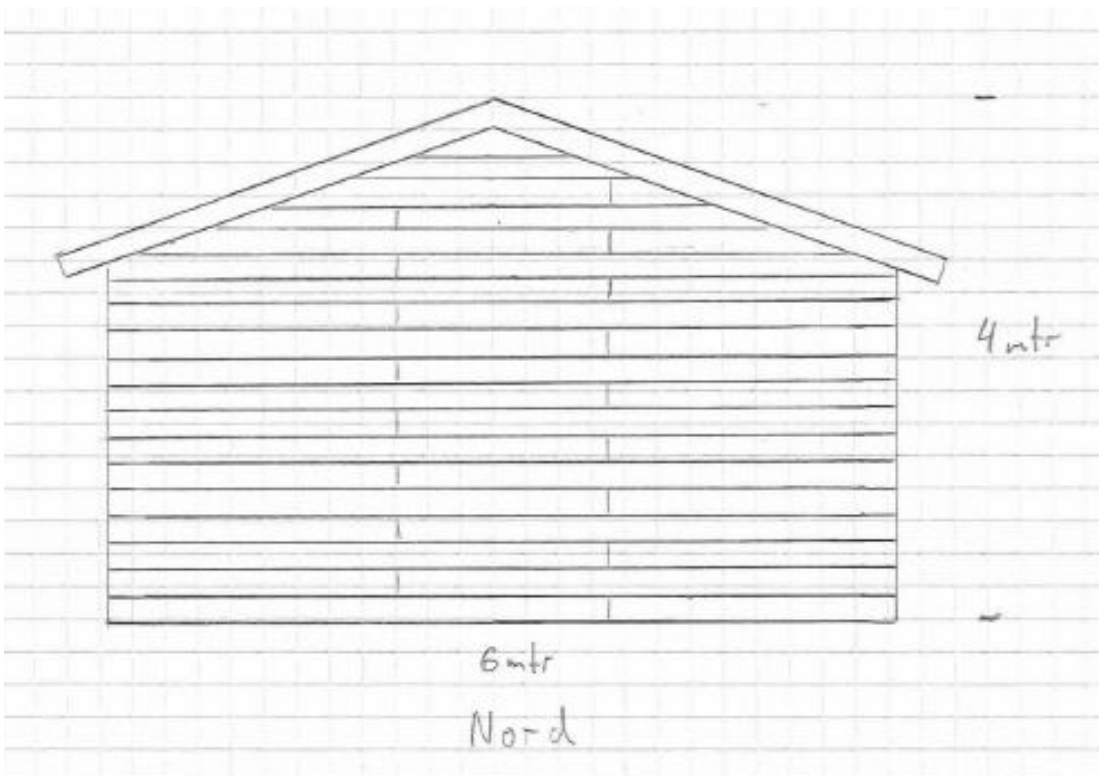
Vil du vide mere

For yderligere hjælp og information henvises til Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus - www.naevneneshus.dk

Bilag i ansøgning:



Mod Skovvej



Mod nabo, Skovvej 3