



Teknik og Miljø

Rådhusgade 3
8300 Odder
Tlf. 29 22 27 28

25. august 2020

Sagsbeh.
Anders Iversen

Dir. tlf.: 2966 9431
E-mail: Anders.iversen@odder.dk

Byggesags nr.: 202008588

Landzonetilladelse

Vedrørende **Zone - lovliggørelse af udhus** på ejendommen, beliggende **Fillerupvej 21, 8300 Odder**, matr. nr. 10 k Fillerup By, Odder.

Odder Kommune – Byggeri – har den 25. august 2020 modtaget din ansøgning om zonetilladelse vedrørende lovliggørende landzonetilladelse til et udhus på 13,5m² beliggende på ovenstående ejendom.

Afgørelse

Odder Kommune meddeler herved en tilladelse efter Lov om planlægning, § 35, stk. 1 ("landzonetilladelse") til:

- Tilladelse til opførelse af et udhus på 13,5m².

Vilkår for landzonetilladelsen

- At der meddeles byggetilladelse til det ansøgte udhus.

Grundlag for tilladelsen

Tilladelsen er givet på baggrund af oplysninger i ansøgning med bilag af den 25. august 2020. Det forudsættes, at det ansøgte er udført som beskrevet i fremsendt ansøgningsmateriale.

Ejendommens status og historik

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

Kortfattet projektbeskrivelse

Projektet omfatter opførelsen af et udhus på 13,5m². Udhuset er opført med facader med træbeklædning, og med eternitplader på taget.

Udhuset kræver landzonetilladelse, da dette er opført som tilbygning til en eksisterende garage på 80m², og det samlede etageareal for de to bygninger overstiger 50m².

Begrundelse og sagsfremstilling

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

Træffetider

for byggesagsbehandlere:
Man- Tors: 10.00-14.00
Fredag: 10.00-12.00

Det bagvedliggende hensyn bag 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 m.v.; end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

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 – f.eks. 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.

Vurdering

I den aktuelle sag er der tale om opførelse af et mindre udhus som tilbygning til en større garage.

Det er kommunens samlede vurdering, at tilladelsen til udhuset 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.

Ydermere at den samlede mængde udhus/garagebebyggelse på ejendommen er rimelig i forhold til den størrelse ejendom, dette er opført på.

Habitatbekendtgørelsen

Det ansøgte projekt ligger ca. 8,5 km fra Natura 2000 område, Kysing Fjord og ca. 9 km fra Natura 2000 område, Horsens Fjord og havet øst for Endelave. Det vurderes, at det ansøgte projekt ikke vil påvirke udpegningsgrundlaget på de 2 Natura 2000 områder negativt pga. den store afstand til Natura 2000 områderne.

Odder Kommune har ikke kendskab til at der skulle yngle nogle af de arter, som optræder på habitatdirektivets bilag IV over strengt beskyttede plante- og dyrearter. Projektområdet udgør heller ikke et potentielt yngle- eller rasteområde for nogle af de Bilag IV arter, som lever i den østjyske region på nær arter af flagermus.

Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter

Odder Kommune vurderer således samlet, at de ansøgte kan udføres uden at:

- skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder
- indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området
- medføre tilstandsændringer i § 3-beskyttede natur

Andre tilladelser

Opmærksomheden skal henledes på, at ejer selv er forpligtiget til at indhente tilladelser / dispensationer fra andre myndigheder.

Det kan herfra oplyses, at opførelse af det beskrevne projekt, er betinget af byggetilladelse iht. byggelovens bestemmelser.

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 ikke været i naboorientering. Det vurderes at naboerne ikke har individuel retlig interesse i sagen.

Offentliggørelse

Tilladelsen vil blive annonceret på www.odder.dk den 25. august 2020. Zonetilladelsen kan ikke udnyttes før klagefristens udløb den 22. september 2020.

I tilfælde af klage må tilladelsen ikke udnyttes, før sagen er afgjort af Planklagenævnet.

I tilfælde af klage, vil I blive orienteret om indholdet af klagen.

Klagevejledning iht. 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 differentieres, 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

Med venlig hilsen

Anders Iversen
Byggesagsbehandler

Kopi til:

- Erhvervs- og vækstministeren - erst@erst.dk
- Danmarks Naturfredningsforening - dnodder-sager@dn.dk
- Dansk Ornitologisk Forening – natur@dof.dk
- Odder Museum - Oddermuseum@moesgaardmuseum.dk

Kopi til ejer:

Bilag:
Situationsplan / Luftfoto

