



XXX

Teknik og Miljø

Rådhusgade 3
8300 Odder
Tlf. 29 22 27 28

Du får landzonetilladelse

Titel: **Landzonetilladelse til ændret anvendelse fra sommerhus til enfamiliehus/helårshus**

Adresse: **Søndenom 9 8799 Tunø**

Ejendomsnummer: 73477

Matrikel: 21, c Tunø By, Tunø

16. februar 2021

Sagsbeh.
Anders Blok

Dir. tlf.: 87803415
E-mail: anders.blok@odder.dk

Odder Kommune – Byggeri – har modtaget jeres ansøgning om landzone-tilladelse om ændret anvendelse fra sommerhus til enfamiliehus/helårshus på ejendommen: **Søndenom 9, 8799 Tunø.**

Byggesags nr.: 202012928

Afgørelse

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

- Tilladelse til ændret anvendelse til enfamiliehus/helårshus med et areal på 96 m².



Træffetider

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

Vilkår for landzonetilladelsen

Din tilladelsen 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

16. december 2020. Du får tilladelsen på betingelse af, at projektet udføres i overensstemmelse med de oplysninger, der er givet i ansøgningen.

Ejendommens status og historik

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

Kortfattet projektbeskrivelse

Odder Kommune har modtaget ansøgning vedr. landzonetilladelse til ændret anvendelse. Ejer skriver, at vi ønsker at ændre status fra sommerhus til helårshus for ejendommen på adressen Søndenom 9, 8799 Tunø. Der sker ingen bygningsmæssige ændringer til helårsbolig. Ejendommen har tidligere været helårsbolig.

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.

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 – 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.

Vurdering

I den aktuelle sag er der tale om anvendelsesændring fra sommerhus til helårsbolig på ejendommen beliggende inden for afgrænset landsby i landzone. Der er ingen lokalplan for området. Byggeri vurderer, at ændret anvendelse til helårsbolig ikke medfører en væsentlig ændring af ejendommen og området som helhed.

Uddrag fra kommuneplanen 9 BL 1:

Anvendelsen fastlægges til boliger, landbrug, privat og offentlig service, administration, mindre butikker til lokalområdets forsyning, liberale erhverv, serviceerhverv, undervisning og mindre og ikke genegivende produktions-, værksted-, håndværks-, lager-, og oplagsvirksomhed. Herudover kan der etableres kollektive anlæg og institutioner samt kultur- og turismefunktioner. Butikker til lokalområdets forsyning må maksimalt være på 1000 m2 bruttoetageareal. Derudover kan der til virksomheder herunder også landbrugsvirksomheder etableres mindre butikker, som forhandler den pågældende virksomheds produkter.

Det er Kommunens samlede vurdering, at tilladelse til anvendelsesændring fra sommerhus til helårsbolig 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.

Habitatbekendtgørelsen

Det ansøgte projekt ligger ca. 15 km fra Natura 2000 område, Norsminde Fjord og ca. 20 km fra Natura 2000 område, Horsens Fjord og havet øst for Endelave. Det vurderes, at det ansøgte projekt, ændret anvendelse, 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, ændret anvendelse, 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 om 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

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 byggetilladelse iht. bygge-lovens 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 været i naboorientering fra den 21. januar til 04. februar 2021. Der er ikke indkommet klager/høringssvar til sagen.

Offentliggørelse

Tilladelsen vil blive offentliggjort på <https://odder.dk/borger/teknik-milj%C3%B8/h%C3%B8ringer-afg%C3%B8relser/> den 16. februar 2021. Landzonetilladelsen kan ikke udnyttes før klagefristens udløb den 16. marts 2021.

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 Blok
Byggesagsbehandler

Kopi til:

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