



**Teknik og Miljø**

Rådhusgade 3  
8300 Odder  
Tlf. 29 22 27 28

**Du får landzonetilladelse til (202101585) Zone - Opførelse af enfamiliehus**

Du får hermed landzonetilladelse opførelse af et nyt enfamiliehus på Splidholmvej 11, Gylling, ejendomsnummer 67159, matrikelnr. 30a, GYLLING BY, GYLLING

Du får tilladelsen på betingelse af,

- At eksisterende bolig på ejendommen fjernes, når nuværende beboere af denne fraflytter boligen. Dette vil blive tinglyst i forbindelse med byggesagen, hvorfra der gives byggetilladelse til projektet.
- at terrænregulering kun sker lokalt omkring den nye bolig, og ikke med mere end +/- 0,5 meter i højden i forhold til eksisterende terræn.

**Projektbeskrivelse**

Projektet omfatter opførelse af et nyt enfamiliehus på 246m<sup>2</sup> med en integreret garage på 80m<sup>2</sup>. Alt byggeriet er i én etage.

**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 af den 16. juli 2021, med endelige tegningsbilag modtaget den 12. august 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 28. september 2021.

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 er noteret landbrugspligt.

**31. august 2021**

Kontaktperson:

Anders Iversen

Telefon: 2966 9431

E-mail: anders.iversen@odder.dk

Sagsnummer: S2021-5415

**Telefontider**

For byggesagsbehandlere:

Man-Tors: 10.00-14.00

Fredag: 10.00-12.00

### **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.

### **Vores vurdering af din ansøgning**

I den aktuelle sag er der tale om opførelse af en ny bolig i forbindelse med et generationsskifte på ejendommen.

Der ønskes et glidende generationsskifte, hvorfor der er redegjort for nødvendigheden af, at der opføres en ekstra bolig.

Samtidigt er der redegjort for, at den eksisterende bolig på ejendommen nedrives, når nuværende ejere af ejendommen, og beboere af boligen, fraflytter denne.

Det er kommunens samlede vurdering, at tilladelsen til opførelsen af en ny bolig 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.

Herunder blandt andet grundet den beskudne terrænregulering, der ønskes udført, og selve bygningen størrelse og udformning.

### **Vurdering af dit projekt i forhold til habitatbekendtgørelsen**

Det ansøgte projekt ligger ca. 13 km fra Natura 2000 område, Norsminde Fjord og ca. 0,5 km fra Natura 2000 område, Horsens Fjord og havet øst for Endelave. Vi vurderer, 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 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. 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 været i naboorientering fra den 13. august til den 27. august 2021. Der er ikke indkommet klager/høringssvar til sagen.

### **Offentliggørelse**

Tilladelsen vil blive offentliggjort på [www.odder.dk/hoeringer](http://www.odder.dk/hoeringer) den 31. august 2021.

### **Lovgrundlag**

Landzonetilladelsen er givet efter Lov om planlægning, § 35, stk. 1

Med venlig hilsen

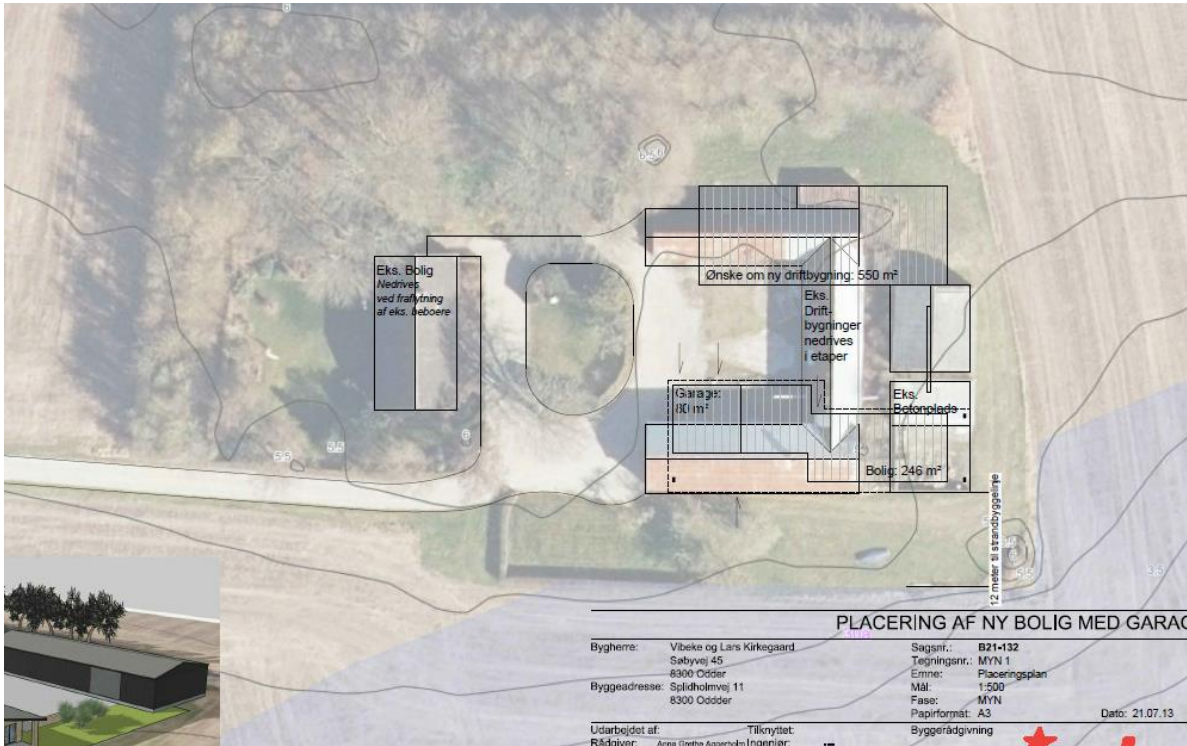
Anders Iversen  
Byggesagsbehandler

### **Orientering om tilladelse sendt til:**

- Erhvervs- og vækstministeren - [erst@erst.dk](mailto:erst@erst.dk)
- Danmarks Naturfredningsforening - [odder@dn.dk](mailto:odder@dn.dk)
- Dansk Ornitologisk Forening – [natur@dof.dk](mailto:natur@dof.dk)
- Odder Museum - [ark@moesgaardmuseum.dk](mailto:ark@moesgaardmuseum.dk)

**Kopi til ejer:**

**Bilag:** Situationsplan der viser placering af ny og eksisterende bebyggelse



## **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](http://www.naevneneshus.dk) eller på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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](http://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](http://www.naevneneshus.dk)