

Postadresse:

Favrskov Kommune
Plan & Byg
Skovvej 20
8382 Hinnerup

Tlf. 89 64 10 10

favrskov@favrskov.dk
www.favrskov.dk

Landzonetilladelse til ændret anvendelse

NB: Dette er ikke en byggetilladelse. Byggearbejdet må ikke opstartes før der foreligger endelig byggetilladelse.

Afgørelse

Favrskov Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1, til opdeling af eksisterende bolig i 4 lejligheder, på adressen Bøstrupvej 3A, 8870 Langå, matr.nr. 1c Bøstrup By, Houlbjerg.

Bebyggelsen, hvori de 4 lejligheder etableres, fremgår af nedenstående foto.



Bøstrupvej 3A, 8870 Langå.

Vilkår for tilladelsen

Der stilles følgende vilkår for tilladelsen.

1. At indretning af de 4 boliger sker indenfor bestående ydre rammer.
2. At lejlighederne ikke kan udstykkes til selvstændige boligenheder.
3. At der udelukkende kun må benyttes én og samme eksisterende indkørsel.
4. At parkering foregår på ejendommen.

Note: 1) Landzonetilladelse: Planlovens § 34 - 38

Dato.

2. maj 2019

Sagsnr.

2019-0328-01

Sagsbehandler

Ann-Jeanett Tolbøl

Personlig henvendelse:

Favrskov Kommune
Plan & Byg
Torvegade 7
8450 Hammel
byg@favrskov.dk

Tilladelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside **2. maj 2019**. Du må først udnytte tilladelsen, når klagefristen på 4 uger er udløbet. Du vil få besked, hvis der indgives klage. Klagefristen er **30. maj 2019**.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter den er meddelt.

Forudsætninger

Tilladelsen er meddelt på grundlag af oplysningerne i din ansøgning modtaget 8. marts 2019. Det forudsættes derfor, at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmateriale og i overensstemmelse med vilkårene for landzonetilladelsen.

Andre tilladelser

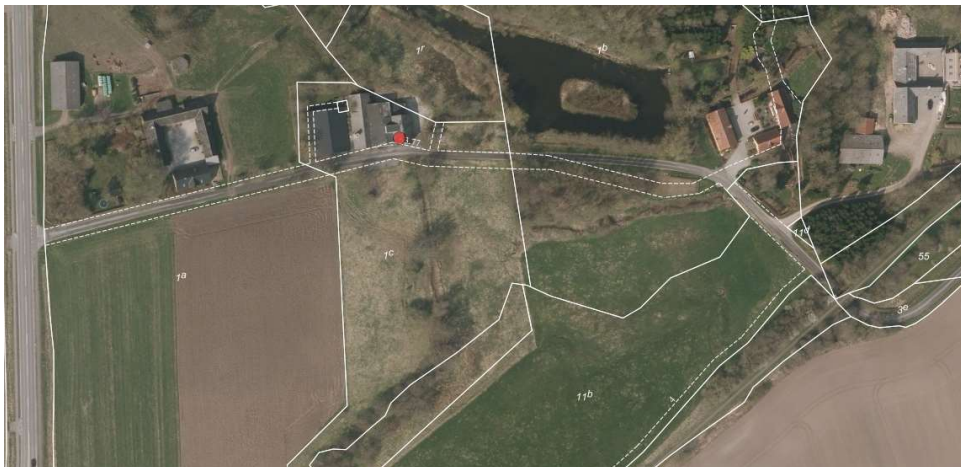
Der gøres opmærksom på at, det ansøgte kun ved denne tilladelse er behandlet efter de i noten herunder (Note 1), nævnte lovområder.

Det er ansøgers/ejers ansvar at indhente alle nødvendige tilladelser og dispensationer til projektet.

Der gøres opmærksom på at, det ansøgte også kræver en byggetilladelse. Det fremgår at kommunen allerede har modtaget ansøgning herom. Byggesagsbehandlingen påbegyndes efter klagefristens udløb, under forudsætning af, at nærværende tilladelse ikke påklages, og der er indsendt fyldestgørende materiale.

Naboorientering

Naboorientering er udeladt da Favrskov Kommune vurderer, at opdeling af bebyggelsen i 4 lejemål, er af underordnet betydning for naboerne jf. Planlovens § 35, stk. 5.



Bebyggelsen er opført i 1973 som mejeri. Gennem tiderne har der været smedjevirk-somhed og i 1999 blev der meddelt landzonetilladelse til etablering af socialpædagogisk opholdsinstitution.

Den trafik og aktivitet der vil være på ejendommen i forbindelse med etableringen af de 4 lejligheder vurderes ikke at være afvigende fra den trafik og aktivitet, der har været i forbindelse med institutionen.

Sagsfremstilling

Der er søgt om tilladelse til opdeling af eksisterende bolig på 314 m² i 4 selvstændige lejemål. Der etableres to lejligheder i stueetagen 1 på 1. sal og 1 i tagetagen. Boligen i tagetagen lyder på 61 m², boligen på 1. sal udgør 154 m². Stueetagen tænkes indrettet med 2 lejligheder. Det er ikke muligt kun at indrette stueetagen til én bolig, idet én stor del af eksisterende gang fungerer som adgangsarealer til de øvrige etager. Lejlighederne i stueetagen er oplyst til 144 m² (st.th) og 69 m² (st.tv).

Kommuneplan 2017-29

Ejendommen ligger uden for kommuneplanens rammeområde i det åbne land.

Økologisk forbindelse

Jf. kommuneplanen er en del af ejendommen udpeget som økologisk forbindelse (gul/grøn markering).



Jf. Retningslinje 14.5 – Økologiske forbindelser, skal ubrudte og uforstyrrede naturnetværk bevares og om muligt forbedres.

Det ansøgte vedrører ændret anvendelse til 4 lejligheder. Set i forhold til de aktiviteter der tidligere har været på ejendommen vurderes de 4 lejligheder ikke at medføre gener for dette forhold.

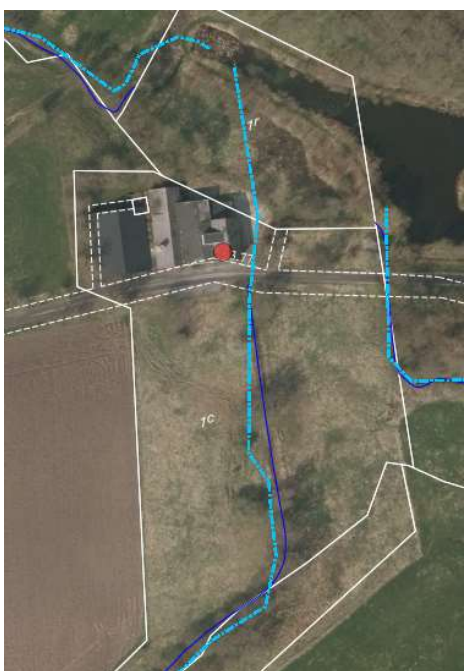
Beskyttet natur

Nær ved ejendommen ligger en lille sø (blå skravering), der er mose tæt ved søen (rød skravering), og på den anden side af vejen er der engområde. Ejendommen har eksisteret i mange år, og der har været aktiviteter på ejendommen i mange år. Det er afdelingens opfattelse, at det ansøgte ikke vil have negativ indflydelse herpå.



Beskyttet natur kaldes også § 3 område. Naturbeskyttelsesloven værner naturtyperne mod ændringer i deres naturtilstand.

Beskyttet vandløb/Vandløbsbræmmer



Da der er tale om udnyttelse af eksisterende bygning udvides der ikke på ejendommen og vandløbes vurderes derfor ikke påvirket af den ændrede anvendelse.

Bevaringsværdigt landskab



Der er på ejendommen tale om en minimal udpegning. Den ændrede anvendelse vurderes ikke at have indflydelse herpå.

Naturbeskyttelsesområde



Se under afsnittet "Beskyttet natur"

Skovrejsning - uønsket



Igen er der tale om en minimal udpegning, og det ansøgte vil ikke have indflydelse herpå.

Vurdering

Der er ved afgørelsen lagt vægt på, at det ansøgte ikke strider mod kommuneplanens retningslinjer samt de hensyn som landzonebestemmelserne og planloven i øvrigt varetager. Vurderingen bygger på, at opdeling i 4 selvstændige lejemål ikke vil være til gene for, eller medføre væsentlige ændringer på de omkringliggende ejendomme. Det vurderes ligeledes, at der ikke er landskabelige, kulturelle og miljømæssige forhold, der kunne tale imod det ansøgte.

Med i vurderingen er desuden, at de 4 lejligheder etableres inden for bestående rammer. Jf. Planlovens § 35 stk.10 kan kommunalbestyrelsen meddele tilladelse efter stk.1 til etablering af flere boligenheder i eksisterende bygninger i landzone. Bygningerne skal være egnede hertil og kunne indrettes uden væsentlige om- eller tilbygninger.

Det overordnede bagvedliggende hensyn bag planlovens bestemmelser er at hindre spredt bebyggelse uden for planlagte eller landsbyafgrænsede områder og i landzonen generelt.

I relation til § 35 stk.10 er formålet med denne åbning i planloven at understøtte indsatsen for bosætning i landdistrikterne i form af nye boformer. Samtidig er der også ønske om at de eksisterende boliger/bygninger ikke står og forfalder.

Med baggrund i, at bygningen senest har været benyttet til institution med værelser til de unge mennesker er det afdelingens opfattelse, at det ikke kræver væsentlig ombygning at indrette bygningens m² til 4 selvstændige boliger.

Vurdering af indvirkning på internationale naturbeskyttelsesområder mm.

Favrskov Kommune har foretaget en vurdering af det ansøgte projekts eventuelle indvirkning på en række internationale naturbeskyttelsesområder, samt visse beskyttede arter og deres levesteder, i henhold til "bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter".

Internationale naturbeskyttelsesområder

Det ansøgte ligger uden for internationale naturbeskyttelsesområder. Favrskov Kommune vurderer, at det ansøgte projekts indvirkning på udpegningsgrundlaget for internationale naturbeskyttelsesområder er uvæsentlig.

Beskyttelsen af visse arter og deres levesteder

Kommunen har foretaget en gennemgang af eksisterende viden og har fundet, at der ikke er kendskab til forekomster af de særligt beskyttede arter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV. Der er heller ikke fundet potentielle levesteder for disse arter inden for det ansøgte område. På baggrund heraf vurderes det ansøgte ikke at have nogen indvirkning på beskyttelsen af visse arter og deres levesteder.

Klage

Kommunens afgørelse kan inden 4 uger fra offentliggørelsesdatoen ankes til Planklagenævnet jf. vedlagte klagevejledning. Det er nævnets afgørelse, hvornår en klage er indkommet rettidigt.

Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen er udløbet. Hvis der er klaget, må tilladelsen ikke udnyttes, medmindre Planklagenævnet opretholder tilladelsen.

Med venlig hilsen

Ann-Jeanett Tolbøl
Landzone- og Byggesagsbehandler

Kopi til:

Friluftsrådet v/ Thorkild Danielsen, Duevej 3, 8382 Hinnerup, frfavrskov@gmail.com,
Danmarks Naturfredningsforening, dn@dn.dk
Moesgård Museum, ark@moesgaardmuseum.dk

Klagevejledning over kommunens afgørelse efter planloven

I henhold til kap. 14 i Bekendtgørelse af lov om planlægning nr. 287 af 16. april 2018, med senere ændringer.

Lov om planlægning

I henhold til planlovens § 58 kan der klages over en afgørelse efter planloven. Klager over afgørelser behandles af Planklagenævnet.

Hvad kan der klages over til Planklagenævnet?

Der kan kun klages over retslige forhold i kommunens afgørelser efter planloven eller regler, der er fastsat med hjemmel i loven. Det vil sige, at der ikke kan klages over de skøn og vurderinger, kommunen har lagt til grund for afgørelsen.

Hvem kan klage?

Klageberettigede er:

1. Adressaten for afgørelsen
2. Ejeren af den ejendom, som afgørelsen berører
3. Offentlige myndigheder
4. Enhver med retlig interesse i afgørelsen
5. Lokale foreninger og organisationer, som har en væsentlig interesse i afgørelsen
6. Landsdækkende foreninger og organisationer som efter deres formål varetager væsentlige rekreative interesser, når afgørelsen berører sådanne interesser

4 ugers klagefrist

En klage skal være indgivet inden 4 uger fra den dag afgørelsen eller beslutningen er meddelt. Hvis afgørelsen er offentligt bekendtgjort, f. eks. på kommunens hjemmeside, regnes klagefristen fra den dag, afgørelsen er offentliggjort.

Virkning af at der klages

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

Følgende rettidige klager har dog opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet:

Klage efter planlovens § 58 stk.1, nr. 1 og 2, klage efter sommerhuslovens § 10e, stk.1, klage efter kolonihavelovens § 9 og klage efter mastelovens § 8, stk.1..

Hvordan klager man?

Du klager via Klageportalen. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Når du søger på borger.dk skal du søge efter "klageportal". Inde i klageportalen bliver du guidet gennem en række trin, hvor du skal udfylde forskellige oplysninger.

Klagen sendes automatisk via Klageportalen til Kommunen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Vejledning om gebyr kan findes på Planklagenævnets hjemmeside <http://naevne-neshus.dk/planklagenaevnet> Her kan du også læse mere om klagenævnets sagsbehandling.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.