

Postadresse:

Favrskov Kommune
Plan & Byg
Skovvej 20
8382 Hinnerup

Tlf. 89 64 10 10

favrskov@favrskov.dk
www.favrskov.dk

Landzonetilladelse til ændret anvendelse af garage

Afgørelse

Favrskov Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1, til indretning af mindre lager og salgslokale for hjemmebrygningsudstyr samt råvarer til ølbrygning, på adressen Hyldebakken 6, 8370 Hadsten, matr.nr. 19 aa Vissing By, Vissing.

Ejendommens beliggenhed fremgår af nedenstående oversigtskort.



Dato.

24. oktober 2018

Sagsnr.

2018-1123-01

Sagsbehandler

Ann-Jeanett Tolbøl

Personlig henvendelse:

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

Vilkår for tilladelsen

Der stilles følgende vilkår for tilladelsen.

1. At ejer, varebil, kunder m.m på intet tidspunkt må blokere for adgang til og fra naboejendommene.

2. At der kun er tale om begrænset åbningstid som oplyst i ansøgningsmaterialet, onsdag fra kl. 16-20 og lørdag kl. 10-15.
3. At såfremt der på et tidspunkt bliver tale om afledning af processpildevand, skal ansøger kontakte Favrskov Kommune med henblik på afklaring af eventuelt behov for en tilslutningstilladelse.

Tilladelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside **24. oktober 2018**. Du må først udnytte tilladelsen, når klagefristen på 4 uger er udløbet. Du vil få besked, hvis der indgives klage. Klagefristen er **21. november 2018**.

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 24. august 2018. Det forudsættes derfor, at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet 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. Der skal derfor søges om byggetilladelse gennem Byg & Miljø. Byggesagsbehandlingen kan påbegyndes efter klagefristens udløb, under forudsætning af, at nærværende tilladelse ikke påklages, og at der er indsendt byggeansøgning.

Naboorientering

Det ansøgte har i perioden 1. oktober til og med 15. oktober 2018 været sendt til naboorientering.

Vi har modtaget bemærkning fra én nabo. Naboen bemærker:

Som nabo til Hyldebakken nr. 6, Vissing vil jeg i forbindelse med naboorientering gerne give udtryk for min bekymring omkring parkeringsforhold på vejen fremadrettet.

Indkørslen til min ejendom, Hyldebakken 8 er i forvejen vanskelig pga. placering i bunden af vejen og med passage over hjørnet af opkørslen til nr. 6.

Den ansøgte ændring med butik i Hyldebakken 6 kan være medvirkende til øget aktivitet med behov for parkering som forventeligt også vil komme til at foregå på vej og vendeplads.

Det er ikke et nyt problem med vanskelig passage til min indkørsel når der kantparkeeres på vejen, men gode aftaler med naboerne og henstillinger gennem årene har fået det til at fungere.

Jeg anmoder derfor om at tilkørsel muligheden til Hyldebakken 8 ikke besværliggøres

yderligere og at det sikres, i forbindelse med en kommunal godkendelse af det ansøgte, at parkeringsforholdene til butikken afklares realistisk og håndhæves.

Ejer har hertil svaret, at de fortsat vil sørge for at private gæster og kommende kunder til butikken ikke parkerer, så indkørslen til nr. 8 blokeres.

Sagsfremstilling

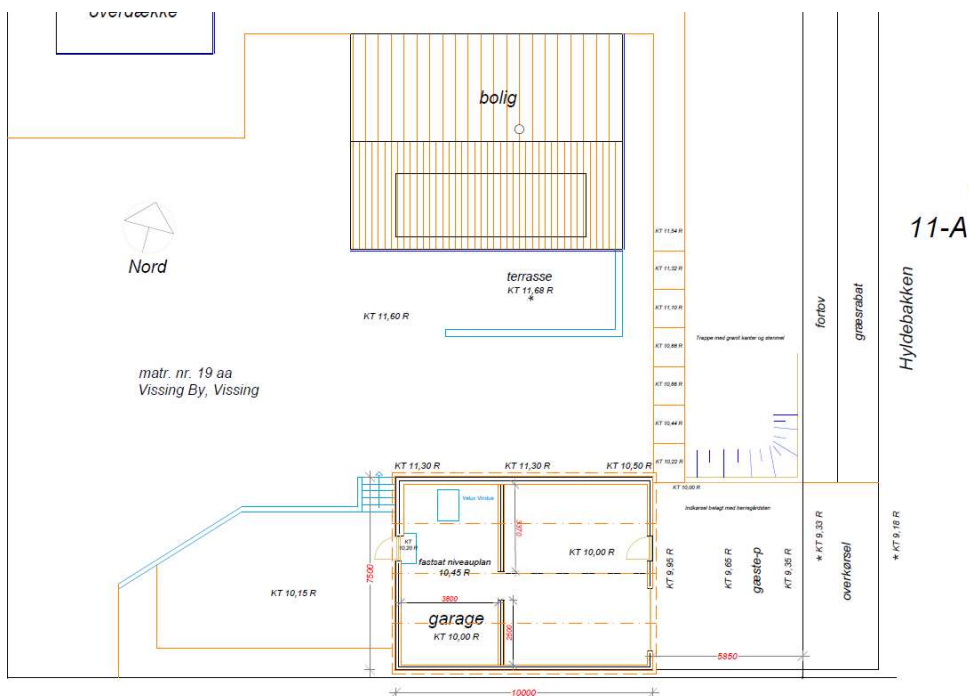
Der er søgt om tilladelse til at indrette lager og salgslokale i garagen.

J.M Bryg køber og sælger hjemmebrygningsudstyr og råvarer til ølbrygning gennem deres web shop, som kan hentes eller sendes med post. Ansøger oplyser, at der vil være mulighed for, at kunden selv kan komme på besøg i lager/butikken og købe varen.

Ansøger har oplyst, at butikken/lager ønskes etableret i eksisterende garage og at der vil være åben 2 gange om ugen. Onsdag fra kl. 16-20 og lørdag kl. 10-15.

Her vil ansøger ligeledes stå klar med rådgivning til nybegyndere samt til dem som har problemer med ølbrygningen.

Ansøger har oplyst, at der forventes ca. ½ - 1 kunde pr time og besøgende skal parkere på ansøgers egen grund.



Kommuneplan 2017-29

Ejendommen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 12.LB.31, der er udlagt til landsby. Det indebærer, at området i Vissing blandt andet skal anvendes til blandet bolig og erhverv.

Skovbyggelinje (naturbeskyttelseslovens § 17)

Ejendommen er beliggende inden for skovbyggelinjen. Formålet med naturbeskyttelseslovens § 17 er at sikre skovens værdi som landskabselementer, at opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og at beskytte skovene mod blæst.

Skovbyggelinjen er en generel linje på 300 m, der gælder for alle offentlige skove og visse private skove. Der må ikke placeres bebyggelse, skure, campingvogne mv. inden for en afstand af 300 meter til skoven.

Det fremgår endvidere af Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 2, at forbuddet i stk. 1, ikke gælder for:

5) bebyggelse, campingvogne og lign. i landzone, hvortil der er meddelt tilladelse efter § 35, stk. 1, i lov om planlægning.

Det ansøgte kræver derfor ikke dispensation fra skovbyggelinjen, da der hermed er meddelt tilladelse, jf. Planlovens § 35, stk. 1.

Kirkebyggelinje

Det ansøgte byggeri/ejendommen ligger inden for kirkebyggelinjen. Kommunen vurderer at det ansøgte er af underordnet betydning for denne. Der bliver ikke opført ny bebyggelse der er over 8,5 m højt, ændringen medfører ikke nogen "skæmmende" virkning på kirken eller hindrer at den er synlig i landskabet.

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 tager. Jf. kommuneplan 2017-24 ligger ejendommen i landsbyen Vissing som er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Der er tale om en mindre virksomhed med begrænset kunde tilstrømning samt åbningstid.

Vurderingen bygger på, at projektet 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.

Risikovurdering iht. habitatbekendtgørelsen

Ifølge habitatbekendtgørelsen BEK nr. 926 af 27. juni 2016 skal der foretages en foreløbig konsekvensvurdering af det ansøgte projekts eventuelle indvirkning på en række internationale naturbeskyttelsesområder samt visse beskyttede arter og deres levesteder.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Det ansøgte ligger uden for internationale naturbeskyttelsesområder og vurderes derfor at være af underordnet betydning for disse.

Beskyttelsen af visse arter og deres levesteder

Ifølge eksisterende viden har kommunen fundet, at der ikke er kendskab til forekomst og levesteder af de særligt beskyttede arter inden for området. På baggrund heraf vurderes det ansøgte ikke at have nogen indvirkning på disse.

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 ge-

byr. Vejledning om gebyr kan findes på Planklagenævnets hjemmeside <http://naevne-neshus.dk/planklagenævnet> 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.