

Postadresse:
Favrskov Kommune
Plan & Byg
Skovvej 20
8382 Hinnerup

Tlf. 89 64 10 10

favrskov@favrskov.dk
www.favrskov.dk

Landzonetilladelse til opførelse af ny bolig som erstatning for den gamle bolig

Afgørelse

Favrskov Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1, til opførelse af et nyt enfamiliehus med tilhørende carport som erstatning for nuværende bolig, på adressen Mondrupvej 2, 8881 Thorsø, matr.nr. 4b Mondrup By, Aidt.

Ejendommens beliggenhed fremgår af nedenstående luft foto.



Mondrupvej 2, 8881 Thorsø

Dato.

14. august 2019

Sagsnr.
2019-0838-01

ESDH reference
710-2019-23700

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 nuværende lejers adgang til ejendommen ikke må forringes, da lejer skal have fuld adgang til ejendommen indtil 31. december 2019.
2. At der ikke må benyttes reflekterende materialer til tagets tagbelægning.
3. At der indhentes særskilt tilladelse til jordvarmeanlægget og trixtank. Tilladelsen ska indhentes via kommunens hjemmeside: <https://www.favrskov.dk/borger/flyt-byg-og-bolig/jordvarme> og <https://www.favrskov.dk/borger/natur-og-miljoe/spildevand-og-kloak>
4. At der etableres ny afskærmende beplantning mod nord. Der skal opretholdes og vedligeholdes mindst 2-rækket visuel afskærmende beplantning. Beplantningen kan bestå af stedsegrønne træer og buske og kan suppleres med løvfældende træer og buske. Beplantningsforslag skal indsendes til godkendelse.
5. At der ikke foretages terrænregulering ud over den på facadetegningerne viste 0,5 meter.
6. At nuværende bolig fjernes fra ejendommen senest 3 måneder efter, at den nye bolig har fået ibrugtagningstilladelse.

Tilladelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside **14. august 2019**. Du må først udnytte tilladelsen, når klagefristen på 4 uger er udløbet. Du vil få besked, hvis der indgives klage. Klagefristen er **11. september 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 24. juni 2019. Det forudsættes derfor, at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet og i overensstemmelse med vilkårene for landzonetilladelsen.

Andre tilladelser

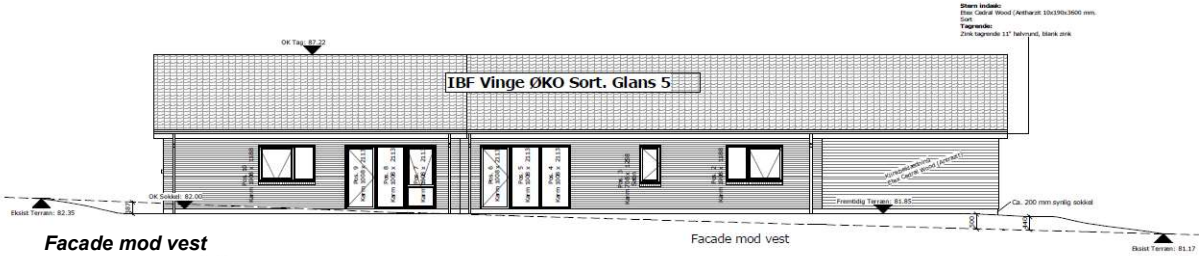
Der gøres opmærksom på at, det ansøgte kun ved denne tilladelse er behandlet efter de i noten herunder (Note 1), nævnte lovområder.

Det er ansøgers/ejers ansvar at indhente alle nødvendige tilladelser 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.

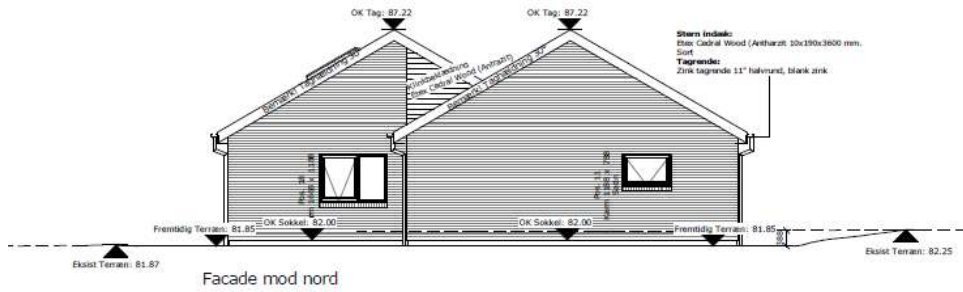
For at sløre boligen vil der være vilkår om etablering af beplantningsbælte mod nord.

Boligen lyder på 240 m², hvoraf de 54 m² er integreret carport med redskabsrum.



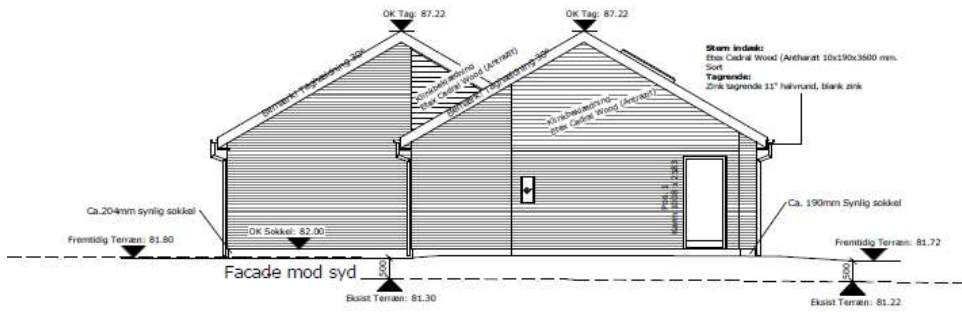
Facade mod vest

Facade mod vest



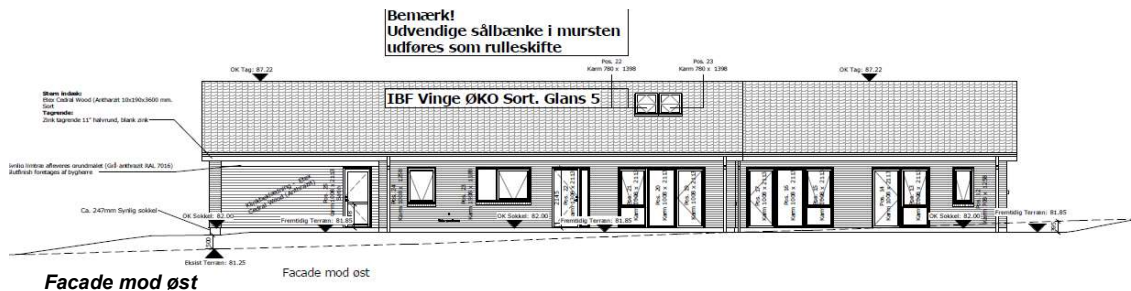
Facade mod nord

Facade mod nord



Facade mod syd

Facade mod syd



Facade mod øst

Facade mod øst

Huset opføres med ydervægge i rød/brune mursten og taget med sorte tagsten.

Kommuneplan 2017-29

Ejendommen ligger uden for kommuneplanens rammeområde i det åbne land.

Jf. kommuneplanen er en mindre del af området udpeget med beskyttet natur og med økologisk forbindelse. Dette gælder dog kun for den sydlige del af ejendommen og vil således ikke have indflydelse på det ansøgte projekt.



Skravering viser beskyttet natur, § 3 område og grøn markering viser økologisk forbindelse.

Den østlige del af ejendommen er udpeget som Grønt Danmarkskort. Er vist med grøn markering på nedenstående kort. Placeringen af den nye bolig vil ikke have indflydelse herpå.



Grøn markering illustrerer Grønt Danmarkskort.

Ejendommen ligger i et område som i kommuneplanen er udpeget til værdifuld landbrugsområde. Værdifuld landbrugsområde indebærer, at området skal forbeholdes, så vidt det er muligt, landbrugsproduktion. Områderne, der er udpegede, har gode dyrkningsforhold og potentiale for strukturudvikling. Ejendommen Mondrupvej 2 er noteret som en landbrugsejendom med ca. 14 ha. Til sagen er det oplyst, at ejendommen efterfølgende skal beplantes med ca. 2 Ha skov og læhegn samtidig med, at eksisterende skov på 4 Ha og eksisterende læhegn plejes og vedligeholdes. Ansøger har oplyst, at begrundelsen for skovrejsning af løvskov er klimaeffekten samt at det på sigt skaber biodiversitet, miljøfordele og er godt for dannelse af rent grundvand. Der forudses ikke væsentlige konflikter mellem det ansøgte og de omgivende arealanvendelser.

Fortidsmindebeskyttelseslinje

Ejendommen ligger inden for Naturbeskyttelseslovens § 18 – fortidsmindebeskyttelseslinje.



De røde ringe illustrerer fortidsmindebeskyttelseslinjen

Naturbeskyttelseslovens § 18 fastlægger en beskyttelseslinje på 100 meter omkring beskyttede fortidsminder. Bestemmelsen skal beskytte forskellige forhold for fortidsminderne, herunder:

- fortidsmindernes betydning som monumenter,
- fortidsmindernes landskabelige fremtræden,
- indsynet til og udsynet fra fortidsminderne.
- beskyttelse af arkæologiske anlæg under jordoverfladen, som meget ofte ligger i nærheden af fortidsminderne.

Det ansøgte projekt placeres uden for de viste områder og det ansøgte projekt vurderes derfor ikke at have indflydelse på fortidsminderne, ligesom det ikke vil hindre indsyn til og udsynet fra fortidsminderne.

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 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.

Husets placering 30 meter nord for eksisterende sokkel på laden skyldes et læhegn, der af skovfogeden vurderes at være bevaringsværdig. Ansøger har tidligere oplyst, at der skal fældes tre store poppeler, og samtidig er ansøger blevet anbefalet, at tynde nogle af de dårlige træer i resten og genplante med en randbevoksning med lave buske som ikke øger skyggevirkningen.



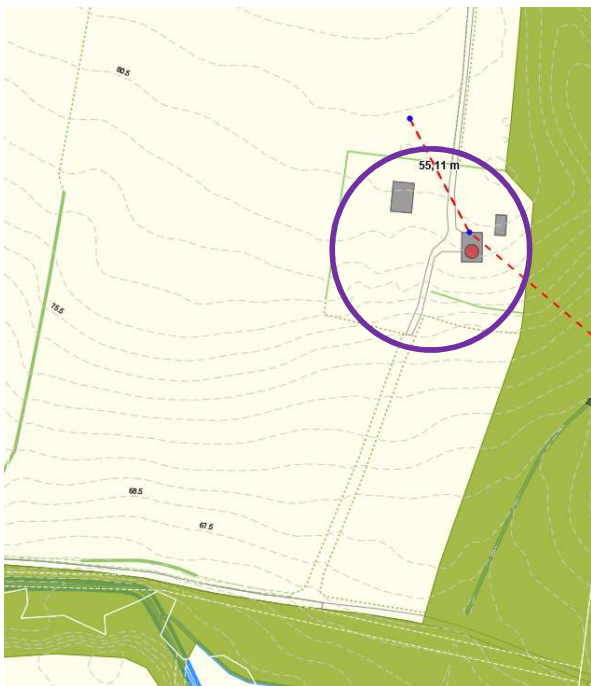
Foto af eksisterende læhegn fra 14. maj 2019.

Favrskov Kommune har foretaget tilsyn på ejendommen den 14. maj 2019 for vurdering af den nye boligs placering. På nedenstående foto illustreres boligens placering målt 15 meter fra eksisterende læhegn og 30 meter fra eksisterende lade.



I forhold til eksisterende bolig som ikke længere er tidssvarende er der valgt en placering ca. 55 meter mod nordvest.

Der er fra kommunens side overvejet alternative placeringer til den nye bolig, men som det fremgår af nedenstående terrænkort er det Favrskov Kommunes vurdering at det optimale sted, er der, hvor ansøger ønsker at opføre huset.



Terrænkort

Terrænet falder en del mod syd. Jf. kortet falder terrænet inden for det lille markerede område ca. 6 meter. (fra kt. 80.5 til 74.5)

På grund af ansøgers ønske om at bo i eksisterende bolig i opførelses perioden, ladens placering, eksisterende skovmæssig beplantning og det markante fald i terrænet vurderer kommunen, at placeringen ikke giver anledning til, at bebyggelsen opfattes som spredt bebyggelse på ejendommen, men derimod som bebyggelse i tilknytning til eksisterende bebyggelse. For at undgå skyggevirksomhed fra læhegnet vurderes afstanden på de ca. 15 meter fra læhegnet at være fornuftig. Ligeledes er det kommunens opfattelse, at det giver god mening, at det er ud fra laden vi tager udgangspunkt i boligens placering, da nuværende bolig skal nedrives og fjernes når den nye bolig er taget i brug.

Det er således Favrskov Kommunes vurdering, at der kan meddeles tilladelse til det ansøgte projekt.

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, firfavrskov@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/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.