

Postadresse:
Favrskov Kommune
Plan & Byg
Skovvej 20
8382 Hinnerup

Tlf. 89 64 10 10

favrskov@favrskov.dk
www.favrskov.dk

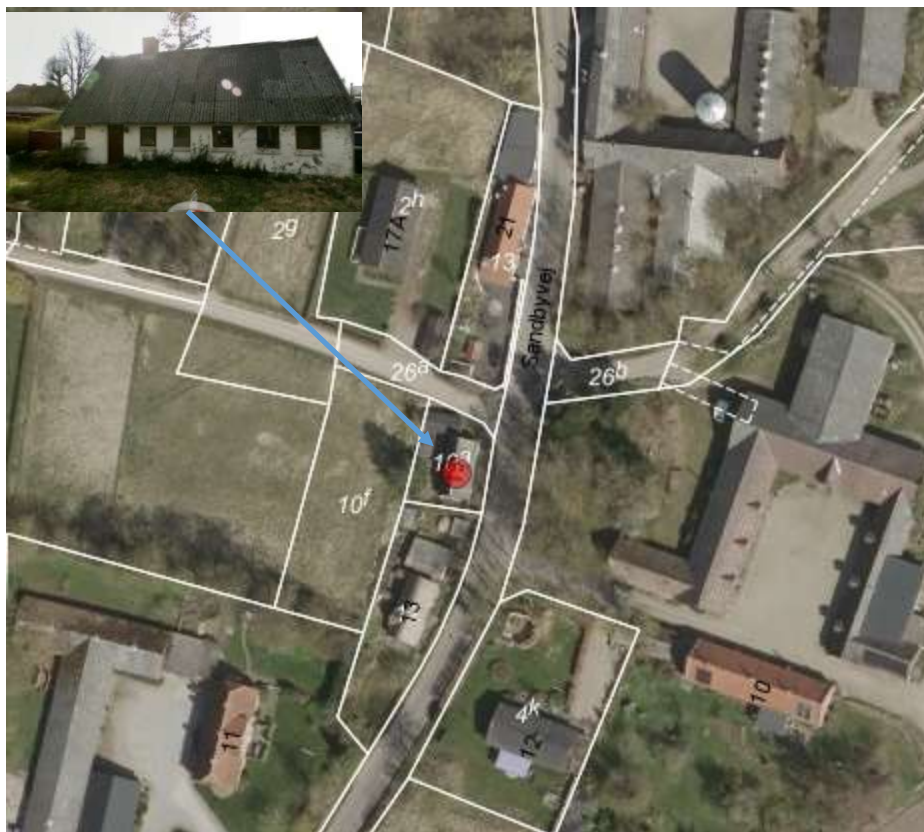
Landzonetilladelse

NB: Dette er ikke en byggetilladelse.

Afgørelse

Favrskov Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1, til opførelse af ny bolig som erstatning for den gamle bolig på adressen Sandbyvej 15, 8382 Hinnerup, matr.nr. 10 a Sandby By, Haldum.

Ejendommens beliggenhed fremgår af nedenstående oversigtskort.



Ejendommen med adressen Sandbyvej 15, 8382 Hinnerup

Dato.
15. marts 2019

Sagsnr.
2018-1279-01

ESDH reference
710-2018-40761

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 der til udvendige bygningsider samt tagflader ikke må anvendes materialer som virker reflekterende og skæmmende eller på anden måde virker uforeneligt med landsbymiljøet.
2. At byggeriet udføres som oplyst i revideret materiale modtaget 14. marts 2019.
3. At tilladelsen kun omhandler det på reviderede tegninger viste bebyggelse.

Tilladelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside **18. marts 2019**. Du må først udnytte tilladelsen, når klagefristen på 4 uger er udløbet. Du vil få besked, hvis der indgives klage. Klagefristen er **15. april 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 1. oktober 2018 samt reviderede tegninger modtaget 14. marts 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 ligeledes 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.

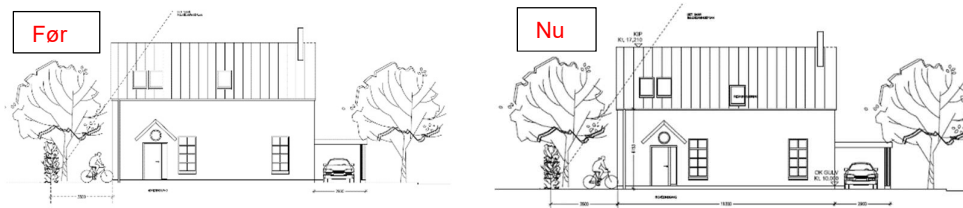
Naboorientering

Det ansøgte har i perioden 4. februar til og med 18. februar 2019 været udsendt til naboorientering.

Vi har modtaget bemærkninger fra to naboejendomme. Nærmeste nabo mod syd, Sandbyvej 13, har givet positiv tilkendegivelse over for byggeriet. Naboen mod vest, Sandbyvej 17, har indsendt bemærkninger vedrørende byggehøjden. Ansøger har for at imødekomme naboen valgt at sænke projektet med ½ meter samt ændre vinduesudtrykket mod havesiden.



Før og efter – facadetegning ud mod haven.



Sagsfremstilling

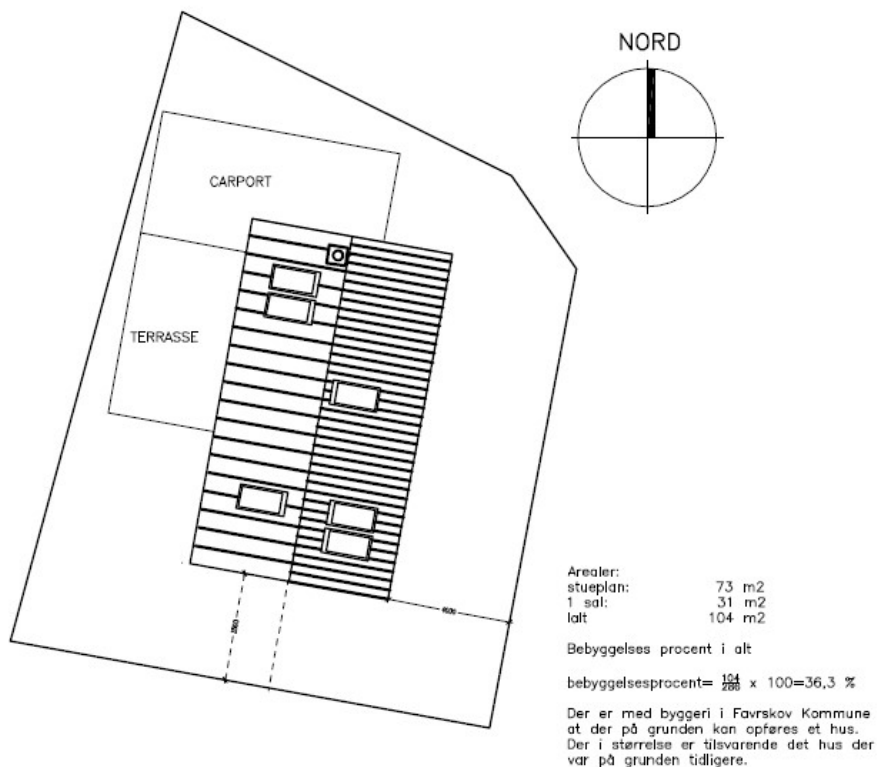
Ejer har ønsket at nedrive eksisterende bolig på ejendommen for i stedet at opføre en ny og tidssvarende bolig.

Boligens areal er oplyst til 73 m² i stueplan samt udnyttet tagetage på 31 m², dvs. en ny bolig på i alt 104 m².

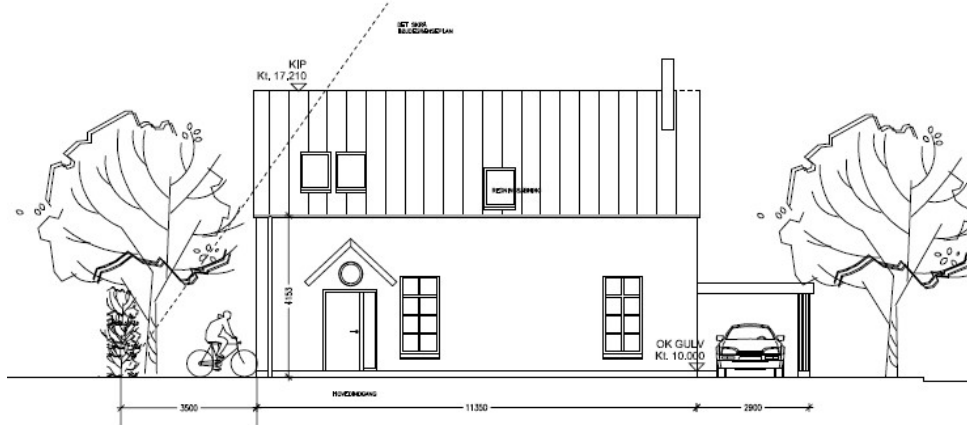
Praksis er, at der i landzone kan gives tilladelse til opførelse af en ny bolig på nogenlunde samme sted og med samme størrelse.

Nuværende bolig er i BBR oplyst til 104 m².

Ny bolig placeres som vist på nedenstående situationsplan.



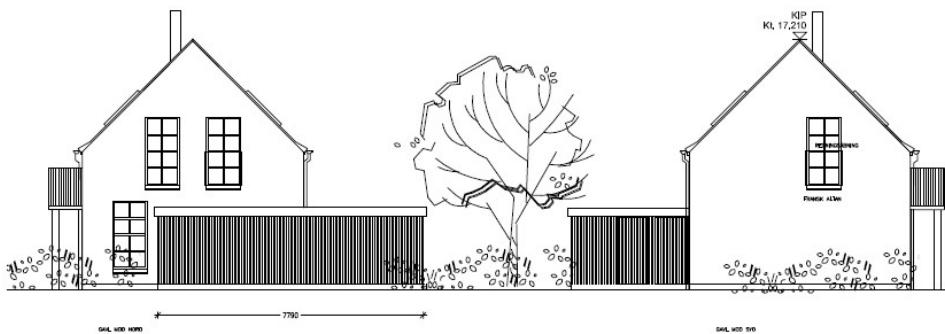
Situationsplan



Facade mod vej – sænket ½ meter i forhold til det oprindelige projekt



Facade mod have – sænket ½ meter i forhold til det oprindelige projekt



Gavl mod nord og syd – sænket ½ meter i forhold til det oprindelige projekt

Kommuneplan 2017-29

Ejendommen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 12.LB.20, der er udlagt til landsbyområde. Det indebærer, at området skal anvendes til blandet bolig og erhverv.

Landsbyen er registreret som bevaringsværdigt kulturmiljø. De kulturhistoriske værdier skal i videst muligt omfang beskyttes. Således skal byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb ske med størst mulig hensyntagen til bevarelse af de kulturhistoriske værdier.

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 opførelse af en ny bolig ikke vil være til gene for, eller vil 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 boligen placeres på samme sted og med samme størrelse som tidligere bolig. Ligeledes er det kommunens opfattelse, at det fremsendte projekt passer ind i den stedlige byggetradition. I området er der flere gårdmiljøer, men også små bondehuse og traditionelle længehuse i 1½ plan.



Bebyggelsen i Sandby

Karakteristisk for byen er, at boligerne ligger ud til vejen, at der er tale om længehuse med symmetrisk saddeltag og huse i 1½ plan. Sandby er udpeget med bevaringsværdigt kulturmiljø. Favrskov Kommunes kommuneplanlægger har oplyst, at dette kan ses af amtsudpegningen tilbage i 2005. I den bagvedliggende udpegning står der: "Sandby

er bemærkelsesværdig ved at de gamle gårde er bevaret på deres oprindelige placering og alle i dag er store gårdanlæg med nyere avls- og driftsbygninger.”

Det betyder, at det især er strukturen med de store gårdanlæg som er afgørende for byens bevaringsværdige værdi.



Eksempler på gårdanlæg i Sandby

Med hensyn til kontinuitetsbestemmelsen, Planlovens § 56 stk.2, så gælder der, at der er en 3- års frist i brugen af en ejendom. Efter 3 års faktisk ophør bortfalder ejeren/brugerens umiddelbare ret til at fortsætte med en anvendelse som hidtil. Der er sidst registreret beboelse på ejendommen 1. oktober 2016, hvormed det er kommunens opfattelse, at der kan meddeles tilladelse til opførelse af en ny bolig på ejendommen.

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 udenfor 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 indenfor 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
Naboen med adressen Sandbyvej 17, 8382

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.