

Postadresse:

Favrskov Kommune
Plan & Byg
Skovvej 20
8382 Hinnerup

Tlf. 89 64 10 10

favrskov@favrskov.dk
www.favrskov.dk

Landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus som erstatning for nuværende enfamiliehus samt dispensation fra lokalplan nr. 17 vedrørende bebyggelsesprocenten.

NB: Dette er ikke en byggetilladelse.

Afgørelse

Favrskov Kommune meddeler hermed dispensation fra lokalplan nr. 17 vedrørende bebyggelsesprocenten, efter planlovens § 19 samt landzonetilladelse efter planlovens § 35 stk. 1, til opførelse af nyt enfamiliehus, på adressen Vittenvej 64, 8382 Hinnerup, matr.nr. 17 c Vitten By, Vitten.

Dato.

21. januar 2019

Sagsnr.

2018-1299-01

ESDH reference

710-2018-41066

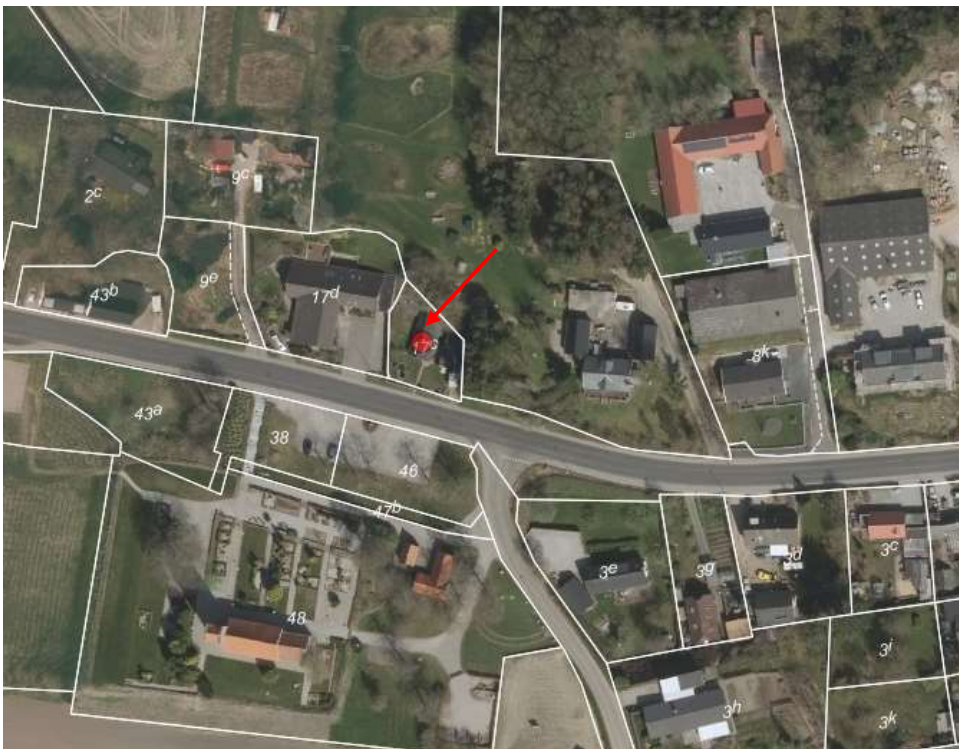
Sagsbehandler

Ann-Jeanett Tolbøl

Personlig henvendelse:

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

Ejendommens beliggenhed fremgår af nedenstående oversigtskort.



Ejendommen med adressen Vittenvej 64, 8382 Hinnerup er markeret på kortet.

Vilkår for tilladelsen

Der stilles følgende vilkår for tilladelsen.

1. Det forudsættes, at det ansøgte projekt overholder lokalplanens bestemmelser, medmindre der er meddelt dispensation. Se afsnit vedrørende Lokalplan nr. 17.
2. At der ikke benyttes skæmmende og reflekterende byggematerialer.
3. At der ikke foretages terrænreguleringer nærmere skel end ½ meter og ikke mere end +/- 50 cm i forhold til naturligt terræn.

Tilladelsen offentliggøres på kommunens hjemmeside **21. januar 2019**. Du må først udnytte tilladelsen, når klagefristen på 4 uger er udløbet. Du vil få besked, hvis der indgives klage. Klagefristen er **18. februar 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 2. oktober 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 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 5. januar 2019 til og med 19. januar 2019 været i naboorientering.

Der er modtaget bemærkning fra naboen i nr. 62. Naboens bemærkning relaterer til byggelovens bestemmelser, idet naboen ønsker, at der tages højde for en stabil støttevæg mellem matriklerne. Ejer har hertil svaret, at de eksisterende støttemure understøttes og forstærkes.

Lokalplan nr.17

Ejendommen ligger i landzone inden for et lokalplanlagt område. Det fremgår af lokalplanens § 4 stk.1, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25 %. Det ansøgte projekt afviger fra lokalplanens bestemmelse, hvorfor der kræves dispensation til projektet.

Ifølge planlovens § 19 kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med formålet eller principperne i planen.

Når der dispenseres fra bestemmelserne i en lokalplan skal der i henhold til § 36 stk.1 nr. 6 i planloven ligeledes meddeles tilladelse efter lovens § 35 stk.1.

Det fremgår af vejledningen til planloven, at principperne i en lokalplan er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med lokalplanen.

Formålet med lokalplan nr. 17 er at skabe et administrationsgrundlag, hvorefter byrådet kan meddele tilladelse til udstykning og byggeri i landzone. Det er endvidere lokalplanens formål:

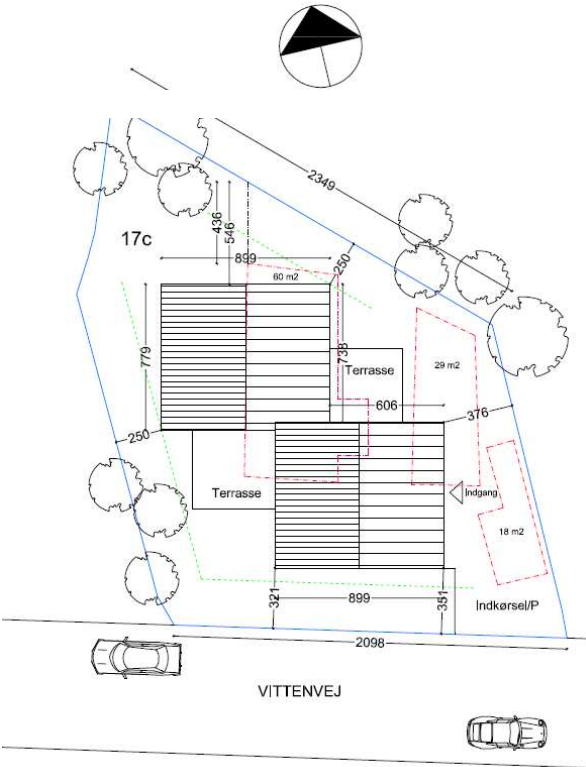
- At bevare landsbyens karakter med hensyn til bebyggelse, vejforløb og beplantning
- At sikre at boligkvoten i planperioden indpasses i landsbyens nuværende karakter
- At området forbeholdes bebyggelse til boligformål, offentlige formål, landbrugsformål samt i begrænset omfang til erhvervsformål, som har lokal betydning og som ikke medfører væsentlig ulempe for de omboende.

Det er kommunens vurdering at det ansøgte er i overensstemmelse med lokalplanens formål og anvendelsesbestemmelser, hvorfor der hermed meddeles tilladelse til en bebyggelsesprocent på 29.

Med i vurderingen er desuden, at der er tale om en ældre lokalplan fra 1983 og at den pågældende grund er mindre end de 700 m² som foretrækkes i dag. I nyere lokalplaner er bebyggelsesprocenten hævet til 30 %, hvorfor det vurderes, at der kan meddeles tilladelse til dispensationen.

Sagsfremstilling

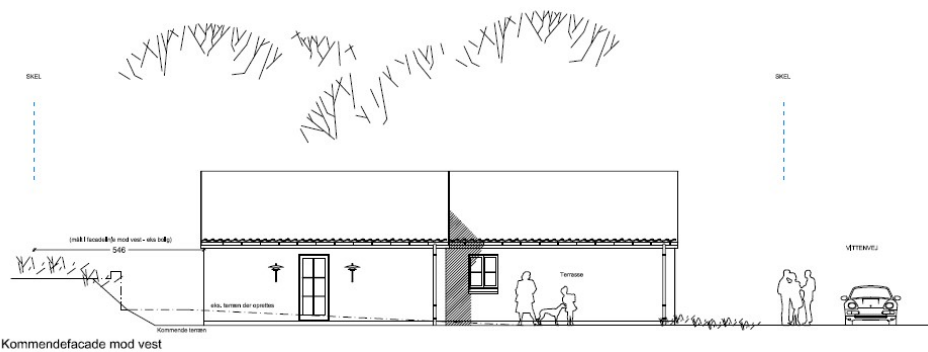
Eksisterende bygninger fjernes fra ejendommen, og i stedet opføres en ny bolig placeret som vist på nedenstående situationsplan.



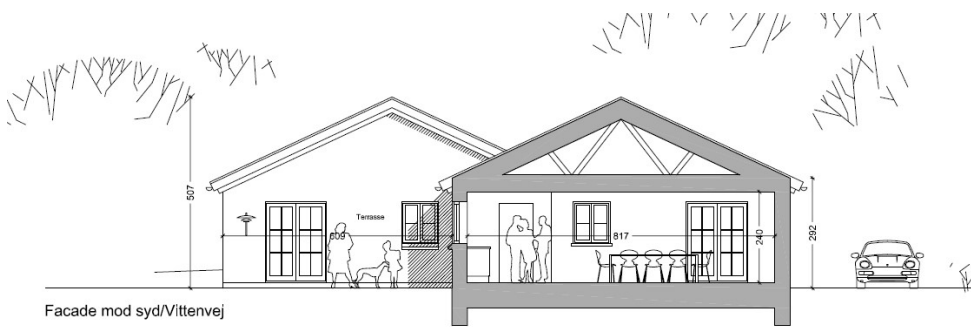
Situationsplan

I stedet for nuværende 61 m² bolig ønskes opført en mere tidssvarende bolig på 139 m².

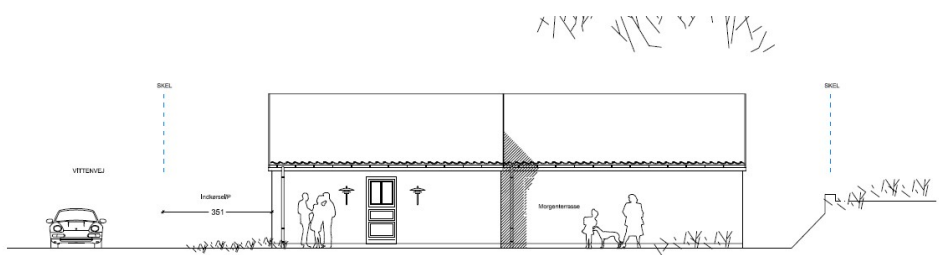
Ydervægge udføres som hvid pudset facade og taget udføres med sorte/koksgrå betontagsten.



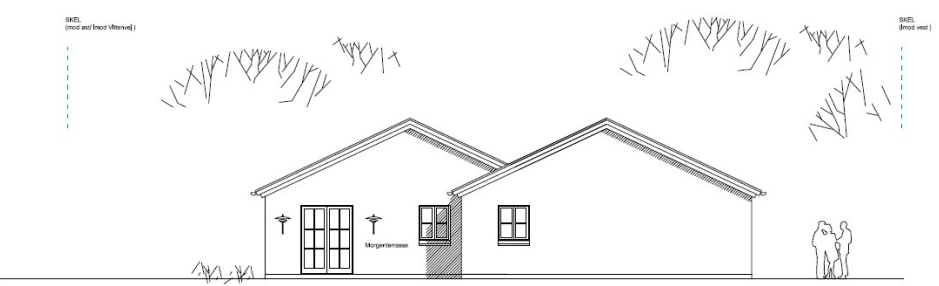
Vestfacade



Facade mod syd/Vittenvej



Kommende facade mod øst
NY BOLIG



Kommende facade mod nord

Syd,- øst og nordfacade

Som det fremgår af ovenstående facadetegninger, opføres boligen i ét plan.

Der er tale om en relativ lille grund på 482 m², og det ansøgte projekt vil medføre en bebyggelsesprocent på 29 %. Ansøgningen er begrundet med, at det er svært at opføre en tidssvarende bolig med nutidens krav til rum og indretning.

Ansøger har forsøgt at tilpasse boligen den lidt skæve grund og har brudt boligen op i to enkelte enheder, således at den tilpasses den lille grund og visuelt fremstår mindre i kraft af forskydningen i facaden ud mod Vittenvej.

Kommuneplan 2017-29

Ejendommen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 12.LB.32 for Vitten der er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Kirkebyggelinje

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 i højden, hvormed ændringen ikke medfører nogen "skæmmende" virkning på kirken eller hindrer at kirken 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 varetager. Vurderingen bygger på, at det nye enfamiliehus ikke vil være til gene for, eller medfører væsentlige ændringer på de omkringliggende ejendomme. Det vurderes ligeledes, at der ikke er landskabelige, kulturelle og miljømæssige forhold, der kunne tale imod det ansøgte.

Favrskov Kommune har desuden lagt vægt på, at det nye enfamiliehus erstatter et nuværende enfamiliehus, hvor der senest har boet nogle på matriklen i august 2016. Dermed er det kommunen vurdering at planlovens § 56 stk.2 vedrørende 3- årsfristen for kontinuitets brud i brugen af en ejendom ikke er overskredet. Jf. lokalplanen skal landsbyens karakter med hensyn til bebyggelse bevares. Det er kommunens opfattelse, at den valgte byggestil i farver og materialer matcher det eksisterende landsby miljø.

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 og dispensationen 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

Ejere af matriklen

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.