

Afdeling: Byg & Miljø
Dato: 7. april 2021
Reference: Tine Lysdahl Sørensen
E-mail: byggesag@norddjurs.dk
Tlf. Byg: 8959 4068
Journalnr.: 21/2834

Landzonetilladelse

Norddjurs Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til opførelse af en garage-/udhusbygning på ejendommen beliggende Voer Færgevej 22, 8950 Ørsted, matr.nr. 6m Hevring By, Ørsted.



Luftfoto visende ejendommens beliggenhed (med rød prik) i Hevring

Forudsætninger

Tilladelsen er meddelt på grundlag af oplysningerne i din ansøgning. Det forudsættes derfor at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet og i overensstemmelse med følgende vilkår:

Vilkår for tilladelsen

Der stilles følgende vilkår for tilladelsen:

1. At det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet modtaget den 2. marts 2021.
2. At der ved byggeriet ikke anvendes materialer der kan have reflekterende gener for omkringliggende naboejendomme.

Naboorientering

Der foretaget nabohøring i sagen. Der er ikke modtaget kommentarer eller indsigelser fra naboerne.

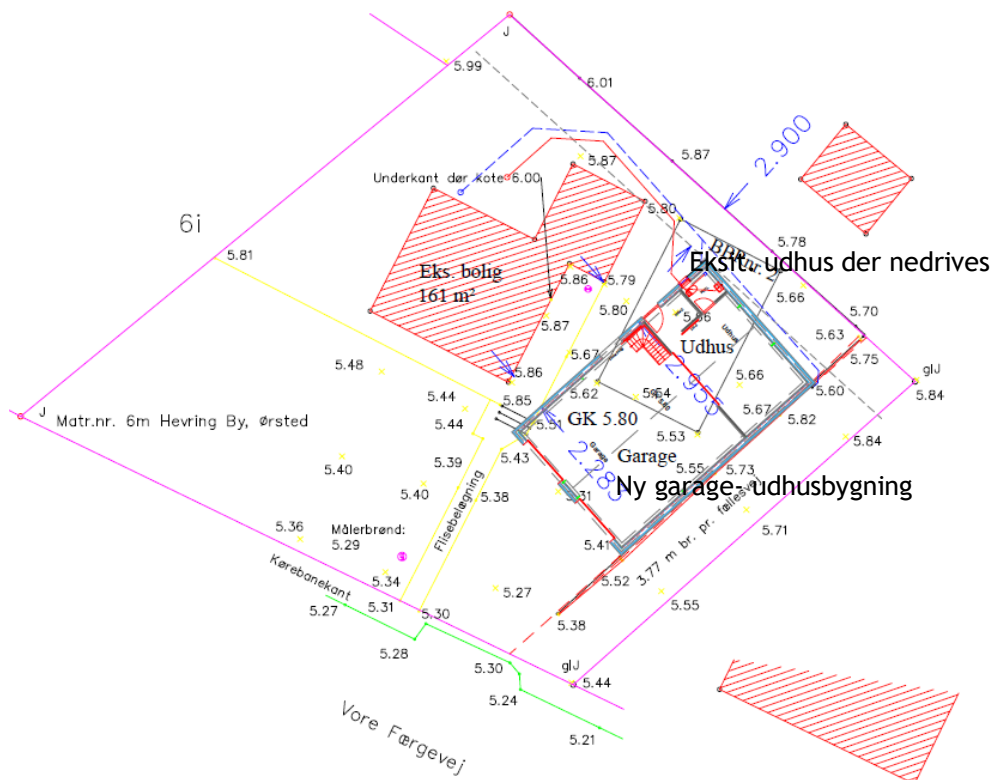
Sagsfremstilling

Jf. Bygnings- og Boligregistret (BBR) er ejendommen registreret med et fritliggende enfamiliehus, (bygn. nr.1), garage (bygn. nr. 2) samt et udhus (bygn. nr. 3). Det samlede matrikulære areal på ejendommen er på 1.107 m².

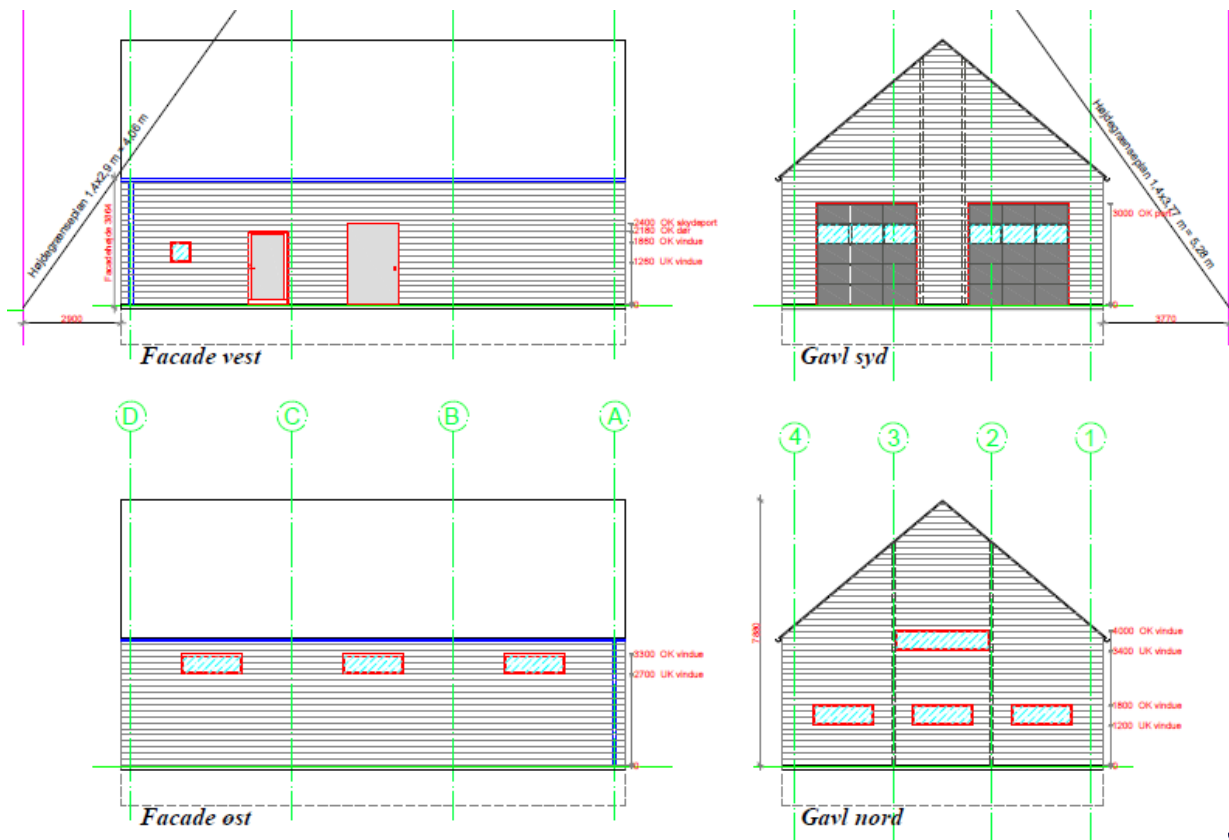
Der er ansøgt om tilladelse til at nedrive eksisterende garagebygning og udhus (bygn. nr. 2 og 3) og opføre en ny garage- og udhusbygning på 143 m². Den nye bygning opføres med omtrent samme placering som eksisterende bygn. nr. 2 og som det ses på situationsplanen.

Den nye bygning opføres med facadebeklædning i hvid lvarplank, tag, vinduer og døre i antracit grå eller sort, højden bliver ca. 7,88 meter.

Det er oplyst af ansøger at bygningen skal anvendes som garage- og udhusbygning. I bygningen etableres desuden toilet.



Situationsplan visende placering af den nye udhusbygning på grunden



Facader- og gavls tegninger

Kommuneplan 2017

Ejendommen ligger indenfor landsbyafgrænsningen og er omfattet af kommuneplanramme nr. 1122, der udlægger områdets anvendelse til: Blandet landsbybebyggelse, herunder landbrugsbygninger, boliger, butikker til lokal forsyning, offentlige formål, erhverv med tilknytning til jorderhvervene samt mindre, ikke forurenende virksomheder, herunder håndværksvirksomheder.

Ved nybyggeri samt om- og tilbygninger skal der tages videst mulige hensyn til eksisterende landsbykvaliteter, herunder beplantning, evt. gadekær og fællesarealer, vejenes forløb og udformning samt lokale byggetraditioner.

Området er i Kommuneplan 2017 udpeget som Støjbelastede arealer, og jf. rammeteksten miljøforhold 1 og 2, skal nye boliger lydisoleres, så støjniveauet i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A).

Jf. Kommuneplan 2017 er ejendommen endvidere omfattet af områder der er udpeget som: Bevaringsværdige landskaber (Hevring Hede), der skal vedligeholdes og styrkes, Specifik geologisk bevaringsværdi samt kystnærhedszonen.



Kystnærhedszonen

Området ligger indenfor kystnærhedszonen. Målet er at beskytte den særlige natur og de landskabelige og rekreative interesser, der knytter sig til kysterne, ved generelt at begrænse byggeriet i kystnærhedszonen. I kommuneplanens retningslinjer for kystnærhedszonen står blandt andet:

1. Kystnærhedszonen skal som udgangspunkt friholdes for yderligere bebyggelse. Der må ikke udføres byggeri eller anlægsarbejder, som kan forringe kystens naturmæssige, landskabelige eller rekreative værdi.
2. Der kan i princippet kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
3. Planlægningen skal sikre offentlighedens adgang til kysten.

Vurdering

Der er ved afgørelsen lagt vægt på at der ved det ansøgte nedrives to eksisterende garage- og udhusbygninger og den nye garage- og udhusbygning opføres med omtrent samme placering som den eksisterende (bygn. 2).

Med baggrund i dette er det vurderet, at det ansøgte ikke vil være til gene for, eller medføre væsentlige ændringer på de omkringliggende naboejendomme. Det vurderes ligeledes, at der ikke er landskabelige, kulturelle eller miljømæssige forhold, der kunne tale imod det ansøgte.

Det ansøgte strider ikke mod kommuneplanens retningslinjer og kan derfor tillades i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Risikovurdering iht. Habitatbekendtgørelsen

Natura 2000

I henhold til bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om projekter i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Nærmeste Natura 2000-område er beliggende ca. 1,4 km fra projektområdet.

Norrdjurs Kommune har vurderet, at aktiviteten ikke vil have en væsentlig påvirkning på Natura 2000 området, og at der derfor ikke skal foretages en nærmere konsekvensvurdering.

Beskyttede arter omfattet af Habitatdirektivet

I henhold til bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af projekter iht. Habitatdirektivets bilag IV-arter (artsbeskyttelse).

Norrdjurs Kommune har ikke kendskab til, at der findes arter der er omfattet af bilag IV i umiddelbar nærhed af projektområdet. Det er Norrdjurs Kommunes vurdering, at projektet ikke vil beskadige eller ødelægge evt. tilstedeværende yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de arter der er optaget i habitatdirektivets bilag IV.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Norrdjurs Kommunes hjemmeside den 7. april 2021.

Nærværende landzonetilladelse må ikke udnyttes inden klagefristens udløb 5. maj 2021.



Klage

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

Du vil straks få besked, hvis der modtages klage. I tilfælde af klage må tilladelsen ikke udnyttes før sagen er afgjort i Planklagenævnet, med mindre nævnet bestemmer andet.
Hvis du ikke har hørt noget efter klagefristen udløb, kan landzonetilladelsen udnyttes.

Forældelse

Nærværende landzonetilladelse bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, jf. planlovens § 56, stk. 2.

Andre tilladelser

Du skal være opmærksom på at byggeriet kræver byggetilladelse, det fremgår at der er ansøgt herom.

Byggesagsbehandlingen påbegyndes efter klagefristens udløb, under forudsætning af at nærværende tilladelse ikke påklages.

Kommunen har med denne afgørelse, alene taget stilling til ansøgningen i henhold til planlovens § 35, stk. 1. Der er således ikke taget stilling til andre tilladelser, der måtte være nødvendige efter andre bestemmelser i planloven eller efter anden lovgivning.

Venlig hilsen



Tine Lysdahl Sørensen
Landzonesagsbehandler

Kopi sendt til:

Danmarks Naturfredningsforenings hovedkontor: dnnorrdjurs-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening Norddjurs: norrdjurs@dn.dk

Nuværende ejer af ejendommen



Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet jf. Planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

Klageberettigede er:

Erhvervsministeren

Enhver med retlig interesse i sagens udfald

Landsdækkende foreninger og organisationer, der har som hovedformål at beskytte natur og miljø, eller varetage væsentlige brugerinteresser.

Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Norddjurs Kommune via klageportalen.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Norddjurs Kommune. Hvis Norddjurs Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. 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 videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

Klagefrist

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Opsættende virkning

En rettidig klage over denne afgørelse har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Søgsmål

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