

3. Landzonetilladelse til enfamiliehus udenfor Muldbjerg - genbehandling 22-001549

Sagsfremstilling

Sagen var på dagsorden den 23. august 2022, men blev udsat, hvorfor sagen fremsendes til fornyet behandling.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 21. juni 2022 at meddele landzonetilladelse til at opføre et enfamiliehus på matr. nr. 2v Muldbjerg By, Hover.

Det fremgik af sagsfremstillingen, at hvis udvalget besluttede at meddele en landzonetilladelse, skulle ansøgningen først sendes i naboorientering, inden der kunne meddeles en landzonetilladelse.

Administrationen har derfor haft ansøgningen sendt i naboorientering, og i den forbindelse er der 2 naboer, som er kommet med bemærkninger/indsigelser.

Den ene nabo har stillet en række spørgsmål, som ansøger har besvaret, således at denne nabo nu ser frem til at følge byggeriet og få nye naboer.

Den anden indsigelse er med henvisning til forventninger og planlægning for området, idet naboen ikke synes at udvikling i Muldbjerg skal være på bekostning af naturen og nuværende naboer. Ligesom naboen henviser til en plan fra Hover-Muldbjerg Sogneforening, der i grove træk går på, at de 2 byer skal vokse mod hinanden, og den ønskede udstykning medfører, at Muldbjerg vokser i modsat retning, ligesom der er plads til huludfyldning i Muldbjerg by. På den baggrund er naboen meget imod, at man bygger i landzone på matrikel 2v Muldbjerg By, Hover.

Administrationen vurderer ikke, at resultatet af naboorienteringen ændrer på administrationens tidligere indstilling om et afslag.

Da naboorienteringen har medført nye oplysninger i sagen, vil disse oplysninger kunne begrunde en eventuel ændring af udvalgets tidligere beslutning om at meddele en landzonetilladelse.

Begge de modtagne svar på naboorientering er vedlagt som bilag, og ansøger har fået dem tilsendt.

Sagsfremstilling fra mødet den 21. juni 2022

Ansøgning

Der er modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus med garage på matrikel nr. 2v Muldbjerg By, Hover.

Der er tale om et enfamiliehus i et plan på ca. 160-180 m² + garage/carport på 50-80 m². Byggeriet ønskes opført som et muret hus med tegltag.

Ansøger ønsker at opføre et hus netop der, fordi grunden er beliggende i en skøn natur, og der er en helt fantastisk udsigt derfra, og så er det lige op til Muldbjerg By og stadig i landlige omgivelser.

Det oplyses i ansøgningen, at man i videst muligt omgang ønsker at bevare den natur, der er på grunden og ellers anlægge den med græs og noget beplantning.

Administrationen bemærkninger

Der er tale om et enfamiliehus i landzonen, og det kræver derfor en landzonetilladelse efter Planloven.

Som det ses på bilaget ligger matriklen i kommuneplanen lige udenfor landsbyafgrænsningen Muldbjerg. En del af matriklen ligger indenfor å-beskyttelseslinjen, men bebyggelsen placeres udenfor å-beskyttelseslinjen.

Matriklen grænser op til et i kommuneplanen rammeplanlagt område til blandet bolig og erhverv.

Hovedformålet med landzoneadministrationen er at hindre spredt bebyggelse i det åbne land, og dermed sikre en klar grænse mellem by og land, og at byudvikling sker, hvor der gennem planlægning er åbnet mulighed for det.

Samtidig skal planloven bidrage til at gøre landdistrikterne levedygtige, og der er i planloven sket lempelser for at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne.

På bilag med kortmaterialet ses, at der i rækken af bebyggelser langs Muldbjerg Byvej er en del huller med tomme grunde, som ligger indenfor rammen til blandet bolig og erhverv.

Det er derfor muligt at opføre et nyt enfamiliehus, hvor kommunen har lavet planlægning for dette, og ikke uden for landsbyafgrænsningen.

Som det fremgår af kortbilag ligger landsbyafgrænsningen nord for Muldbjerg Byvej dog lidt længere mod øst end syd for vejen.

Arealet er i kommuneplanen udpeget til bevaringsværdigt landskab.

Da kommunen dels bør sikre huludfyldning inden for rammen og dels hindre uplanlagt bebyggelse i det åbne land, vurderer administrationen, at det er i strid med intensioenerne i planloven at give landzonetilladelse til nyt enfamiliehus lige uden for den udlagte ramme til boligformål, ligesom det ikke giver mening at udvide rammen og dermed landsbyafgrænsningen grundet den restrummelighed, der er tilstede indenfor det rammeplanlagte område.

En eventuel landzonetilladelse til at opføre ny bebyggelse i landzonen lige op af landsbyafgrænsningen, kan desuden skabe en uheldig præcedens fremadrettet.

Såfremt udvalget beslutter at meddele en landzonetilladelse, skal der foretages en naboorientering inden tilladelsen kan meddeles.

Lovgrundlag og juridisk vurdering

Planlovens §35 stk. 1.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Effektvurdering

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Administrationen indstiller til Teknik- og Miljøudvalget at meddele afslag på landzonetilladelsen, da udstykningen vil være i strid med kommunens overordnede planlægning

Bilag

Korrespondance fra naboorienteringen - Nabo 2

Korrespondance fra naboorienteringen - Nabo 1

Kort visende landsbyafgrænsningen og matr. nr. 2v

Beslutning

Et flertal i Teknik- og Miljøudvalget besluttede at meddele landzonetilladelse til det ansøgte.

Niels Rasmussen og Hans Pedersen ønskede at følge administrationens indstilling.

Fraværende:

Jørgen Byskov