

Notatark

Sagsnr. 02.34.00-P19-370-20

Sagsbehandler
Camilla L Hansen

24.8.2020

Indstillingsnotat

Overskrift

Landzonesag på Storskovvej 23, 8721 Daugård.

Beslutningstema

Udvalget for Teknik bedes tage stilling til ansøgning om tilladelse til at bygge en medhjælperbolig på 253 m² på ejendommen matr. nr. 15A, DAUGÅRD BY, DAUGÅRD med adressen Storskovvej 23, 8721 Daugård (Bilag 1)

Økonomi

Ingen bemærkninger

Historik

Udvalget for Teknik har i tidligere sag taget stilling til ansøgning om landzonetilladelse til 2688 m² ridehal inkl. tilbygning i forbindelse med etablering af western ridecenter på Storskovvej 23, 8721 Daugård med matr. nr. 15A Daugård By, Daugård. Udvalget meddelte tilladelse til det ansøgte.

Udvalget for Teknik har den 8. maj 2018 godkendt "Forslag til administrationspraksis for nedlagte landbrugsejendomme i landzone".

Sagsfremstilling

Ansøgning

Der er ansøgt om tilladelse til at bygge en medhjælperbolig i 2 etager med et samlet boligareal på 253 m², fordelt med 130 m² i stueetagen og 123 m² på 1. sal. Derudover 2 overdækkede arealer, hver på 27 m², placeret på henholdsvis stueetagen og 1. sal.

På ejendommen kan der opstaldes op til 17 heste og derudover føl. Hesteholdet drives erhvervsmæssigt med træning og opstaldning af dressurheste samt avl og tilridning af ungheste med salg for øje. Da dette er meget arbejdskrævende og der er behov for 24 timers overvågning af hesteholdet, ønskes der ansat medhjælper, som er bosat på ejendommen. Derfor søges der om en medhjælperbolig.

Medhjælperboligen bygges med en maksimal højde på ca. 9,9 meter, facadehøjde på ca. 5,9 meter og placeres sydøst for ejendommens eksisterende bygningsmasse. Boligen søges opført med sadeltag, som beklædes med tagpap med listetækning og facaderne beklædes med træ. (se bilag 3).





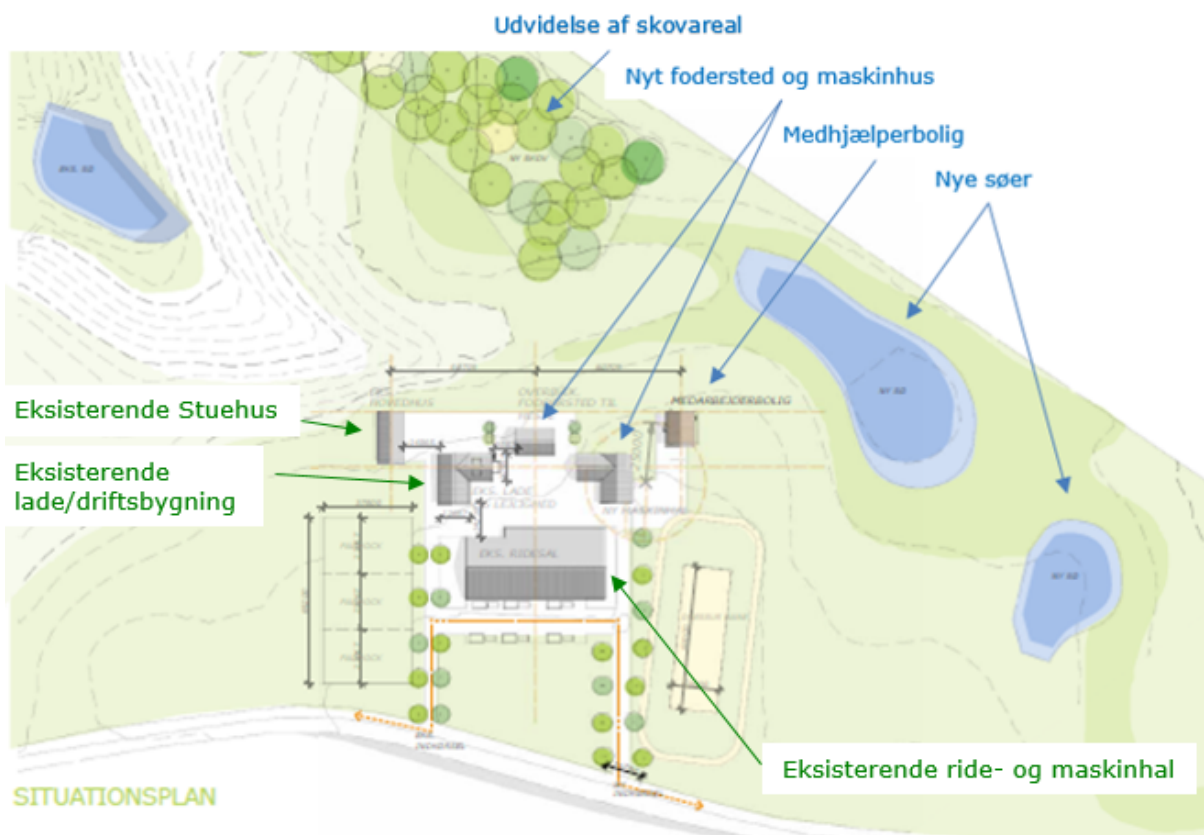
Ansøgers indsendte 3D illustration af medhjælperboligen set fra sydøst med en af de ny anlagte søer i forgrunden og dele af ejendommens øvrige bebyggelse i baggrunden.

Ejendommen og landzone

Ejendommen er på godt 21 ha og har landbrugspligt. På ejendommen er der ifølge BBR:

- Bygning 1: stuehus med et samlet boligareal på 280 m²
- Bygning 2: udhus på 27 m²
- Bygning 3: lade/driftsbygning på 308 m²
- Bygning 4: ride- og maskinhal på 1540 m²

Nuværende ejer arbejder med etablering af et samlet projekt med anlæggelse af 2 søer, udvidelse af det eksisterende skovareal, medhjælperbolig, overdækket fodersted til he-stene og en maskinhal.



Ansøgers indsendte situationsplan, som viser det samlede projekt med eksisterende og fremtidige tiltag på ejendommen.

Kommuneplan og naturvurdering

I henhold til Hedensted Kommuneplan 2017-2029 ligger den del af ejendommen, som bebygges inden for særlig værdifulde landbrugsområder og kystnærhedszone.

Ejendommen ligger i kystnærhedszone, ca. 1,5 km nord for nærmeste kyst. For arealer i kystnærhedszonen må der kun meddeles landzonetilladelse, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

Hedensted Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området. Hedensted Kommune vurderer, at projektet ikke vil forringe levevilkårene for dyre- og plantearter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV. Detaljeret kendskab til de enkelte arters forekomst i området haves dog ikke.

Landzone

Ejendommen ligger i landzone. Der må generelt ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer i landzone uden tilladelse fra landzonemyndigheden. I denne sag indgår det blandt andet i vurderingen, hvorvidt en medhjælperbolig kræver landzonetilladelse eller ej.

Efter planlovens § 36, stk. 1 nr. 3 og 14 kræver det ikke landzonetilladelse:

Nr. 3 *at opføre en medhjælperbolig hvis denne er erhvervsmæssigt nødvendig for driften eller*

Nr. 14 *at opføre en bolig på en landbrugsejendom over 30 ha, hvor boligen skal anvendes til en medhjælper.*

Efter planlovens § 36, stk. 3. kan der kun i særlige tilfælde meddeles tilladelse efter § 35, stk. 1, til frastykning af en bolig, der er opført på en landbrugsejendom i henhold til bestemmelsen i § 36 stk. 1, nr. 14 (se denne bestemmelse ovenfor).

Efter Planklagenævnets hidtidige praksis kan stutteri som udgangspunkt betragtes som en landbrugsmæssig virksomhed, hvis der er 5-7 avlshopper. Der foretages dog en konkret vurdering, hvor der bl.a. lægges vægt på virksomhedens mere eller mindre professionelle/kommercielle karakter i modsætning til mere hobbypræget karakter.

Opførelse af bygninger mv. til virksomheder af ikke-jordbrugsmæssig karakter – dvs. bygninger, der ikke har jordbrugsformål for øje – som f.eks. hestepension, rideskole, kursusvirksomhed eller til ejerens private brug, forudsætter tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Administrationen har vurderet, at det ansøgte kræver en landzonetilladelse (læs vurderingen under afsnittet "administrationens samlede vurdering") og har derfor sendt sagen i 14 dages naboorientering jf. planlovens § 35, stk. 4.

Nabohøring

Sagen har været i nabohøring fra den 3. – 17. september 2020. Der er modtaget bemærkninger til sagen fra Danmarks Naturfredningsforening.

Høringssvaret og ejers bemærkninger til dette gengives herunder i overordnede træk. Høringssvar og ejers bemærkninger til dette er i sin helhed vedhæftet som henholdsvis bilag 4 og 5.

Høringssvar fra DN

Danmarks Naturfredningsforening Hedensted vurderer, at der ikke skal meddeles landzonetilladelse fordi:

1. En landzonetilladelse til en bolig som ansøgt er i strid med planlovens intentioner.
2. En landzonetilladelse til det ansøgte kan få præcedensvirkning for andre lignende ansøgninger.

Ejers bemærkninger til Danmark Naturfredningsforenings høringsvar

Ejer mener, at det samlede projekt på ejendommen harmonerer med planlovens bekendtgørelse §1, ved at skabe gode rammer for vækst og erhvervsmæssig udvikling i lokalsamfundet.

Ejer beskriver:

"Ejendommen er indrettet med 17 hestebokse og stor træningshal. Den drives erhvervsmæssigt med træning og opstaldning af dressurheste i et professionelt miljø samt avl og tilridning af ungheste med salg for øje. Opstaldning og pasning af rideheste i denne skala er særdeles arbejdskrævende og kræver blandt andet varetagelse af dyrenes sikkerhed gennem 24 timers overvågning med henblik på at kunne gribe ind i tide ved sygdom og brand. En 24 timers overvågning er også vigtig, når heste skal fole, så der kan gribes ind, hvis der opstår komplikationer. En enkelt person kan således ikke overkomme disse tidkrævende opgaver alene.

Da jeg har et fuldtidsarbejde, som også skal passes, er der behov for flere medhjælpere. Ejendommen har relativt store arealer med folde, der tillige kræver pasning af hensyn til hestenes velfærd med deraf følgende arbejdsopgaver.

På ejendommen er der igangsat en større beplantning samt etablering af tre søer ud over den eksisterende sø. Dette skal alt sammen være med til at forbedre miljøet for mennesker og dyr, men vil også kræve vedligeholdelse med behov for hjælp fra ansatte".

Administrationens samlede vurdering

Vurdering af, hvorvidt det ansøgte kræver landzonetilladelse og om der i så fald kan meddeles landzonetilladelse til en medhjælperbolig beror på en samlet vurdering af den eksisterende ejendom som helhed og det samlede projekt-materiale, for den fremtidige ejendom, som ansøger har sendt til kommunen.

Administrationen vurderer at opførelsen af den ansøgte medhjælperbolig med henblik på bolig for medhjælper til hesteholdet, skovdrift og generel vedligehold på ejendommen, kun er delvist erhvervsmæssigt nødvendigt for den pågældende ejendoms drift som landbrugsejendom. Der er i vurderingen lagt vægt på en opdeling af ejendommens aktiviteter, nemlig drift af hesteholdet og drift af skov og jord på ejendommen.

Det vurderes, at hesteholdet på den pågældende ejendom med tilridning af ungheste og avl med salg for øje, ikke kan karakteriseres som stutteri eller en form for virksomhed af jordbrugsmæssig karakter, og hesteholdet er derfor ikke omfattet af undtagelsesbestemmelserne. Det er vurderet, at driften af skov og jord på ejendommen kan karakteriseres som erhverv, der hører til i landzone og er jordbrugsmæssig drift.

På baggrund af det samlede projekt vurderer administrationen, at en medhjælperbolig på den pågældende ejendom kræver landzonetilladelse.

Planklagenævnets praksis for medhjælperboliger, som kræver landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 er restriktiv. Det er praksis, at kun landbrugsejendomme med et større husdyrhold, især kreaturer, vurderes at kræve, at en medhjælper bor på ejendommen.

Administrationen vurderer, at et hestehold på 17 heste, og med avl for øje, kan sidestilles med et større husdyrhold, hvor det i begge tilfælde er nødvendigt med 24 timers overvågning. Ud fra dette vurderes der behov for en medhjælper og medhjælperbolig, til denne, på ejendommen.

Administrationen vurderer, at det ansøgte ikke vil være i strid med det overordnede formål for de nationale planlægningsinteresser i kystnærhedszonen, de landskabelige hensyn eller planlovens intentioner generelt, idet det ansøgte opføres, i tilknytning til ejendommens øvrige bebyggelse, tilpasset de landskabelige værdier og ikke vil opleves i sammenhæng med kysten.

Der er i vurderingen lagt vægt på, at det samlede projekt, som der arbejdes med på ejendommen Storskovvej 23, 8721 Daugård, omfatter anlæggelse af søer, yderligere skovareal og den eksisterende bygningsmasse istandsættes og udvides efter en helhedsplan, som et samlet arkitektonisk gennemtænkt projekt, som i udformning og volumen tilpasses den eksisterende bygningsmasse og landskabet.

Der er yderligere lagt vægt på, at ejendommen over flere år har været benyttet til større hestehold, hvorfor der er etableret flere ridebaner, en ridehal, folde, div. hestetræningsaktiviteter mv.

Den nye ejer af ejendommen ønsker at videreudvikle og renovere disse forhold, også på længere sigt, sideløbende med et fuldtidsjob, som ikke har med heste at gøre. Hvorfor det er nødvendigt med medhjælper til at tage sig af hesteholdet og ejendommens drift i øvrigt. Det er ud fra disse forhold vurderet, at ejendommen også på længere sigt, vil danne grundlag for flere personers fulde arbejdsindsats på ejendommen.

Kommunens vurdering af det samlede projekt, herunder medhjælperboligen, er at det lever op til planlovens intentioner om:

- en **sammenhængende planlægning af bygningsmassen**, ved at skabe en symmetrisk bygningsmasse på ejendommen, hvor tilknytningsforholdet mellem bygningerne overholdes.
- at **værne om natur og miljø med respekt for dyre- og planteliv** ved at etablere yderligere søer og udvide skovarealt på ejendommen.
- at skabe **ramme om vækst og udvikling for lokalområdet samt øget økonomisk velstand**, idet der skabes arbejdspladser og fremme af værdifuld bebyggelse af høj kvalitet designet under hensyn til det omkringliggende landskab.
- At **fremme menneskets livsvilkår**, ved at drive ejendommen med et større hestehold og moderne faciliteter til dette, som fremmer fritidslivet for denne fritidsinteresse, som netop er naturligt hjemmehørende i landzone.
- at de **åbne kyster** fortsat udgør en væsentlig natur- og landskabelig værdi idet ejendommens bebyggelse fremstår som en harmonisk samlet bygningsmasse og i øvrigt ikke opleves i sammenhæng med kysten.

Administrationen vurderer at en tilladelse til det ansøgte ikke vil skabe præcedens, da helt særlige omstændigheder med et større hestehold, som kræver døgnovervågning, ligger til grund for afgørelsen om at tillade medhjælperboligen i den konkrete sag.

Konklusion

Der indstilles til, at der gives landzonetilladelse til en medhjælperbolig på ejendommen på baggrund af det samlede projekts karakter og ejendommens størrelse på godt 21 ha. Administrationen vurderer, at det ansøgte på den pågældende ejendom ikke strider imod planlovens intentioner.

Administrationen vurderer at en tilladelse til det ansøgte ikke vil skabe præcedens, da helt særlige omstændigheder med et større hestehold, som kræver døgnovervågning, ligger til grund for afgørelsen om at tillade medhjælperboligen i den konkrete sag.

Hvis Udvalget for Teknik beslutter, at der skal meddeles landzonetilladelse til medhjælperboligen anbefaler administrationen, at denne gives med nedenstående vilkår og at dette forlanges tinglyst på ejendommen for ejers/ansøgers regning.

Vilkår: Medhjælperboligen kan ikke frastykkes ejendommen.

Kommunikation

Beslutningen meddeles ansøger

Lovgrundlag

Lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 om planlægning, § 35, stk. 1

Indstilling

At der meddeles landzonetilladelse