

## Indstillingsnotat

### Overskrift

Landzonesag på Aale Bygade i Aale.

### Beslutningstema

Udvalget for Teknik og Miljø bedes tage fornyet stilling til ansøgning om tilladelse til 25 campingvognes begrænsede placering på Aale Bygade 34D, Aale, 7160 Tørring, med matr. nr. 4AG ÅLE BY, ÅLE (Bilag 1 – Kortbilag).

### Økonomi

Ingen bemærkninger

### Historik

Udvalget for Teknik har den 7. november 2017 meddelt afslag på ansøgning om landzo-netilladelse til forøgelse af antal salsklare biler fra 25 stk. til 50 stk. (se Bilag 4)

Udvalget for Teknik & Miljø besluttede på mødet den 4. maj 2022 at sagen skulle udsættes, og at forvaltningen skal udarbejde et udkast til tilladelse, hvor **arealet begrænses** samt vilkår om **hegning** omkring oplagspladsen med 25 campingvogne fremgår. Forslaget til begrænset areal ses nedenfor.

### Sagsfremstilling

#### Ansøgning

Hedensted Kommune har den 16. februar 2022 modtaget ansøgning om tilladelse til 25 stk. allerede opstillede campingvogne. Der er i dag opstillet ca. 40 campingvogne, hvilket forvaltningen den 13. januar 2022 har varslet påbud om fjernelse af (se bilag 5).

Efterfølgende ansøges der om 25 campingvogne i stedet for de tilladte 25 biler (Bilag 1 – Indstillingsnotat) og (Bilag 6 – Ansøgning).

#### Ejendommen

Ejendommen, Aale Bygade 34A-E, er beliggende i landzone, centralt i Aale By og nabo til Aale Kirke.

Ejendommen har en størrelse er på 6595 m<sup>2</sup> og er bebygget med følgende bygninger:

- Et fritliggende enfamiliehus med et samlet boligareal på 92 m<sup>2</sup>
- Et rækkehus med et samlet boligareal på 133 m<sup>2</sup>
- Et værksted med et samlet erhvervsareal på 490 m<sup>2</sup>
- En bygning til kontor med et samlet erhvervsareal på 69 m<sup>2</sup>
- En bygning til lager med et samlet erhvervsareal på 160 m<sup>2</sup>

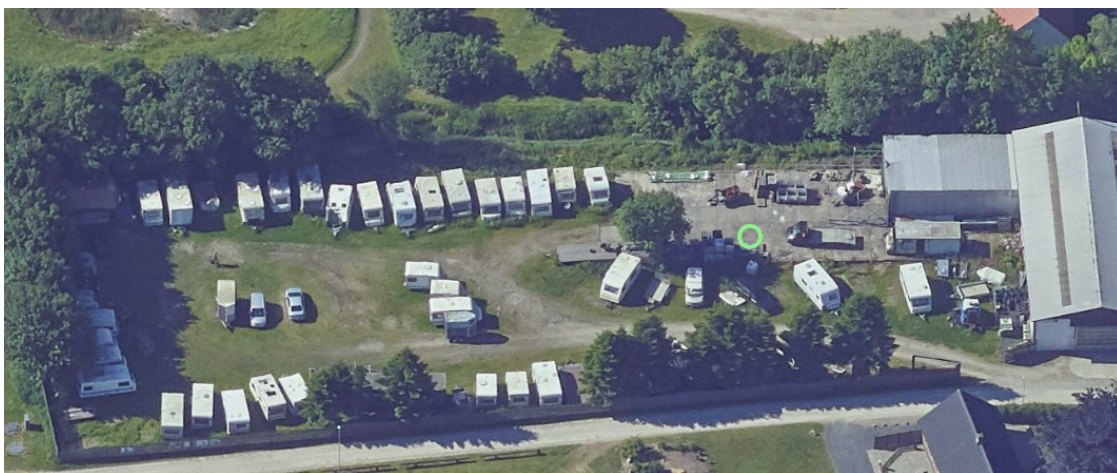


Fig. 1 Skråfoto 16. juni 2021 - set fra nord.

### Landskabelige udpegninger

Ejendommen ligger placeret midt i Aale by og er nabo til kirken. Ejendommen har mod vest og nord boliger som nabo, øst for ejendommen er der sportsplads og syd for ejendommen ligger Aale Bæk og Aale Kirke med sin tilhørende kirkegård.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme nr. 7.B.17 som udlægger området til boligområde.

Ejendommen eller dele af ejendommen er derudover omfattet af følgende udpegninger i gældende kommuneplan for Hedensted Kommune:

- Kulturhistoriske bevaringsværdier
  - Åle Kirke – Næromgivelser
  - Særlig kirkeområde
  - Kirkefredning
- Værdifulde kulturmiljøer – følsom for ændringer i arkitektur, bystruktur, veje og omgivelser
- Potentielle naturbeskyttelsesinteresser (østlige del af matriklen) Potentielle økologiske forbindelser
- Oversvømmelse eller erosion. Områder der kan blive udsat for oversvømmelse.
- Grønt Danmarkskort – Naturbeskyttelsesområde
- Grønt Danmarkskort – Økologisk forbindelse
- Beskyttede vandløb. Vandløbet er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3.

Der er tinglyst på ejendommen en blivende beplantning i skel mod kirken, dette er fjernet inden for de sidste par år; men ejer oplyser at der er opsat et hegn til erstatning for beplantningen.

Det skal bemærkes at ejendommens ejer tillige har en sag med Hedensted Kommunes Miljøafdeling (06.02.03-K08-1-22) som har varslet påbud (i henhold til vandløbslovens § 54a) om at retablere vandløb og brink ved at fjerne cementmuren og cementfliser i Aale Bæk.

Før der er en afklaring på denne sag, er det ikke fysisk muligt for ejeren at genplante den tinglyste beplantning i skel.

### Forslag til placering af campingvogne

Nedenstående er et forslag til placering af maksimalt 25 stk. campingvognes placering på ejendommen.

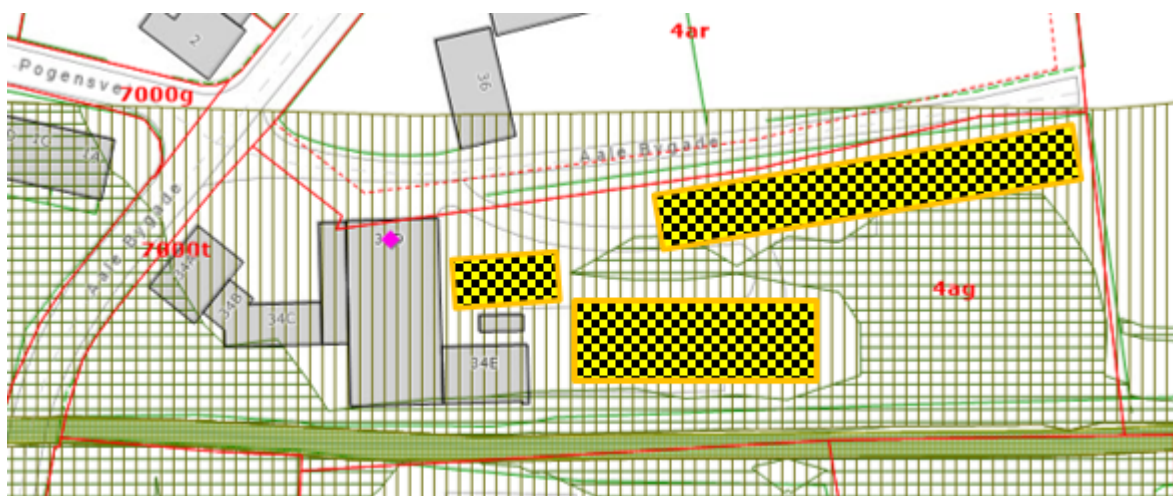


Fig 2. Området der er skraveret med grønne tern, viser "Grønt Danmarkskort" i Hedensted Kommuneplan. Potentielle naturbeskyttelsesinteresse, som er et område med særlige naturbeskyttelsesinteresser.



Fig. 3 Luftfoto visende hvor der kan placeres campingvogne og arealet som skal friholdes for parkering og oplag.

Forvaltning foreslår at den ansøgte placering af 25 campingvogne skal placeres **uden** for området med potentiel naturbeskyttelsesinteresse. Campingvogne foreslås placeres (gul markering) langs det nordlige skel mod sti, og på den sydlige del af grunden, i en afstand fra åen/skel på minimum 5 meter. Et større areal på ca. 1300 m<sup>2</sup> friholdes helt for parkering og oplag og lign. (grøn markering).

Vilkår:

- Campingvognenes antal og placering skal tinglyses på ejendommen i henhold til Fig. 3

Vilkårene vil efterfølgende blive tinglyst på ejendommen.

#### Generelt om landzonetilladelser

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervsinteresser (landbrug, skovbrug og fiskeri) blandt de hensyn, der ligger bag landzonereglerne. Ved afgørelsen skal der endvidere tages hensyn til, om det ansøgte vil påføre naboer urimelige gener.

Efter hidtidig praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedensvirkning).

#### Naturvurdering

##### Naturbeskyttelseslovens § 19

Ejendommen er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 19, som handler om kirkebyggelinjen. Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt. Det ansøgte overstiger ikke 8,5 meter i højden.

##### Kulturhistoriske bevaringsværdier Retningslinjer:

11.2.2: Kirkernes nærmiljø skal tilpasses samspillet med kirken og de kirkelige anlæg. Kirkernes ofte markante synlighed i omgivelserne skal bevares.

11.2.3: Inden for beskyttelseszonerne omkring kirkerne kan der kun opføres bebyggelse, hvis det kan ske uden, at hensynet til kirkernes landskabelige beliggenhed eller samspil med bymæssigt miljø herved tilsidesættes.

### *§3 beskyttet natur*

Der er registreret beskyttet natur, i form af vandløb, på ejendommen. Det er ikke præciseret, hvor tæt campingvognene er placeret på vandløbet. Ved parkering inden for 2 meter bræmmen og evt. skyggevirkning kan det ikke udelukkes, at det vil påvirke beskyttede naturtyper.

### **Nabobemærkninger**

Som tidligere nævnt i indstillingen til udvalgsrådet den 4. maj 2022 har sagen været i 14 dages høring og der er modtaget bemærkninger fra adskillige naboer, som er gengivet i overordnede træk herunder.

De fleste bemærkninger/naboindsigelser ønsker fjernelse af campingvognene, da ejendommen er i et boligområde. Andre finder det uvæsentligt om det er biler eller campingvogne der er på ejendommen. Mange påpeger den manglende beplantning og indkig fra omgivelserne/kirkegården til pladsen (det skal bemærkes at ejer efterfølgende har opsat plankeværk).

### **Ansøgers bemærkninger til nabobemærkninger**

Som tidligere nævnt i indstillingen til udvalgsrådet den 4. maj 2022 var ansøgers bemærkninger til naboernes indsigelser er bl.a. at der altid har været campingvogne på pladsen, i mere eller mindre grad sat at beplantning mod Aale Kirke er fjernet da træerne var døde.

### **Kommunikation**

Beslutningen meddeles ansøger

### **Lovgrundlag**

Lov om planlægning, (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020) § 35, stk. 1.

### **Indstilling**

Til politisk drøftelse