

Bilag 2

Sagsnr. 01.03.03-P19-217771-23

Sagsbehandler
Benedikte Lyshøj

Indstillingsnotat

Overskrift

Landzonesag på Hornumkærvej 19, 7140 Stouby.

Beslutningstema

Udvalget for Teknik & Udvikling bedes tage stilling til ansøgning om lovliggørelse af 53 m² hestestald på matrikel 17G HOSTRUP BY, STOUBY med adressen Hornumkærvej 19, Hostrup, 7140 Stouby

Økonomi

Ingen bemærkninger

Historik

Den 08.04.2022 modtog Hedensted Kommune ansøgning om tilladelse til at bygge et 50 m² læskur til heste på adressen Hornumkærvej 19, 7140 Stouby. Ansøger oplyser om bygningen placeres 2,5 m fra skel og 19,40 meter fra ejendommens øvrige bebyggelse.

Den 13.04.2022 udtaler Hedensted Kommunes Landskabsafdeling til sagen, at det ansøgte vurderes til ikke at kræve landzonetilladelse. Der er i vurderingen lagt vægt på, at: Det ansøgte overholder tilknytningskravet ved en placering maksimalt 20 meter fra, og i omtrent samme kote, som ejendommens eksisterende bebyggelse og at en sekundær bygning på højst 50 m² er omfattet af planlovens undtagelsesbestemmelser efter § 36, stk. 1 nr. 8.

(Planloven §36, stk. 1 nr. 8: Opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse, og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.)
(Vurderingen viser sig efterfølgende at være fejlagtig)

Den 13.04.2022 udtaler Hedensted Kommunes Landbrugsafdeling til sagen, at da læskuret på 50 m² på ejendommen etableres i en afstand under 50 meter til nabobeboelse, må der ikke være erhvervsmæssigt hestehold i læskuret. Et ikke-erhvervsmæssigt hestehold er maksimalt 4 heste med føl (op til 12 måneder), jf. § 7 i miljøaktivitetsbekendtgørelsen. Ansøger oplyser at der er 2 heste med et føl.

Den 16.08.2022 blev der meddelt byggetilladelse til læskuret.

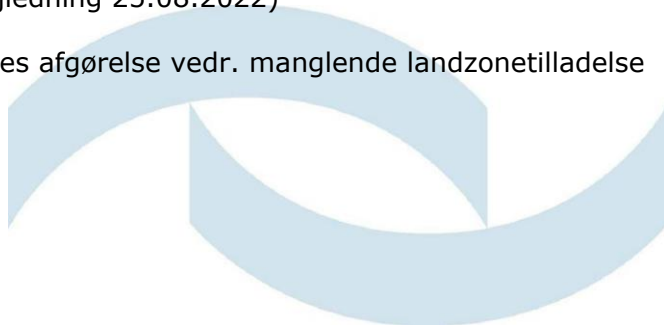
Idet byggeriet af læskuret allerede så småt er igangsat, bliver naboerne til ejendommen bekendt med byggeriet og retter henvendelse til kommunen vedr. byggeriet.

Diverse kommunikationer kan ses på følgende bilag:

(Bilag 3 - mail med udtalelse fra ansøger vedr. naboens spørgsmål 24.08.2022) og

(Bilag 4- Brev fra Hedensted Kommune til ansøger med bevarelse på de spørgsmål nabo har stillet = truffet afgørelse + klagevejledning 25.08.2022)

Den 08.11.22 blev Hedensted Kommunes afgørelse vedr. manglende landzonetilladelse påklaget til Planklagenævnet



Den 8.02.2023 Planklagenævnet ophæver og hjemviser Hedensted Kommunes afgørelse af 16. august 2022 om, at opførelse af et læskur på ejendommen Hornumkærvej 19, 7140 Stouby, kræver landzonetilladelse.
(Bilag 5 – Planklagenævnets afgørelse af 8.02.2023)

Sagsfremstilling

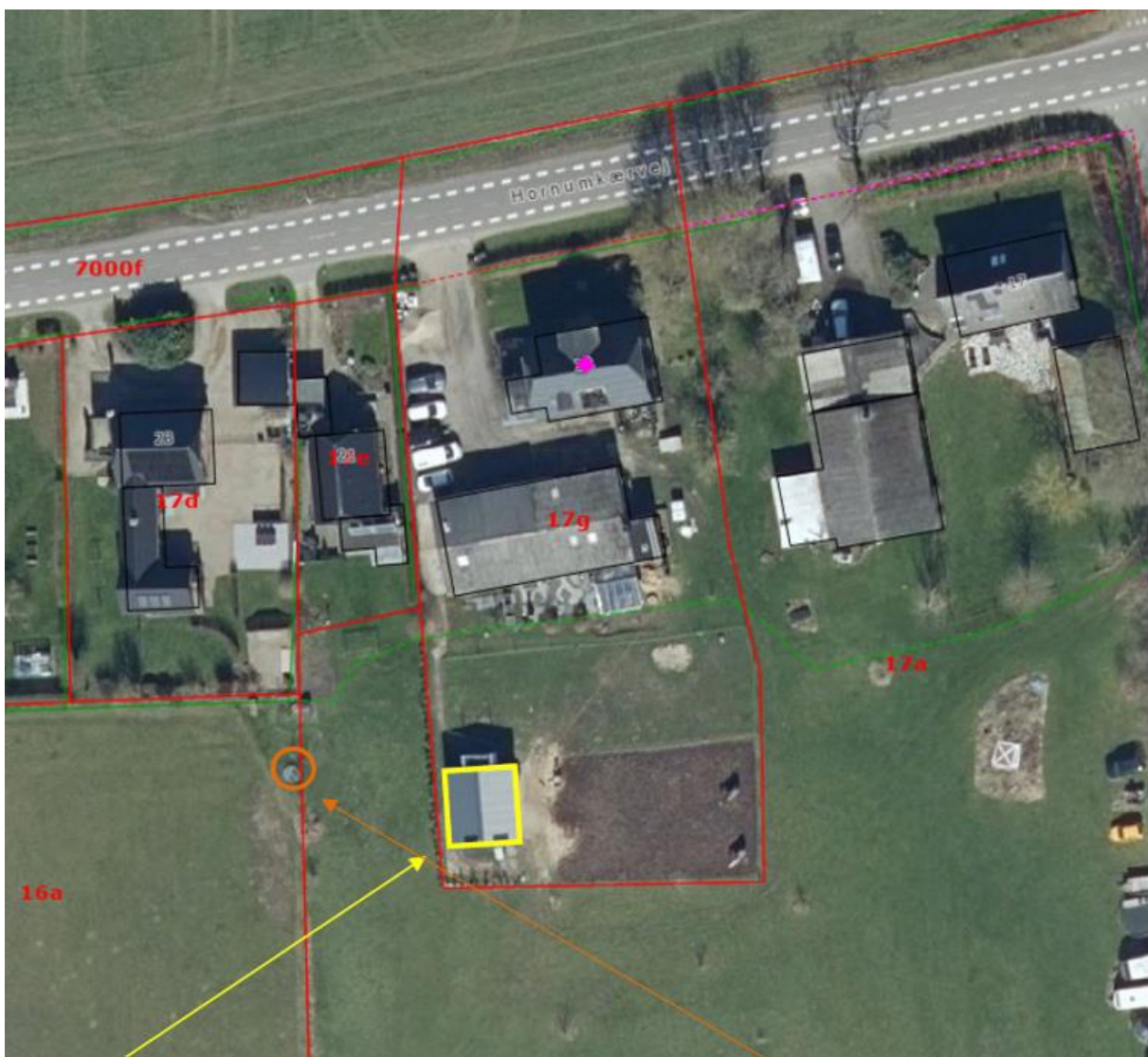
Ansøgningen

Ejendommen er beliggende i landzone og har et areal på 2690 m² og er uden landbrugspligt. Der er jf. BBR registreret et enfamiliehus fra 1930 med et samlet boligareal på 269 m², en garage fra 1947 (oplyst til at være en tidligere vognmandsforretning) på 210 m² og et drivhus på 17 m².

Den eksisterende bygning kan ikke anvendes til det ønskede hestehold på grund af den ringe loft- og facadehøjde.

Hestestalden kræver landzonetilladelse og er derfor omfattet af planlovens regler.

På kortet ses omtrentlig placering af den ansøgte hestestald.



Med gul firkant vises hvor hestestald er opført på luftfoto fra 2023. Orange cirkel viser omtrentlig hvor den private brøndboring er placeret

Den 29.06.2023 Forespørger nabo om hvornår den videre sagsbehandling igangsættes vedr. hestestald. Forvaltningen svarer at sagsbehandlingen vil igangsættes efter sommerferien
(Bilag 6 - telefonnotat - nabo Frode 51242172 af 29.06.2023)

Forvaltningen beder ansøger fremsende fornyet lovliggørende ansøgningsprojekt.

Den 15.08.2023 fremsender ansøger om lovliggørende landzonetilladelse til den allerede opførte hestestald som viser sig ved opmåling at være **53 m²** vedlagt følgende bilag:

- Situationsplan
- Facadetegninger

(Bilag 7 - Ansøgning om landzonetilladelse)

Til orientering har forvaltningen udarbejdet et kort og luftfoto med højdekoter til sagen. Kortet viser at hestestald omtrentlig ligger i samme kote som de resterende bygninger på ejendommen.

(Bilag 8 - Kort og luftfoto visende højdekoter)

Ansøger fremsender mail med oplysninger og med tilhørende fotos

(Bilag 9 - mail fra ansøger vedr. andenmands heste ved vandboring_brønd)

Det vil sige at det ikke er ansøgers heste der går tæt på naboens private brøndboring.

Ansøgte hestestald anvendes til egne 2 heste med et føl og ansøger oplyser at husdyrgødning køres væk fra ejendommen

(Bilag 10 - Telefonnotat med ansøger vedr. mødding af 23.08.2023)

Nabo henvender sig og oplyser at han ikke mener at afstandskrav til vandboring er overholdt

(Bilag 11 - Telefonnotat nabo nr. 21 vedr. afstandskrav af 23.08.2023)

Grundvandsafdeling oplyser at der ikke er nogle direkte juridiske afstandskrav til en vandboring

(Bilag 12 - Internt notat fra samtale med Hedensted Kommunes Grundvand 23.08.2023)

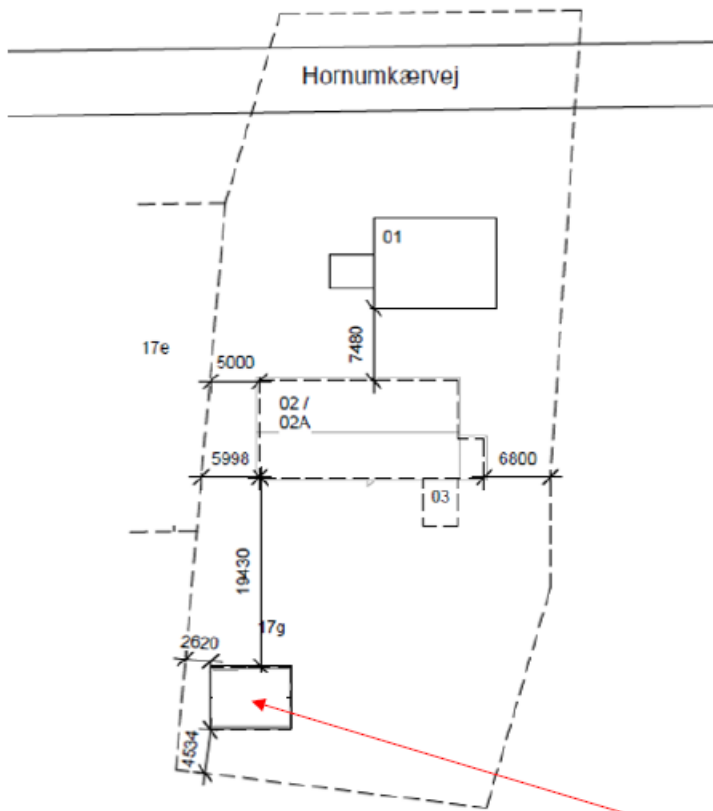
Landbrugsafdelingen oplyser at aktuelle hestehold er at betragte som et "ikke erhvervs-mæssigt dyrehold" efter miljøaktivitetsbekendtgørelse §7, stk. 2, hvorfor ejendommen med dyreholdet ikke er omfattet af husdyrloven, husdyrgødningsbekendtgørelsen og husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen. Dyreholdet er i stedet reguleret efter miljøaktivitetsbekendtgørelsen.

(Bilag 13 - Intern mail Landbrug til Landskab med 2 svar af 31.08.2023)

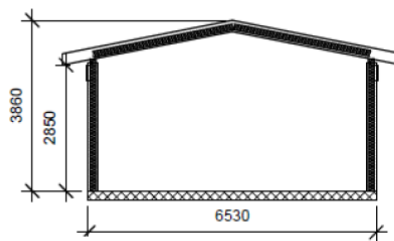
Den 1. september udsendes landzonesagen i nabohearing ved ejendommens matrikulære naboer

(Bilag 14 - Landzone Naboorientering 1.09.2023)

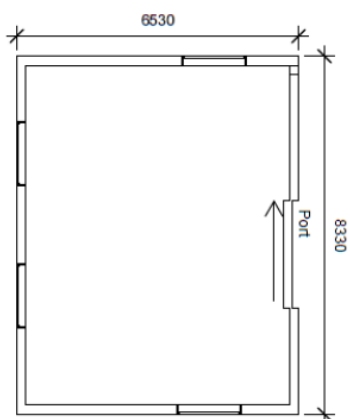
Der er indsat relevante tegninger fra ansøgningen herunder.



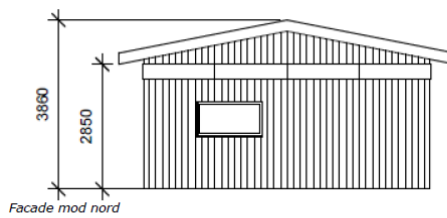
Ansøgers fremsendte situationsplan, hestestalden er placeret her



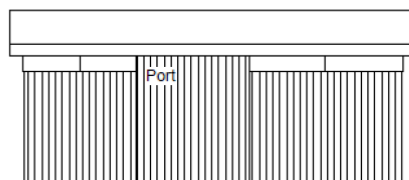
Snittegning af hestestald



Plantegning af hestestald



Facade mod nord



Facade mod øst

Tegningerne viser placering, størrelse og facader af ansøgte stald

Hestestalden er opført på terrændæk af beton med dybstrøelse (netop med henblik på at undgå nedsivning og punktkildeforurening) og bygningen er opført med facader og tag i mørke metalplader.

Ejendommen er i kommuneplanen udpeget til at være beliggende:

- Områder med drikkevandsinteresser (kategori OD)
- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Ikke kloakeret (Det er ikke i planperioden planlagt at kloakere området.)
- Støjbelastet areal

Forvaltninger vurderer:

- at der er ikke risiko for nedsivning til grundvand
(Bilag 15 - Intern svarmail fra Grundvand 11.09.2023)
- at der er tale om et Ikke-erhvervsmæssigt dyrehold
(Bilag 16 - Intern svarmail fra Landbrug 13.09.2023)

Nabobemærkninger

Nabo, Hornumkærvej 21 som bl.a. mener at stalden er opført for tæt på skel og for tæt på fælles vandboring.

Nabo, Hornumkærvej 23 er utilfredse med at de ikke er blevet naboorienteret og de mener at de gældende retningslinjer ikke er overholdt mht placering af stalden så tæt på deres fælles brønd/boring og oven på drænrør

(Bilag 17 - Bemærkninger fra nr. 21 og nr. 23 ifm nabohøring af 8.09.2023)

Forvaltning har vurderet at Hornumkærvej 23 ikke er part i sagen, dette er meddelt
(Bilag 18 - Mail til nr. 23 med svar på hvorfor de ikke har fået naboorienteringen 11.09.2023)

Nabobemærkninger er blevet sendt til udtalelse hos ansøger som returnere med bl.a. følgende bemærkninger. At ansøger har handlet i "i god tro" og forundret over naboernes store bekymring for nedsivning da der i det sidste årti har været hestehold (hesteholdet er ikke ansøgers – red.) og at det er ansøgers bedste overbevisning at der ikke ligger drænrør under ansøgte stald m.v. Ifølge ansøgers opfattelse starter hele konflikten, da nr. 21 beslutter sig for at sætte sit hus til salg midt i byggeproces.

(Bilag 19 - Ansøgers bemærkninger med fotos (hestene på fotos er ikke ejet af ansøger) 21.09.2023)

Ansøger fremsender svar på opklarende spørgsmål stillet af forvaltningen med fotos
(Bilag 20 - Yderligere bemærkninger fra ansøger af den 7.11.2023) samt

(Bilag 21 - Fotos indsendt af ansøger visende terræn, hestestald og ansøgers egne heste)

Ansøger har efterfølgende fremsendt en erklæring fra Hornumkærvej 17 vedr. byggeriet og dets placering på Hornumkærvej 19

(Bilag 22 – Erklæring fra Hornumkærvej 17 vedr. hestebygning Hornumkærvej 19)

Kommunikation

Beslutningen meddeles ansøger

Lovgrundlag

Lov om planlægning, (LBK nr. 1157 af 01/07/2020) § 35, stk. 1.

Indstilling

Forvaltningen indstiller at:

Der meddeles landzonetilladelse til hestestalden.

Landzonetilladelse vil blive offentliggjort med Hedensted Kommunes udtalelse om at:

- ejendommen ikke er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) samt at der ingen afstandskrav er til aktuel drikkevandsforsyning (den private brøndboring).
- aktiviteten med to heste med føl er et ikke-erhvervsmæssigt dyrehold og at dyreholdet er under grænsen for hobbydyrehold.