

Bilag 2

Sagsnr. 02.34.00-P19-72-23
Sagsbehandler
Benedikte Lyshøj

Indstillingsnotat**Overskrift**

Landzonesag på Møllehave 6, Rårup, 7130 Juelsminde.

Beslutningstema

Udvalget for Teknik & Udvikling bedes tage stilling til ansøgning om tilladelse til at bygge en aftægtsbolig med et samlet areal på 497 m² på ejendommen matrikel nr. 11A KLEJS BY, RÅRUP, med adressen Møllehave 6, Rårup, 7130 Juelsminde (Bilag 1 – Kortbilag)

Økonomi

Ingen bemærkninger

Historik

Ingen bemærkninger

Sagsfremstilling*Ansøgningen*

Der er søgt om tilladelse til at bygge en aftægtsbolig med et samlet areal på 497 m² heraf integreret garage på 111 m², integreret udestue på 37 m² samt overdækninger på i alt 24 m².

Ejendommen har et samlet areal på 444048 m² / 44,4 ha og noteret med landbrugspligt. Der er jf. BBR i dag registreret:

- et stuehus fra 1872 med et samlet boligareal på 283 m² (ansøger oplyser at tagetagen er udnyttet, hvormed det samlede bolig areal bliver på 384 m²)
- to stalde på henholdsvis 264 m² og 288 m²
- en lade på 258 m²
- to maskinhuse på henholdsvis 196 m² og 86 m² samt et hønsehus på 43 m².

Da ejendommen har et areal på mere end 30 ha, har ansøger et retskrav på at kunne opføre en generationsskiftebolig (aftægtsbolig) på ejendommen i forbindelse med et generationsskifte, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 14.

Ejendommen blev erhvervet af nuværende ejere i 2018 og ejer har oplyst til sagen, at ejendommen er en planteavlsgård. Da ejer driver markdrift og mindre maskinstationsdrift andre steder, er maskinparken i øjeblikket opstaldet andet sted. Det er ejers datter, der i fremtiden skal bebo nuværende stuehus når aftægtsboligen er opført. Ansøger skal bo i aftægtsboligen. (Bilag 3 - Tillæg til byggeansøgning)

Det skal bemærkes at ejer (eller deres børn) ikke har beboet ejendommen Møllehave 6.

Idet ansøgte ikke er beliggende med tilknytning til eksisterende bygninger på ejendommen kræver ansøgte landzonetilladelse. (Bilag 4 – uddrag af Lov om planlægning, planloven)

Bebyggelsen på en landbrugsejendom skal, så vidt muligt, holdes samlet og opførelse af en aftægtsbolig uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer forudsætter derfor en særlig begrundelse for en landzonetilladelse.

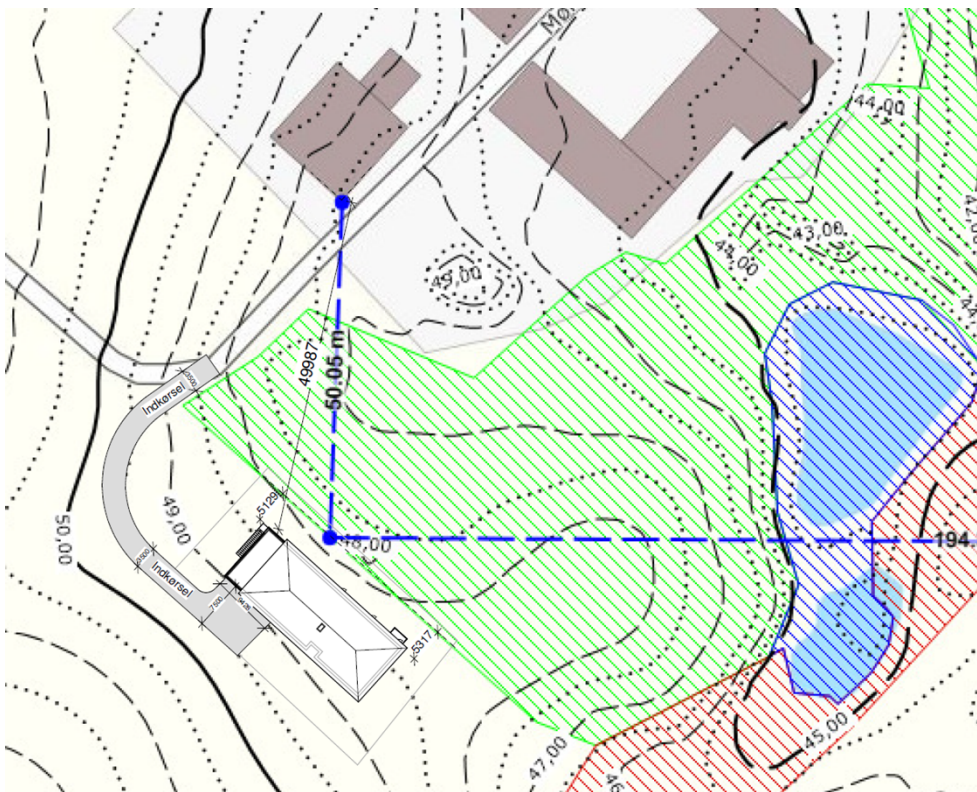
Der er registreret beskyttet natur §3, syd og vest for nuværende bebyggelse på ejendommen hvorfor det er vanskeligt at placere ansøgte aftægtsbolig nærmere ejendommens nuværende bebyggelsesarealer end 55 meter. (Bilag 5 - Screeningsnotat_afgørelse om tilretning af §3 registrering)

Ansøger oplyser at en alternativ placering af aftægtsboligen i forhold til ejendommens eksisterende bebyggelse vanskeliggøres på grund af at:

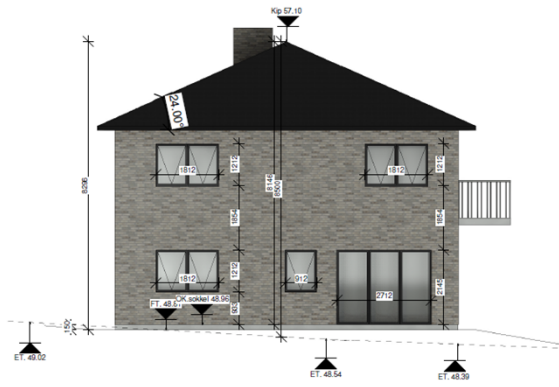
- der i nærmeste fremtid ønskes bygget et større maskinhus sydvest for eksisterende stuehus.
- nord for ejendommen er terrænet stærk stigende hvormed at aftægtsboligen fremstår højt og markant i landskabet.
- øst for ejendommen er der blød og problematisk jordbundsforhold

I den konkrete vurdering af, om der bør gives landzonetilladelse til en fritliggende placering uden tilknytning til eksisterende bygninger, indgår navnlig de landskabelige forhold, beliggenhed, udformning med tydelig relation til byggeskikken i landzonen og den kendsgerning at ejendommen i Hedensted kommuneplan er beliggende i udpeget værdifuld kulturmiljø.

Herunder vises ansøgers indsendte tegninger af projektet:



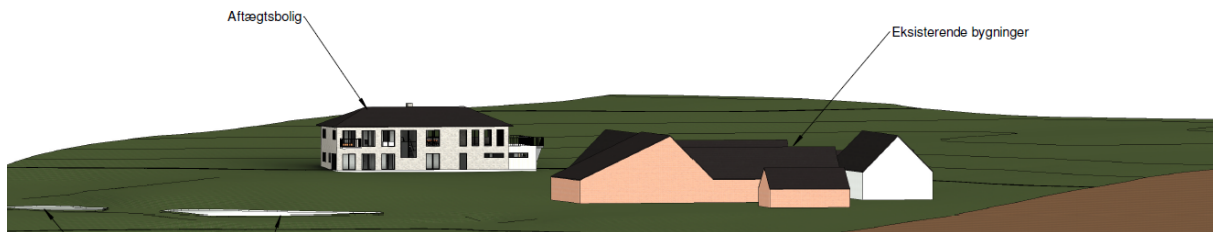
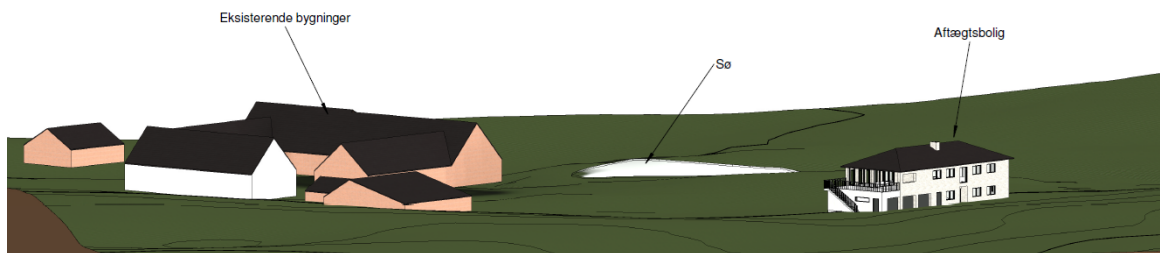
Ansøgers fremsendte situationsplan (grøn skravering angiver vejledende beskyttet natur, §3)



Ansøgers fremsendte facadetegninger



Ansøgers fremsendte 3D tegning



Ejendommen ligger i et område, der er i kommuneplan 2021 for Hedensted Kommune er udpeget som:

- *Værdifulde kulturmiljøer. "10 Klejs Vestermark"* hvoraf det blandt andet fremgår, at området Klejs Vestermark er sårbar overfor væsentlige ændringer og nybyggeri, der ikke er tilpasset områdets bebyggelsesstruktur og byggeskik (Bilag 6 - Kulturmiljø 10-Klejs-Vestermark)
- *Særligt værdifuldt landbrugsområde*

Ejendommen ligger uden for kommuneplanens rammer.

Aftægtsboligen ønskes opført i 2 fulde etager i en højde på ca. 8,2 meter (målt fra terræn til tagryg). Facaderne bliver i lyse teglmursten og taget er helvalmet og med sorte plane betontagsten. Ansøgte aftægtsbolig er i en nutidig byggeskik med et moderne udtryk

Ansøgte aftægtsbolig placeres markant og højt i landskabet, mere end 2 meter højere i landskabet end eksisterende stuehus. (Bilag 7 – ansøgers fremsendte visualisering)

Landskab og administrationsgrundlag

På grund af registreret beskyttet natur er det ikke muligt at placere ansøgte aftægtsbolig nærmere ejendommens eksisterende bebyggelsesarealer end 55 meter. Derfor kræver

det ansøgte landzonetilladelse for så vidt angår beliggenhed og udformning, jf. planlovens § 36, stk. 2.

Det er forvaltnings vurdering:

- at et 2-plans hus på alle måder er fremmed i de pågældende omgivelser, ligesom halvvalm ikke er at finde i omgivelserne, men alene 1½ plan med 40-50 graders saddetag og halvvalm.
- at det bør overvejes om ansøgte aftægtsbolig bør tilpasse sig karakteren af det eksisterende stuehus og placeres tættere på ejendommens eksisterende bebyggelse, så de 2 boliger vil kunne aflæses som en samlet bebyggelse.

Terrænet sydøst og sydvest for ansøgte aftægtsbolig er stigende op til kote ca. 60, aftægtsboligens placering er i kote ca. 49, og bliver dermed ikke meget synligt fra det sydlige landskab. Terrænet nordvest fra ejendommen er faldende ned til bæk og sø til kote ca. 42.

Ved indkørsel til ejendommen af Møllehave mod nordøst, ca. 500 meter fra eksisterende bygninger, er terrænet i kote 36 stigende jævnt op til eksisterende ejendoms beliggenhed i kote ca. 47.

Nabohøring

Sagen har været i 14 dages nabohøring og der er modtaget bemærkninger fra nabo Bygaden 25, Rårup samt fra Glud Museum. (Bilag 8 – Naboorientering)

Bygaden 25, Rårup (forkortet):

....Hvad angår ansøgers ønske om, at opføre en bolig har jeg ingen kommentarer til udover, at jeg finder det positivt og udviklende for lokalområdet med både investering og nybyggeri generelt. Jeg synes det er et flot projekt og kan kun tilskynde gennemførelsen af ejerens ønsker.

I kommunens beskrivelse med uddrag af kommuneplanen, hvor der fremføres at området er "Særligt værdifuldt landbrugsområde" og "at udviklingen skal tilpasses enkelte interesser" tolker jeg som en klar målsætning om, at ansøgers interesse bør imødekommes.

Hvad angår det følgende afsnit i beskrivelsen, "Værdifulde kulturinteresser" – "området Klejs Vestermark er sårbar overfor væsentlige ændringer og nybyggeri, der ikke er tilpasset områdets bebyggelsesstruktur og byggeskik". Denne tekst del forekommer mig urigtig, når man betragter områdets bebyggelser. En af de nærmeste naboer er et bjælkehus, - længere væk fra områdets byggestil kommer man næppe. I relativt kort afstand i nordøstlig retning er netop opført et moderne typehus på en naturgrund. I sydlig retning er der en blanding af forskellige byggestile, med præg af de seneste årtiers udvikling og behov. Derfor er det lidt af en tilsnigelse at påstå, at "området er sårbar overfor væsentlige ændringer" (Bilag 9 - Høringssvar fra Bygaden 25, Rårup)

Forvaltningens kommentar til bemærkningerne fra Bygaden 25, Rårup:

- "nærmeste naboer er et bjælkehus, - længere væk fra områdets byggestil kommer man næppe",
 - der henvises formentlig til ejendommen Nøttrupvej 21, Rårup, som der blev meddelt tilladelse til i 2003 og som rigtig nok er opført i træ men huset er opført i 1½ plan med sadetag. Det er usikkert om ejendommen i det hele taget, i daværende gældende Kommuneplan, var omfattet af en udpegning som værdifuld kulturmiljø.
- "moderne typehus på en naturgrund",
 - der menes formentlig ejendommen på Egelund 6, Rårup. Ejendommen er ikke omfattet af udpegningen værdifuld kulturmiljø.

- *"I sydlig retning er der en blanding af forskellige byggestile, med præg af de seneste årtiers udvikling og behov. Derfor er det lidt af en tilsnigelse at påstå, at området er sårbar overfor væsentlige ændringer"*
 - Det skal bemærkes at stort set alle nabobebyggelserne i det værdifulde kulturmiljø er i 1½ plan og med 40-50 graders sadeltag og der er ingen ejendomme i fulde 2 etage og ingen ejendomme med helvalmet tag (bortset fra en ældre bygning med ca. 45 graders taghældning med stråtag, Bjerrevej 423) (Bilag 10 - Skråfoto illustration af nabobebyggelserne)

Glud Museum (forkortet):

"Det er Glud Museums vurdering at nye bygninger i kulturmiljøet bør placeres under stor hensyntagen til at bygningerne understreger områdets bebyggelsesstruktur og at kommende bygninger bør udformes som karakteristiske husmandsbrug med længehuse omkring en gårdsplads, opført i en traditionel dansk byggeskik i materialer som fx grundmur i røde tegl med tag af tegl eller strå og med sadeltag med en taghældning på 45 grader. Også bebyggelsens omfang bør i volumen tilpasses husmandsbrugenes skala. Det ansøgte kan således ikke siges at leve op til Hedensted Kommunes retningslinjer for kulturmiljøet Klejs Vestermark og projektet bør derfor gennemgå en kraftig tilpasning til retningslinjerne for kulturmiljøet, før Hedensted Kommune bør overveje at give en tilladelse til en evt. aftægtsbolig på ejendommen." (Bilag 11 - Gluds Museums udtalelse)

Ansøger har fremsendt sine kommentarer hvor de bl.a. stiller sig undrende til Glud Museums bemærkninger. (Bilag 12 - Ansøgers bemærkninger til Glud Museums udtalelse)

Forvaltningen vurdering

Udvalget bedes tage stilling til om den ansøgte aftægtsbolig:

- Med sin beliggenheden, afstand og udformning, uden tilknytning til ejendommens eksisterende bebyggelse, har en passende proportionalitet med bebyggelsernes størrelse, jf. Planlovens §36 stk. 2
- Er forenelig med det udpegede kulturmiljø og det omkringliggende landskab i sin volumen og udtryk/arkitektur.

Kommunikation

Beslutningen meddeles ansøger

Lovgrundlag

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

Indstilling

Forvaltningen indstiller

- At sagen drøftes