

Bilag 3

Sagsnr. 01.03.03-P19-33-22
Sagsbehandler
Benedikte Lyshøj

Indstillingsnotat**Overskrift**

Landzonesag på Vesterbyvej ved Hedensted.

Beslutningstema

Udvalget for Teknik & Udvikling bedes tage stilling til ansøgning om tilladelse til at bygge et udhus, til privat brug, på 150 m² på ejendommen matrikel nr. 8D SOLESKOV BY, Ø. SNEDE med adressen Vesterbyvej 36, 8722 Hedensted. (Bilag 1 – Kortbilag)

Økonomi

Ingen bemærkninger

Historik

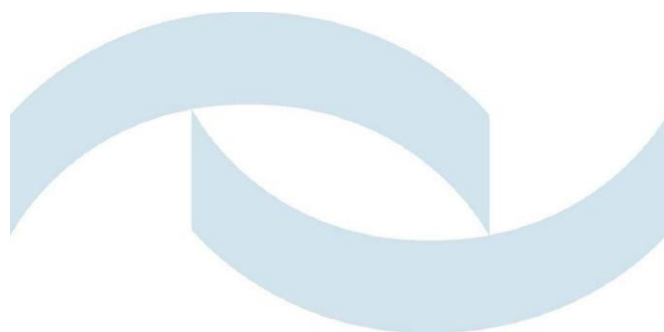
Jf. "Nyt administrationsgrundlag for udhuse" vedtaget af Udvalget den 8. november 2016 skal sagen behandles på Udvalget for Teknik. (Bilag 2 – Dagsordenspunkt nr. 150 af 8. november 2016)

Sagsfremstilling*Ansøgningen*

Der er søgt om tilladelse til at bygge et udhus på 150 m² til opbevaring af traktor med vogn, div. landbrugsredskaber, rendegraver, trailere og andre ting til privat brug. Udhuset opføres i en højde på 5,15 meter. Taget på udhuset bliver med fibercement og facaden bliver beklædt med stålplader. Det ansøgte udhus søges placeret, på den nordvestlige del af ejendommen, så det fra vejen er skjult af det eksisterende udhus.

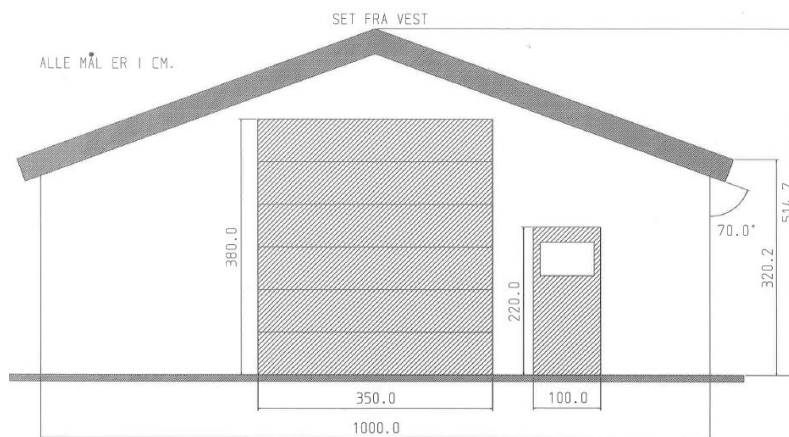
Ansøger begrundet sin ansøgning om nyt udhus med, at det eksisterende udhus (tidligere stald/landbrugsbygning fra 1911) er meget lavloftet og med mange søjler, hvorfor det er uegnet til opbevaring af traktor, trailer og andre større ting.

Herunder vises ansøgers indsendte tegninger af projektet:

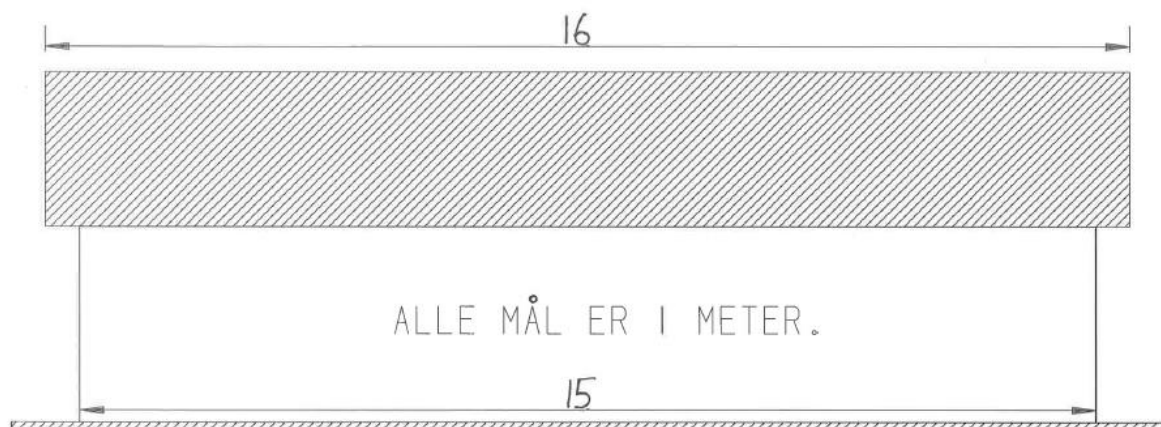




Ansøgers fremsendte situationsplan



Ansøgers fremsendte gavlfacade



Ansøgers fremsendte facade

Ejendommen

Ejendommen har et areal på 13.462 m². Der er jf. BBR i dag registreret en bolig fra 1911 med et samlet boligareal på 169 m² og et udhus fra 1911 (tidligere stald) på 230 m².

Med det ansøgte vil der i alt blive 380 m² udhusbygninger på ejendommen.

Der er ikke landbrugspligt på ejendommen og det ansøgte skal derfor behandles som en ansøgning om 150 m² privat udhus. Et privat udhus større end 50 m² kræver landzonetilladelse.

Landskab og administrationsgrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone i et overvejende fladt terræn omgivet af dyrkede marker.

Følgende udpegninger er gældende for ejendommen jf. Hedensted Kommuneplan 2021-2033:

- **Støjbelastet areal** – Støj skal så vidt muligt undgås eller dæmpes ved kilden. Hvor det ikke er muligt, skal de støjende anlæg, virksomheder eller aktiviteter placeres og drives, så de ikke generer omgivelserne.
- **Særligt værdifulde landbrugsområder** - I området Særligt Værdifulde Land brugsområder skal jordbrugets (land- og skovbrug) erhvervs muligheder prioriteres højt i forhold til andre interesser, ved overlap med andre, skal udviklingen tilpasses de enkelte interesser.
- **Beskyttede naturtyper.** Sø på ejendommens østligste område, ca. 150 meter fra boligen og det der søges opført.
- **Specifik geologisk bevaring.** Løsning Hedeslette. Smeltevandsslette ved den Østjyske Israndslinje.

Ejendommen ligger i landzone. For større udhusbygninger kræves landzonetilladelse. I den konkrete vurdering indgår bl.a.:

- ejendommens størrelse,
- omfanget af eksisterende udhusbygninger
- placering af den nye bygning set i forhold til hensynet om at undgå spredt bebyggelse i landzone.

Der kan normalt meddeles tilladelse til opførelse af nye udhuse og garager m.v. i størrelsesordenen 50 – 100 m² i tilknytning til enfamiliehuse, afhængig af den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Derimod bør der ikke gives tilladelse til garager og udhuse på mere end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder.

Nabobemærkninger og ejers bemærkninger hertil

Sagen har været i 14 dages partshøring og der er ikke modtaget høringsvar.

Administrationens vurdering

Det ansøgte udhus er på 150 m² og det samlede udhusareal på ejendommen vil blive ca. 380 m². Udvalget for Teknik har den 8. november 2016 godkendt "Nyt administrationsgrundlag for udhuse", hvor afgørelsen der indstiller til afslag og alle udhuse på mere end 250 m² forelægges udvalget. Derfor forelægges sagen Udvalget for Teknik & Udvikling.

Hver sag skal vurderes enkeltvis. Ganske særlige forhold, skal gøre sig gældende for at tillade et udhusareal på mere end 100 m², til privat brug, på en ejendom i landzone. Såfremt udvalget træffer afgørelse om tilladelse til det ansøgte, bedes afgørelsen meddelt med begrundelse for de helt særlige omstændigheder for tilladelsen.

Kommunikation

Beslutningen meddeles ansøger

Lovgrundlag

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

Indstilling

Administrationen indstiller

- At sagen drøftes