

## Bilag 3

Sagsnr. 01.03.03-P19-38-22  
Sagsbehandler  
Benedikte Lyshøj

## Indstillingsnotat

### Overskrift

Landzonesag på Nebelvej ved Rårup

### Beslutningstema

Udvalget for Teknik & Udvikling bedes tage fornyet stilling til indsendt revideret ansøgning om tilladelse til at bygge en garage/udhus på 272 m<sup>2</sup>, til privat brug, på ejendommen matrikel nr. 4A NEBEL BY, RÅRUP, med adressen Nebelvej 4, Rårup, 7130 Juelsminde (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)

Udvalget for Teknik og Miljø har den 9. november 2022 tilbagesendt lignende projekt på ejendommen. Udvalget besluttede da at udsætte behandlingen af sagen og bede forvaltningen gå i dialog med ansøger. Det er dette reviderede projekt der skal tages stilling til.

### Sagsfremstilling

#### *Ansøgningen*

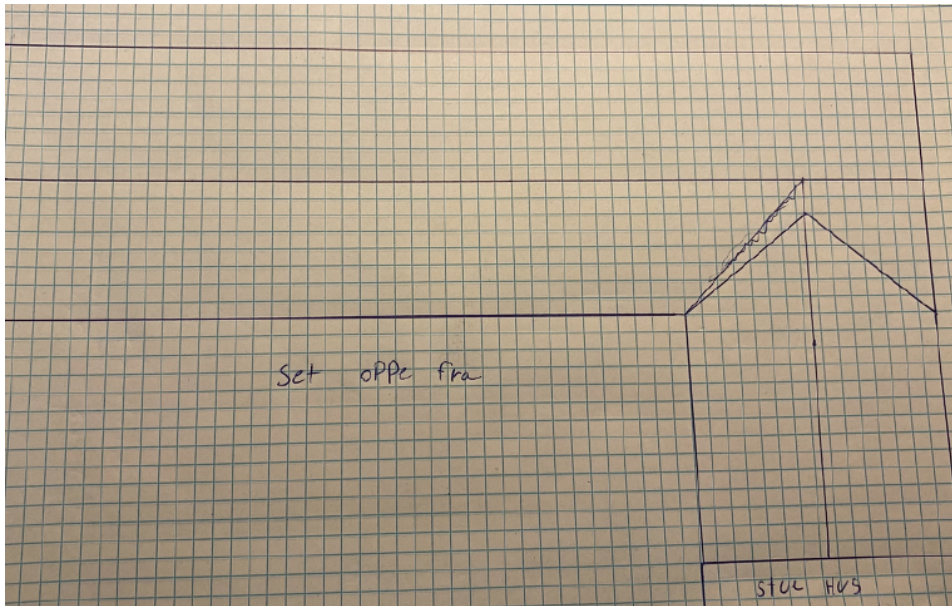
Vi har modtaget et revideret projekt på garage/udhus hvor taget er et sadeltag, som resten af ejendommen, og ikke som først ansøgt med ensidig taghældning. Der er ansøgt om tilladelse til at bygge en garage/udhus på 272 m<sup>2</sup>. Bygningen bliver med træbeklædte facader med en højde på ca. 6 meter.

Bygningen skal benyttes til hobbybrug, til bl.a. veteran traktorer, trailer m.m.

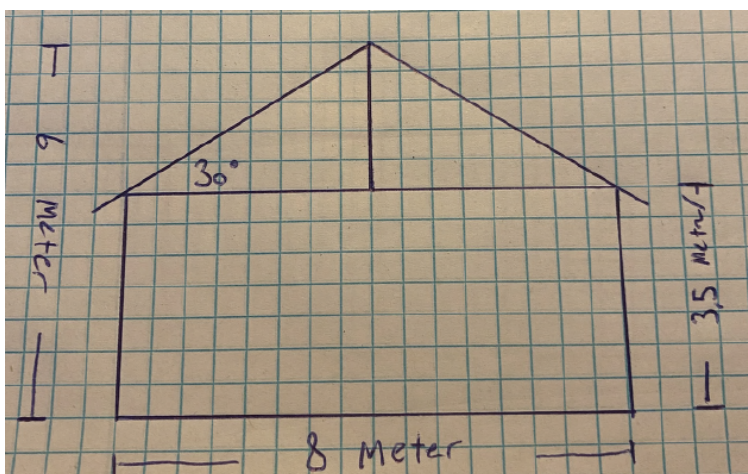
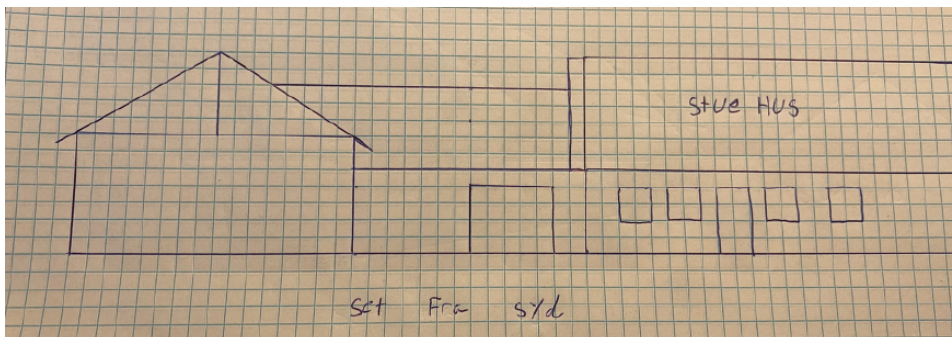
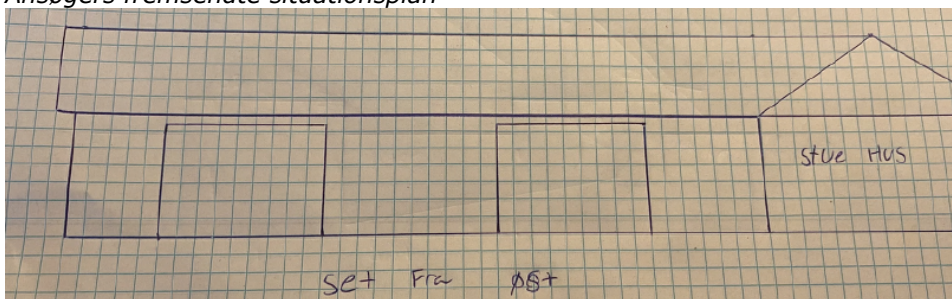
Den ansøgte garage/udhus placeres vest for nuværende bolig og længst væk fra vejen, i forhold til ejendommens andre bygninger.

Herunder vises ansøgers indsendte tegninger af projektet:





Ansøgers fremsendte situationsplan



Ansøgers fremsendte facadetegninger og snit

### Ejendommen

Ejendommen har et samlet matrikulært areal på 6.144 m<sup>2</sup>. Der er jf. BBR i dag registreret en bolig fra 1850 med et samlet boligareal på 184 m<sup>2</sup> og garage fra 1997 på 150 m<sup>2</sup> og en carport fra 2006 på 48 m<sup>2</sup> (carporten nedrives i forbindelse med opførelse af ansøgte carport/udhus)

Ejendommen er oprindelig en stor 4længet gård hvor de to af længerne blevet nedrevet i 1985.

Ansøger oplyser at han er i gang med at renovere eksisterende udhus (en tiloversbleven længe fra den tidligere 4længede gård, i dag beklædt med falmede røde blikplader) med kalmarbrædder og gerne vil have kalmarbrædder på ansøgte garage/udhus også, således at ansøgte bliver i samme stil og udtryk.

Hvis der kan meddeles tilladelse til ansøgte vil ejendommen fremover fremstå som en 3længet gård med omtrentlig den samme volumen som før nedrivning.

Der er ikke landbrugspligt på ejendommen og det ansøgte skal derfor behandles som en ansøgning om 272 m<sup>2</sup> privat garage/udhus. Et udhus, til privat brug, større end 50 m<sup>2</sup> kræver landzonetilladelse.

### Landskab og administrationsgrundlag

Ejendommen er beliggende i landzone i et overvejende fladt terræn omgivet af dyrkede marker mod nord og vest. Syd for ejendommen ligger der en landbrugsejendom.

Følgende udpegninger er gældende for den del af ejendommen som bebygges jf. Hedensted Kommuneplan 2021-2033:

- Beskyttede naturtyper i form af sø. Søen er beliggende ca. 42 meter øst for ansøgte.
- Støjbelastet areal
- Drikkevandsinteresser

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder.

### Nabobemærkninger og ejers bemærkninger hertil

Sagen har været i 14 dages høring og der er ikke modtaget bemærkninger til sagen.

### Vurdering

Den ansøgte garage/udhus er på 272 m<sup>2</sup> og det samlede udhusareal på ejendommen vil blive ca. 422 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, til privat brug, på en ejendom i landzone. Så-

fremt 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**

Forvaltningen indstiller

- At sagen drøftes