

Bilag 2

Sagsnr. 01.03.03-P19-26-22

Sagsbehandler

Benedikte Lyshøj

10.3.2023

Indstillingsnotat

Overskrift

Landzonesag på Aale Bygade i Aale.

Beslutningstema

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

Økonomi

Ingen bemærkninger

Historik

Udvalget for Teknik & Miljø besluttede den 5. oktober 2022 at meddele landzonetilladelse til opstilling 25 campingvogne på et nærmere afgrænset areal. Landzonetilladelsen blev meddelt 8. november 2022 (Bilag 3 – Landzonetilladelse til opstilling af 25 campingvogne med vilkår)

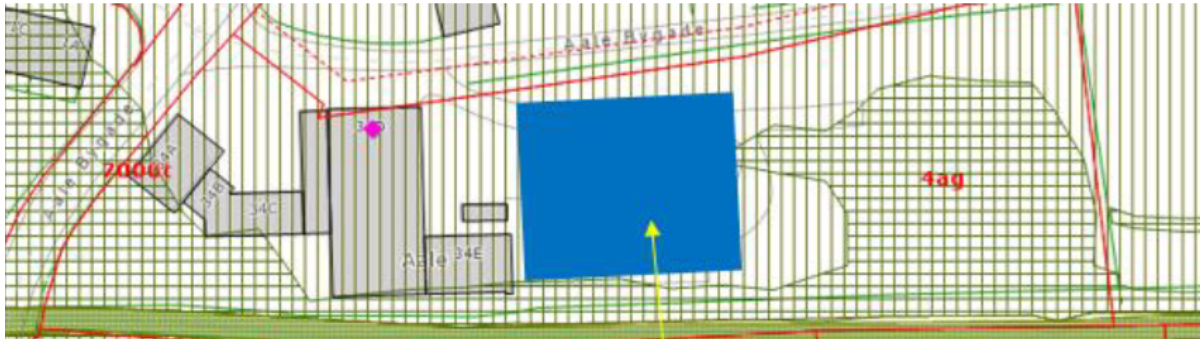


Fig. 1 viser uddrag fra omtalte landzonetilladelse, hvoraf fremgår at campingvognene kun må placeres inden for det blå felt.

Sagsfremstilling

Ansøgning

Hedensted Kommune modtog den 1. december 2022 oplysning fra bygherre, at det område, som i landzonetilladelsen er anvist til placering af campingvognene (ovenstående blå felt), er et betondæk som er hævet ca. 70 centimeter over naturligt terræn, hvormed at campingvognene bliver delvis synlige fra kirken. (se Bilag 4, 5 og 6 - Ejers henvendelse vedr. placeringen m.m. med forvaltnings beskrivelse)

Det skal oplyses at forvaltningen ikke var bekendt med dækkets tilstedeværelse da der blev meddelt landzonetilladelse. Betondækket er etableret i ca. 1972 i forbindelse med, en dengang meddelt byggetilladelse til værkstedshal; men byggetilladelse blev aldrig udnyttet.

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 m² og er bebygget med følgende bygninger:

- Et fritliggende enfamiliehus med et samlet boligareal på 92 m²
- Et rækkehus med et samlet boligareal på 133 m²
- Et værksted med et samlet erhvervsareal på 490 m²
- En bygning til kontor med et samlet erhvervsareal på 69 m²
- En bygning til lager med et samlet erhvervsareal på 160 m²



Fig. 2 Skråfoto 16. juni 2021 - set fra nord.

Landskabelige udpegninger

Ejendommen ligger placeret midt i Aale by og er nabo til kirken. Ejendommen har boliger som nabo mod vest og nord, 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.

På ejendommen er tinglyst et vilkår om afskærmende beplantning i skel mod kirken. Beplantningen er inden for de seneste år blevet fjernet. Ejer oplyser, at der til erstatning for beplantningen er opsat et midlertidig hegn. (Bilag 6)

Det skal bemærkes, at ejendommens ejer tillige har en sag med Hedensted Kommunes Miljøafdeling (06.02.03-K08-1-22). De 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.

Mulig placering af campingvogne

En mulig placering af campingvognene er markeret med blå, da dette areal er uden for særlig naturbeskyttelse.

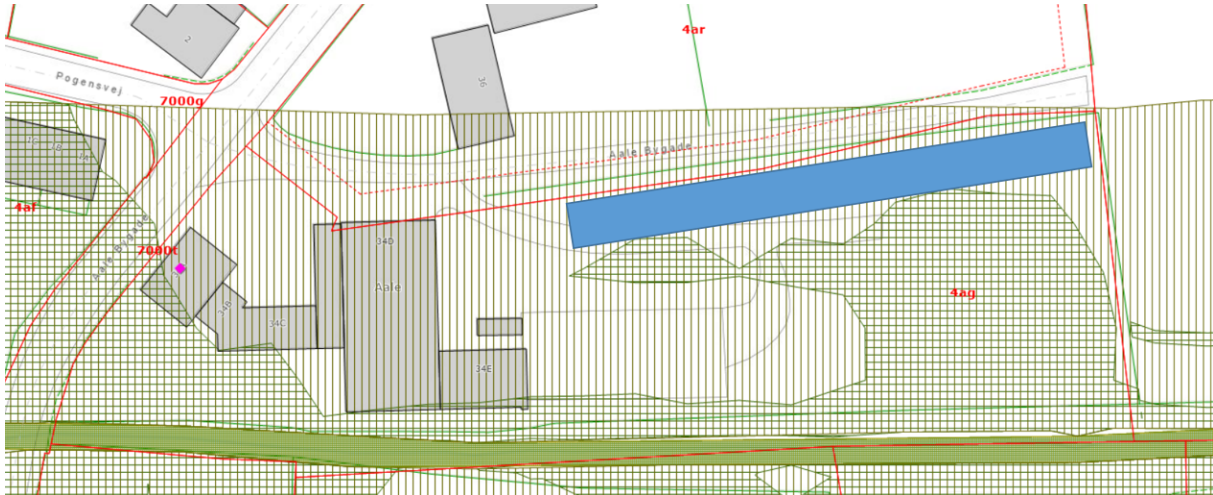


Fig. 3 Området der er skraveret med grønne tern, viser "Grønt Danmarkskort" i Hedensted Kommuneplan med potentielle naturbeskyttelsesinteresser, som er et område med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Blå signatur viser en mulig alternativ placering af campingvognene



Fig. 4 Rød signatur, på luftfoto fra 2022, viser hvor det ikke er hensigtsmæssigt at placere campingvognene eller andet oplag.

Arealet hvor det ikke er hensigtsmæssigt at have parkering, oplag og lign. på (rød markering) er på ca. 2000 m².

Vilkår:

- Det maksimalt tilladte antal campingvognenes og deres tilladte placering skal tinglyses 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. Ud-

over 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 kan ikke udelukkes, at det vil påvirke beskyttede naturtyper, hvis der parkeres tæt på vandløbet.

Nabobemærkninger

Sagen har tidligere været i høring, hvor 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 (hvorfor ejer fornyeligt har opsat plankeværk).

Ansøgers bemærkninger til nabobemærkninger

Kommunikation

Beslutningen meddeles ansøger

Lovgrundlag

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

Indstilling

Til politisk drøftelse