

Tjørnevej 6
7171 Uldum
T: 79755605

Miljø-, Bygge- & Erhvervsservice
E-mail: Byg@Hedensted.dk

Sagsnr. 02.34.00-P19-318-20

Danmarks Naturfredningsforening
Masnedøgade 20
2100 København Ø

16.6.2020

KOPI TIL ORIENTERING

Landzonetilladelse til udhus

Du får hermed landzonetilladelse til at bygge et udhus på 300 m² – se vilkår for afgørelsen.

Tilladelsen omhandler en ansøgning på ejendommen matr.nr. 40a BRETH BY, BARRIT beliggende Overmarksvej 4, Breth, 7150 Barrit som ansøgt den 19.04.2020.

Tilladelsen meddeles efter planlovens § 35, stk. 1 (LBK nr. 1529 af 23/11/2015). Landzonetilladelsen må ikke udnyttes før klagefristen er udløbet og bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden for 5 år.

Afgørelse

Udvalget for Teknik har godkendt ansøgningen med vilkår.

Sagen har været behandlet på Udvalget for Teknik den 9. juni 2020, sagsfremstillingen kan ses på <http://www.hedensted.dk/politik/dagsordener-og-referater>. Udvalget for Teknik besluttede, at godkende det ansøgte, idet placeringen af det ansøgte er i harmoni med den øvrige bygningsmasse.

Tilladelsen gives på følgende vilkår:

1. at der etableres beplantning, som opnår en højde på ca. 4-5 meter, til afskærmning af bygningen mod det åbne land.
2. at ejendommen tillægges ca. 1,3 ha jordstykke – del af matrikel nr. 3c BRETH BY, BARRIT, som beskrevet i ansøgningen, sådan at den ansøgte bygning placeres på samme matrikel, som ejendommens bolig.
3. at afstandskrav i forhold til brandsikkerhed jf. Bygningsreglementet BR18 overholdes.

Før der kan gives byggetilladelse, skal Kommunen have modtaget kopi af kvittering fra Geodatastyrelsen om, at de har modtaget den matrikulære sag til godkendelse og vilkår nr. 1 skal tinglyses på ejendommen. Tinglysning skal foretages af ejer eller dennes repræsentant **inden der kan gives en byggetilladelse**. Omkostningerne ved tinglysningen påhviler ejeren, jf. planlovens § 55, 2. pkt.

Tilladelsen vil så vidt muligt blive offentliggjort **tirsdag den 16. juni 2020** ved annoncering på kommunens hjemmeside: <http://www.hedensted.dk/politik/offentliggoerelser>



Overflyvningsfoto 2019 – Gul cirkel illustrerer omtrentlig placering af den ansøgte udhusbygning.

Baggrund for afgørelsen

Ejendommen ligger i landzone. For større udhusbygninger kræves landzonetilladelse. I den konkrete vurdering indgår bl.a. ejendommens størrelse, omfanget af eksisterende udhusbygninger samt placering af den nye bygning set i forhold til hensynet om at undgå spredt bebyggelse. 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, hvorimod der ikke bør gives tilladelse til garager og udhuse på mere end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder.

Den ansøgte bygning bliver 300 m². Det samlede udhusareal bliver herefter 442 m². Det ansøgte sidestilles, i henhold til Vejledning om landzoneadministration, med en udhusbygning og kræver derfor landzonetilladelse.

Sagsfremstilling

Udvalget for Teknik har den 8. november 2016 godkendt "Nyt administrationsgrundlag for udhuse" hvor afgørelsen der indstiller til afslag forelægges udvalget og at alle udhuse på mere end 250 m² forelægges udvalget.

I henhold til "Nyt administrationsgrundlag for udhuse" har det ansøgte været sendt i partshøring efter forvaltningslovens § 19, stk. 1 i perioden fra 12.05.2020 til den 26.05.2020. I høringsperioden har kommunen ikke modtaget bemærkninger til sagen.

Relevante tegninger modtaget fra ansøger er sat ind herunder:



Situationsplan - placering af ny hal øst for eksisterende bygningsmasse er markeret med blå.



Gavle og facader, som det ansøgte skal se ud.



Oversigtskort som viser jordstykket, som er planlagt tilkøbt (markeret med rød linje) og placering af det ansøgte markeret med blå firkant)

Hallen bygges med en maksimal bygningshøjde på 5 meter, en bredde på 10 meter og længde på 30 meter. Taget udføres som sadeltag beklædt med stålplader. Ydervægge beklædes ligeledes med stålplader.

Hvis der meddeles tilladelse til hallen, er det planen, at et jordstykke syd og øst for ejendommen med et areal på ca. 13.000 m² (1,3 ha) tilkøbes ejendommen. Ejendommens samlede areal vil herefter blive ca. 14.310 m² (1,43 ha).

BBR

Ejendommens nuværende areal er 1.310 m² og uden landbrugspligt. Der er jf. BBR i dag registreret en bolig på 141 m² og 3 carport/udhuse på henholdsvis 38, 94 og 10 m², et samlet udhusareal på ca. 142 m².

Landskab og administrationsgrundlag

Følgende udpegninger er gældende for ejendommen jf. Hedensted Kommuneplan 2017-2029:

Støjbelastet areal – Områder som er beliggende nær støjende forhold, såsom større veje, motorveje, industri og lignende.

Ejendommen ligger i landzone. For større udhusbygninger kræves landzonetilladelse. I den konkrete vurdering indgår bl.a. ejendommens størrelse, omfanget af eksisterende udhusbygninger samt placering af den nye bygning set i forhold til hensynet om at undgå spredt bebyggelse. 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, hvorimod der ikke bør gives tilladelse til garager og udhuse på mere end 100 m², medmindre der foreligger helt særlige omstændigheder.

Administrationens vurdering

Det samlede udhusareal på ejendommen vil blive ca. 442 m² og dermed overskrides de 250 m², som er fastlagt i administrationsgrundlaget fra 2016. Derfor forelægges sagen for Udvalget for Teknik.

Sagen har været i 14 dages naboorientering og der er ikke modtaget høringsvar i den forbindelse.

Hvis der skal meddeles landzonetilladelse til projektet anbefaler administrationen, at denne gives på nedenstående vilkår.

1. Tilladelsen er først gældende når en matrikulær sag om tilkøb af jord er godkendt.
2. Afstandskrav imellem den ansøgte bygning og eksisterende bebyggelse på ejendommen skal overholdes i henhold til byggelovens gældende lovgivning vedr. brandsikring.

Hver sag skal vurderes enkeltvis. Der skal være ganske særlige forhold, der gør sig gældende for at tillade et udhusareal på mere end 100 m² 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.

I øvrigt

Der gøres i øvrigt opmærksom på, at Museumslovens § 25 giver en bygherre mulighed for at bede det lokale kulturhistoriske museum om en udtalelse forud for anlægsarbejdets opstart. Ifølge museumslovens § 27 stk. 2 gælder desuden følgende: Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum – i dette tilfælde Vejle Museum.

Landzonetilladelsen fritager ikke for at indhente andre tilladelser, for eksempel efter gældende bygningsreglement hos kommunens bygningsmyndighed. En ansøgning om byggetilladelse kan tidligst behandles, når klagefristen er udløbet eller når eventuelle klager er behandlet af Planklagenævnet. Hvis du ønsker bekræftet, at der ikke er modtaget nogle klager over afgørelsen, er du velkommen til at ringe herind, når klagefristen er udløbet.

Med venlig hilsen
Camilla Lenbroch Hansen
Landskabssagsbehandler

Kopi af tilladelsen er sendt til:

Danmarks Naturfredningsforening
Dansk Ornitologisk Forening
Dansk Ornitologisk Forening Hedensted
Friluftsrådet
Glud Museum
VejleMuseerne

Klagevejledning

Klageregler

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til planloven efter planlovens § 58.

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse, truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På hjemmesiden Nævnenes Hus, www.naevneneshus.dk er der en vejledning til, hvordan du klager. Når du klager, skal du betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klage skal ske inden for 4 uger fra annoncering på kommunens hjemmeside.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen, senest samtidig med klagen. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.