

Beslutning: Udstykning af ejendom i landzone - Rørmosevej 8

Sagsnr. i ESDH: 20/12118

Beslutningskompetence: Udvalg for byudvikling og bolig

Beslutningstema

Udvalg for byudvikling og bolig skal beslutte, om der kan gives tilladelse til at udstykke ejendommen Rørmosevej 8. Ejerne har anmodet om foretræde.

Sagsfremstilling

Ejendommen Rørmosevej 8 er en beboelsesejendom på ca. 2.000 m², der ligger i landzone. På ejendommen er en eksisterende helårsbolig og to småbygninger.

Der er søgt om tilladelse til at udstykke ejendommen med henblik på at skabe en ny frit omsættelig ejendom på ca. 950 m² (dvs. en ny byggegrund), hvorpå der kan opføres en ny bolig. Resterende ejendommen med den eksisterende bolig ønskes bevaret med en ny grundstørrelse på ca. 1.050 m². Se kortbilag 2 og bilag 3.

Udstykning i landzone kræver landzonetilladelse. Kravet om landzonetilladelse skal sikre, at der ikke gives tilladelse til en udstykning, der bidrager til en udvikling i strid med planlovens formål.

Efter klagenævnsspraksis meddeles der som altovervejede hovedregel afslag på ansøgninger om udstykning, hvorved der skabes nye byggegrunde til boliger i det åbne land. Klagenævnsspraksis er restriktiv, og den er beskrevet i flere orienteringer fra nævnet, bl.a. NKO nr. 308, se bilag 4.

Baggrunden for den restriktive klagenævnsspraksis skal findes i hovedformålet med zoneinddeling og landzonebestemmelserne, hvorefter byspredning skal modvirkes ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Udstykning til boligformål skal i stedet ske i områder, der ved planlægning er udlagt til boligformål.

Et andet formål med planloven er at sikre en klar grænse mellem by og land. Efter klagenævnsspraksis bør kommunerne derfor være særlig tilbageholdende med at give tilladelse til udstykning og bebyggelse i områder omkring eksisterende bysamfund for at undgå en utilsigtet byudvikling. Klagenævnet udtaler også, at uanset at den enkelte sags betydning kan synes begrænset, så lægges der stor vægt på lovens almene formål og præcedensvirkningen.

Klagenævnsspraksis tillader udstykning af nye byggegrunde i landzone, hvis der er tale om *huludfyldning* i en landsby, der er afgrænset i kommuneplanen, eller i en bebyggelse med landsbypræg. Huludfyldningsprincippet forudsætter ydermere, at den ønskede byggegrund er omkranset af eksisterende bebyggelse i kort afstand, dvs. grænsende op til.

Forvaltningens vurdering

Ejendommen Rørmosevej 8 ligger ikke i en af de landsbyer, der er udpeget i kommuneplanen, og heller ikke i en bebyggelse med landsbypræg. Ejendommen ligger i et område med spredt bebyggelse, omkranset af landbrugsejendomme både mod nord og syd. Mod syd grænser ejendommen op til det åbne land. Mod øst ligger byzonegrænsen i kort afstand (ca. 55 m). Ejendommen ligger inden for kommuneplanramme 20L1, der er forbeholdt landbrug, skovbrug og rekreative formål. Ifølge rammebestemmelserne skal området friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til bymæssige formål.

Forvaltningen vurderer, at en tilladelse til udstykning til boligformål vil være i strid med planlovens hovedformål og den restriktive klagenævnspraksis. Forvaltningen lægger i vurderingen heraf vægt på områdets planlægning, områdets karakter, den nære placering til byzonegrænsen og præcedens.

Hvis der i området skal inddrages nye arealer til byudvikling og nye boliger, så vurderer forvaltningen, at det forudsætter en ændring af områdets planlægning, dvs. en politisk stillingtagen til igangsættelse af planproces med borgerinddragelse og tilvejebringelse af kommuneplantillæg samt lokalplan, hvor området overføres til byzone.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Der har ikke været foretaget naboorientering, idet forvaltningen indstiller til et afslag.

Lovgrundlag

Planlovens § 35, stk. 1.

Det videre forløb

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at udvalget

- træffer beslutning om at meddele afslag på ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af en ny, frit omsættelig ejendom i det åbne land (byggegrund).

Beslutning i Udvalg for byudvikling og bolig den 13-01-2021

Udvalget tiltrådte indstillingen.

Bilag:

1 - 2351436	Åben	Bilag 1 Oversigtskort	(96026/20)	(H)
2 - 2351438	Åben	Bilag 2 Den ansøgte udstykning	(96028/20)	(H)
3 - 2351444	Åben	Bilag 3 Ansøgning om landzonetilladelse til udstykning	(96033/20)	(H)
4 - 2351456	Åben	Bilag 4 NKO nr. 308	(96045/20)	(H)