



01.03.00-G01-2-16

150. Nyt administrationsgrundlag for udhuse

Beslutningstema

Administrationen beder Udvalget for Teknik om at fastlægge en ny praksis for behandling af udhuse i landzone

Økonomi

Ingen bemærkninger

Historik

I december 2013 bad administrationen det daværende Teknik- & Miljøudvalg om at fastlægge et administrationsgrundlag for udhuse i landzone grundet mange ansøgninger om udhuse, der ofte blev kompliceret af en manglende klar praksis hos Natur- og Miljøklagenævnet. Natur- og Miljøklagenævnets rolle som 2. instans i landzonesager blev beskrevet. Administrationens forslag til udvalget tog udgangspunkt i de ejendomme, der alene er omfattet af landzonebestemmelserne, og var delt op i udhuse under 50 m² og over 50 m². Forslaget, som blev forelagt udvalget i 2013, uddybes kort herunder:

Udhuse under 50 m²

Udhuse under 50 m² kan opføres uden landzonetilladelse, hvis de opføres i tilknytning til en bolig og bebyggelsesprocenten på ejendommen overholdes.

Udhuse over 50m²

Administrationen giver ikke tilladelse til udhuse over 100 m² med mindre der foreligger helt særlige omstændigheder. Udhuse til hobbybrug hører ikke under kategorien "særlige omstændigheder". Eksisterende udhus på ejendommen fratrækkes de 100 m². Der kan således ikke opføres et udhus på 100 m², hvis der i forvejen er et udhus på 30 m². I sådan et tilfælde vil der kunne opføres et udhus på 70 m². Udhuse skal altid opføres i tilknytning til boligen og der kan stilles vilkår til udformning, materialevalg og placering.

Eksisterende overflødiggjorte driftsbygninger og udhuse, der er lovligt opført, kan erstattes af ny udhusbebyggelse af samme størrelse, beliggenhed og karakter med en landzonetilladelse.

Det daværende Teknik- & Miljøudvalg besluttede at godkende det forelagte administrationsgrundlag for udhuse i landzone, dog så ansøgninger, der går ud over dette, foreligges udvalget.

Sagsfremstilling

Grundet mange ansøgninger om udhuse i landzone, hvor det samlede udhusareal på ejendommen overstiger 100 m² og derved skal behandles på Udvalget for Teknik, hvilket øger sagsbehandlingstiden, så ser administrationen et behov for at få fastlagt en ny praksis for landzoneansøgninger vedrørende udhuse.

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. Udvalget for Teknik



har foreløbigt behandlet 13 udhussager i 2016 og godkendt et samlet antal m² udhusbygninger på gennemsnitligt 208 m² pr. ejendom.

Administrationen foreslår, at de sager, der fremover forelægges udvalget, er:

- Sager med nabobemærkninger
- Sager med naturbeskyttelse

Nabobemærkninger

Administrationen sender ansøgninger, hvor det samlede antal m² på ejendommen overstiger 100 m² i partshøring i 14 dage hos høringsberettigede parter, hvori det oplyses, at sagen forelægges Udvalget for Teknik på næstkommende udvalgsmøde efter høringsperioden er afsluttet. Eventuelle bemærkninger sendes til ejer/ansøger, som får mulighed for at udtale sig inden udvalgsmødet. De samlede bemærkninger og ejers/ansøgers udtalelse til disse vil blive inddraget i indstillingsnotatet til dagsordenspunktet.

Naturbeskyttelse

Mange ejendomme i landzone er tillige omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer. Det kræver tilladelse efter naturbeskyttelsesloven at opføre ny bebyggelse inden for strandbeskyttelseslinjen og dispensation efter naturbeskyttelsesloven til opførelse af bebyggelse omkring fortidsminder, søer, åer og skove. Byggeri over 8,5 m i højden inden for kirkebyggelinjen forudsætter også kommunens dispensation. Sager, hvor det samlede udhusareal overstiger 100 m², og ejendommen samtidig er omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer, forelægges Udvalget for Teknik.

Lovgrundlag

Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015, § 35, stk. 1.

Administrationen indstiller,

at ny praksis som foreslået ovenfor godkendes

Beslutning

Godkendes idet afgørelsen der indstiller til afslag forelægges udvalget og at alle udhuse på mere end 250 m² forelægges udvalget.
Nærværende praksis evalueres primo 2018.