

## **15. Fasterholtvej 45, Brande - Ansøgning om landzonetilladelse til enfamiliehus (E)**

**01.03.03-P19-64-21**

### **Beslutning**

Vedtaget.

### **Behandlingsforløb**

Teknik- og Miljøudvalget 28. september 2021

### **Tidligere udvalgsbeslutninger**

### **Indstilling**

Teknik- og stabsdirektøren indstiller, at

- der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

### **Sagsfremstilling**

Ejeren af Fasterholtvej 45, Brande, har søgt om landzonetilladelse til genopførelse af et enfamiliehus på ejendommen. Der søges om at etablere et nyt enfamiliehus på maksimalt ca. 170 m<sup>2</sup> og en garage på ca. 30 m<sup>2</sup>. Desuden ønskes udkørslen ændret. Den nye beboelse ønskes placeret ca. 65 meter syd for, hvor den tidligere beboelse lå. Den eksisterende beboelse blev fjernet for ca. 7 år siden.

Der er i 2013 givet en landzonetilladelse til at etablere et tilsvarende hus. Sagen blev påklaget, men klagenævnet stadfæstede afgørelsen. Landzonetilladelsen blev dog ikke udnyttet inden udnyttelsesfristen og udløb i december 2019. Der er sket ejerskifte i mellemtiden, og den nuværende ejer søger nu en ny landzonetilladelse til et projekt svarende til det, som der tidligere er givet landzonetilladelse til.

Den tidligere tilladelse blev givet på vilkår om, at bevoksningen syd for den nye udkørsel skulle ryddes i en kile på 3x40 meter for at forbedre oversigtsforholdene, og at det nye stue hus skulle afskærmes af beplantning. I dag er naboarealet beplantet. Hvis denne beplantning fjernes og ikke erstattes, skal ejer sørge for, at der etableres ny beplantning mod øst på egen grund (markeret med grønt på nedenstående kortudsnit). Derudover skal der generelt være slørende beplantning på ejendommen, så boligen ikke virker dominerende.



**Kortudsnit:** Cirka placering af enfamiliehus. Fasterholtvej løber nord for ejendommen.



**Kortudsnit:** Cirka placering af kile (gul), hus (rød), beplantning der skal bibeholdes/vedligeholdes.

### **Lovgivningsmæssige og landskabelig forhold**

Ejendommen er placeret i landzonen, og der er ikke landbrugspligt på ejendommen. Der er en vejbyggelinje på ejendommen, som ligger ind over den tidligere boligs placering. Dette gør, at det nye enfamiliehus ikke kan placeres på samme sted som det tidligere hus. I kommuneplanen er området udlagt som værdifuldt landskab, uforstyrret landskab og særlig værdifulde landbrugsområder.

### **Teknik og Miljø bemærkninger**

Ifølge vejledningen til landzonebestemmelserne og klagenævnsspraksis mister man byggeretten efter tre år, hvis man fjerner beboelsen på en ejendom, eller hvis der er tale om en ruin. En ansøgning om genopførelse skal i en sådan situation behandles som opførelse af en ny bebyggelse. Formålet med landzonebestemmelserne er at modvirke byspredning ved at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. I dette tilfælde er bygningerne på ejendommen helt revet ned i 2015/16. Ejer har derfor mistet byggeretten på ejendommen, og man ville derfor som udgangspunkt sige nej til at genopføre en beboelse på ejendommen.

Klagenævnet er dog i 2014 kommet med en afgørelse i et tilfælde, hvor ejendommen var revet ned, og ikke genopført inden for tre år. I afgørelsen fra 2014 var der tale om et hus, der blev delvist revet ned og påbegyndt renoveret i 2005, men hvor arbejdet gik i stå, og huset endte med at blive ubrugeligt. Da en interesseret køber i 2013 ville høre om byggemulighederne, vurderede kommunen, at byggeretten var væk, og at det ikke var muligt at give en landzonetilladelse. Sagen blev påklaget til klagenævnet, som også fandt, at ansøger ikke længere havde et krav på at genopføre en helårsbolig på ejendommen. Det ansøgte ville

kræve en landzonetilladelse, og sagen skulle vurderes ud fra de almindelige hensyn, som landzonebestemmelserne varetager. Nævnet vurderede i det pågældende tilfælde, at der ikke var planlægningsmæssige, landskabelige, naturmæssige eller forsyningsmæssige hensyn der talte imod. Derudover vurderede nævnet, at ansøger ville have fået en tilladelse til at genopføre huset, hvis der var søgt om tilladelse inden huset var revet ned. Nævnet fandt derfor, ud fra en samlet konkret vurdering, at der ikke var noget der talte imod, at der blev opført et nyt beboelseshus på ejendommen og ændrede kommunens afslag til en principiel tilkendegivelse om, at der kunne gives tilladelse til et nyt hus.

I det aktuelle tilfælde på FASTERHOLTVEJ 45, er der tidligere givet en landzonetilladelse til et nyt hus med garage. Landzonetilladelsen er løbet ud i 2019, samme år er den umiddelbare byggeret ophørt, da det gamle hus har været fjernet i tre år. Hvis ejer havde søgt om en ny landzonetilladelse i 2018, ville han uden problemer have kunnet opnå den, da det kun var 2 år siden huset var nedrevet. Den nye landzonetilladelse ville herefter have været gyldig i minimum 5 nye år, altså til 2023. Siden den seneste landzonetilladelse blev givet, er loven desuden ændret i forhold til udnyttelsesfrist. Den generelle udnyttelsesfrist blev forlænget fra 3 til 5 år i 2017, hvilket tilladelsen blev omfattet af, da den stadig var gyldig ved lovændringen. I forbindelse med modernisering af planloven i 2017 blev det desuden muligt at forlænge udnyttelsesfristen for etablering af en ny bolig, hvis de eksisterende bygninger blev fjernet, til maksimalt 10 år. Hvis denne mulighed havde været tilgængelig i 2013, da den oprindelige tilladelse blev givet, ville det have været relevant at forlænge udnyttelsesfristen til 10 år. Det vil sige til 2024 (Udnyttelsesfristen løb først fra tidspunktet for afgørelsen fra klagenævnet). Der vurderes ikke at være forhold, der har ændret sig på stedet siden seneste landzonetilladelse. Byggeriet vurderes ikke at påvirke de landskabelige udpegninger samt det værdifulde landbrugsområde, da byggeriet er forholdsvis småt, samt at der stilles vilkår om beplantning ud mod opgivelserne. I forhold til det værdifulde landbrugsområde vurderes dette ikke at blive påvirket, da der er tale om en ejendom uden landbrugspligt, samt at arealet ikke er i omdrift.

Set i lyset af det ovenstående vurderer Teknik og Miljø samlet set, at der ikke er noget der taler afgørende imod, at der meddeles landzonetilladelse til at genetablere en beboelse på ejendommen beliggende FASTERHOLTVEJ 45, 7330 Brande. Det bemærkes i forlængelse af dette, at der er relativ lang afstand til eksisterende, større husdyrbrug i området, og at genopførelsen af helårsbeboelsen ikke vurderes at ville kunne påvirke udvidelsesmulighederne på de pågældende husdyrbrug.

#### **Udvalget har blandt andet følgende muligheder:**

1. Udvalget kan beslutte, at der skal meddeles landzonetilladelse til det ansøgte. Beslutningen kan begrundes med, at udvalget vurderer, at der ikke er hensyn, der taler afgørende imod.
2. Udvalget kan beslutte, at der ikke skal meddeles landzonetilladelse til det ansøgte. Beslutningen kan begrundes med, at udvalget ikke ønsker, at nedrevne helårsbeboelser på ejendomme uden landbrugspligt skal kunne genopføres, når byggeretten er mistet.

#### **Budgetmæssige konsekvenser**

Ingen