

## **14. Remmevej 24A, 7430 Ikast - Landzonetilladelse til opførelse af enfamiliehus med overdækning og dobbelt carport med redskabsrum (E)**

**01.03.03-P19-83-21**

### **Beslutning**

Vedtaget.

### **Behandlingsforløb**

Teknik- og Miljøudvalget 7. december 2021

### **Tidligere udvalgsbeslutninger**

### **Indstilling**

Teknik- og stabsdirektøren indstiller, at

- der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte, hvis der ikke indkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorienteringen.

### **Sagsfremstilling**

#### **Forhistorie**

Ønsket om at opføre en beboelse på denne ubebyggede grund har ad flere omgange været forelagt udvalget. Sagen blev første gang forelagt Teknik- og Miljøudvalget i Ikast Kommune, hvorefter der i juni 2005 blev meddelt en landzonetilladelse til en trelænget bebyggelse på Remmevej 24, Ikast. Byggeriet skulle erstatte de - dengang - eksisterende erhvervsbygninger (tidligere listefabrik). I juni 2008 blev der søgt om en ny landzonetilladelse, da den fra 2005 ikke var blevet realiseret. Der blev meddelt en ny landzonetilladelse, som heller ikke blev udnyttet, hvorefter der igen blev søgt om landzonetilladelse i 2012. Igen blev der meddelt en landzonetilladelse.

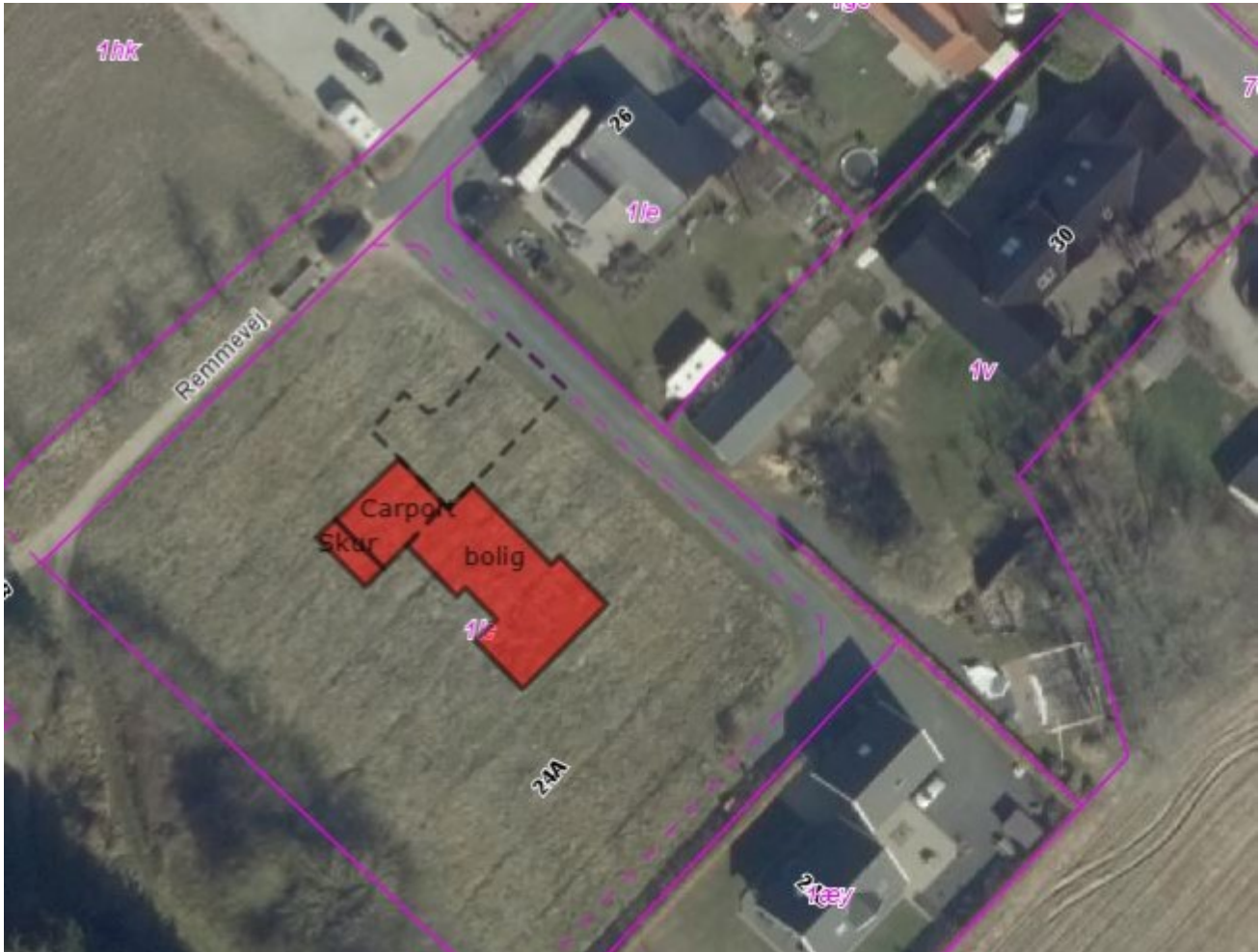
I juli 2015 blev der søgt om en byggetilladelse i forhold til den meddelte landzonetilladelse fra 2012. Ansøgningen blev imidlertid annulleret, da det viste sig, at grunden var delvist forurenset. Ejer søgte igen om landzonetilladelse, da han ikke ville påbegynde en oprensning af grunden, hvis ikke det var muligt at opføre en bolig på grunden. Der blev søgt om tilladelse til samme byggeri som i 2012, blot var byggeriet rykket længere væk fra den nærmeste nabo. Der blev den 18. oktober 2016 meddelt landzonetilladelse til enfamiliehus, stald og anneks på Remmevej 24A, 7430 Ikast.

Grunden er nu rensat op, og ejer har fundet en ny køber til ejendommen. Den seneste landzonetilladelse (fra 2016) er bortfaldet i oktober 2021, hvorfor der nu på ny søges om

landzonetilladelse til opførelse af beboelse. Handelen af ejendommen er betinget af, at der gives tilladelse til at opføre byggeri på grunden som ansøgt.

### Ansøgning

Ansøger ønsker at opføre et enfamiliehus med overdækning og dobbelt carport med redskabsrum, på ejendommen Remmevej 24A, 7430 Ikast. Byggeriet er skitseret på kortbilaget:



**Kortudsnit:** Ansøgt byggeri er skitseret med rød. Ny indkørsel er skitseret ved stiplede linje. Ejendommen er målfast, men nord er opad.

Der søges om at opføre en bolig på cirka 189 m<sup>2</sup>, carport på cirka 73 m<sup>2</sup> samt overdækning på cirka 24 m<sup>2</sup>. Der er tale om et etplanshus.

### Udvalget skal tage stilling til følgende

Udvalget skal tage stilling til, om der kan meddeles landzonetilladelse som ansøgt til at opføre et enfamiliehus med overdækning og dobbelt carport med redskabsrum, på matr. nr. 11c, Højris Gde., Ikast, beliggende Remmevej 24A, 7430 Ikast.

### Planlægnings- og lovgivningsmæssige forhold

Ejendommen ligger i landzone umiddelbart nordøst for Ikast byzone, og neden for skrænten ved Remmevej. Ejendommen ligger også i et område, som i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdigt landskab. Udpegningen er sket på baggrund af det flade og åbne landskab

med naturområder og produktionslandskab i Storå-dalen. Endelig ligger ejendommen også inden for et område, som er udpeget som særlig værdifuldt landbrugsområde.

Som udgangspunkt bør der kun meddeles landzonetilladelse til opførelse af boliger, når det ansøgte boligbyggeri ikke med rimelighed kan henvises til et område planlagt hertil i byzone. Jævnfør vejledning om landzoneadministration Planlovens §§ 34-38 (opdateret november 2019), bør kommunalbestyrelsen særligt i områder omkring eksisterende byzoner være opmærksom på hensynet om en klar grænse mellem land og by. Ud fra hensynet om at sikre en klar grænse mellem by og land, bør der således tætt på byzone, og lige uden for landsbyer, som udgangspunkt ikke meddeles tilladelse til udstykning og bebyggelse, herunder opførelse af boliger.

Ejendommen har været ubebygget siden 2005/2006, hvorfor kommunalbestyrelsen skal lægge samme hensyn til grund, som ved ansøgning om opførelse af ny bebyggelse (bar-marks-projekt). Planloven har blandt andet til formål at hindre spredt uplanlagt bebyggelse i det åbne land, hvorfor der ved opførelse af en ny bolig i et område, som ikke er udlagt til boliger, kræves en helt særlig begrundelse. I vurderingen bør også indgå overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager.

### **Teknik og Miljø vurderer**

Ejendommen ligger op ad seks andre beboelsesejendomme, som også ligger lige uden for byzonen til Ikast, neden for skrænten ved Remmevej. Teknik og Miljø vurderer, at det ansøgte vil indgå som en helhed med de seks nabobeboelser - og vil kunne betragtes som såkaldt huludfyldning.

I forhold til det udpegede bevaringsværdige landskab, ligger ejendommen - sammen med naboejendommene - i udkanten af udpegningen. Det ansøgte byggeri vil være omgivet af nabobeboelser på to af siderne, og byzone/skrænt til en tredje, hvorfor Teknik og Miljø vurderer, at det ansøgte ikke væsentligt vil påvirke udpegningen. Ligeledes vurderer Teknik og Miljø, at da det ønskede byggeri mere eller mindre er omgivet af andet byggeri, ikke væsentligt påvirker udpegningen "særligt værdifuldt landbrugsområde". Desuden er der ikke tale om en landbrugsejendom.

### **Naboorientering**

Jævnfør planloven kan en landzonetilladelse først meddeles, når der er forløbet to uger efter, at kommunen skriftligt har orienteret naboerne til den omhandlede ejendom om det ansøgte - med mindre det ansøgte, efter kommunens skøn, er af underordnet betydning for naboerne.

Naboerne defineres i denne sammenhæng som ejere og brugere af de ejendomme, hvis ejendomsskel grænser op til den ejendom, hvor der søges om landzonetilladelse. Derudover gælder de almindelige partshøringsregler i henhold til forvaltningsloven.

Der er endnu ikke foretaget naboorientering i denne sag.

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

1. Udvalget kan beslutte, at der kan meddeles landzonetilladelse til det ansøgte, hvis der ikke indkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med naboorienteringen. Beslutningen kan begrundes med, at der tidligere er givet tilladelse til bebyggelse på ejendommen, og at udvalget vurderer, at byggeriet ikke vil påvirke landskabet negativt, men vil indgå i en helhed med de øvrige ejendomme i området.
2. Udvalget kan beslutte, at der ikke skal meddeles landzonetilladelse til det ansøgte. Beslutningen kan begrundes med, at det strider mod planlovens intentioner og klagenævnspraksis at meddele landzonetilladelse til en ny bolig lige uden for en byzone.

## **Budgetmæssige konsekvenser**

Ingen.