

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2022-2025 d. 05-03-2024

Mødedato Tirsdag d. 05. marts 2024 kl. 13:00

Mødested Mødelokale 110, Tønder Rådhus

Indholdsfortegnelse

Landzonetilladelse til opførelse af en helårsbolig i to plan med integreret garage på Vesterhavsvej 1	3
Underskriftsark.....	6

Landzonetilladelse til opførelse af en helårsbolig i to plan med integreret garage på Vesterhavsvej 1, 6792 Rømø

Beslutningstema

Det skal besluttet, om der skal gives landzonetilladelse til opførelse af en helårsbolig i to plan med integreret garage på Vesterhavsvej 1, 6792 Rømø.

Historik

Tønder Kommune har d. 18. maj 2022 meddelt landzonetilladelse til opførelse af en helårsbolig på Vesterhavsvej 1, 6792 Rømø. Der gives tilladelse til opførelse af en bolig i to plan på ca. 375 m² og med en højde på 7,3 m. Det nederste plan skal være garage til opbevaring af ejendommens maskiner. I landzonetilladelsen er der indtegnet et byggefelt, hvor boligen skal placeres. Byggefeltet er bygherre og naboen på Vesterhavsvej 3, 6792 Rømø blevet enige om i forbindelse med nabohøringen.

Tidslinje for sagen

Den 24. januar 2023 bliver der givet en byggetilladelse til opførelse af en bolig på Vesterhavsvej 1, 6792 Rømø.

Den 10. september 2023 får forvaltningen en henvendelse fra bygherre, da landmålere vurderer, at der er uoverensstemmelser mellem landzonetilladelsens byggefelt og byggetilladelsen.

Den 12. september 2023 bliver forvaltningen kontaktet af naboen på Vesterhavsvej 3 om status i sagen, da de er blevet kontaktet af bygherre for at få dem til at skrive under på, at boligen må opføres i henhold til tegning i byggetilladelsen, som ikke er i overensstemmelse med byggefeltet i landzonetilladelsen.

Den 14. september 2023 giver forvaltningen naboen aktindsigt i sagen og meddeler samtidig, at naboen muligvis er part i sagen og får derfor klageadgang til landzonetilladelsen og byggetilladelsen med en klagefrist til den 12. oktober 2023.

Den 6. oktober 2023 modtager forvaltningen indsigelser fra naboen.

På baggrund af indsigelserne tilbagekalder forvaltningen byggetilladelsen den 9. november 2023. Efterfølgende påklager bygherre denne afgørelse til byggeklageenheden. Indsigelserne gav ikke anledning til, at landzonetilladelsen skulle tilbagekaldes. Landzonetilladelsen blev ikke påklaget til planklagenævnet, så dermed er landzonetilladelsen af 18. maj 2022 stadig gældende.

Efterfølgende er der drøftelser mellem kommunen og bygherre om størrelsen og placeringen af byggefelt, som fremgår af landzonetilladelsen af 18. maj 2022, da der var forskellige opfattelser af størrelsen. Derfor blev det på et møde aftalt, at bygherre skulle søge en ny landzonetilladelse med et målfast byggefelt og med den størrelse på huset, som bygherre gerne vil opføre. Forvaltningen modtager en ny ansøgning om landzonetilladelse den 18. januar 2024, og den 9. februar sendes et udkast til en landzonetilladelse i parts/nabohøring med frist til den 1. marts 2024 til at komme med indsigelser/bemærkninger til udkastet.

Sagsfremstilling

Der er søgt landzonetilladelse til opførelse af en helårsbolig i to plan med integreret garage.

Efter § 35 stk. 1 i planloven, må der i landzone ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændringer i anvendelse af bestående bebyggelse eller ubebyggede arealer.

Opførelse af en helårsbolig vurderes til, at kræve en landzonetilladelse.

Boligen får et areal på ca. 183 m², og garagen får et areal på ca. 336 m², hvilket giver et etageareal på ca. 519 m². Højden på huset bliver 7,8 m.

Husets fundament er pudset med en højde ca. 180 cm over terræn. Resten af huset opføres med lodret sort træbeklædning, med tagpap som tagbelægning og mørkegrå træ/alu vinduer.

Den nuværende bolig på ejendommen er et gammelt Rømhøhus, som ønskes nedlagt som bolig og anvendes til erhvervsformål.

Udkast til landzonetilladelsen er givet med følgende vilkår:

1. Den nye helårsbolig skal placeres maks 20 m fra den nuværende bolig og skal placeres som ansøgt.
2. Helårsboligen skal opføres uden for strandbeskyttelseslinjen.
3. Den nuværende bolig må ikke længere benyttes som bolig, men må gerne anvendes til erhvervsformål.
4. Garagen må ikke benyttes erhvervsmæssigt. Det betyder, at der ikke må opbevares maskiner/køretøjer til brug for landbrugsdriften.
5. Hvis garagen på et senere tidspunkt skal anvendes erhvervsmæssigt, skal der søges en ny byggetilladelse og landzonetilladelse.
6. Ved vedtagelse af denne tilladelse bortfalder tilladelsen af 18. maj 2022, men påklages tilladelsen vil landzonetilladelse af 18. maj 2022 fortsat være gældende.

Idet byggeriet er placeret nærmere skel end 2,5 m, er der foretaget følgende helhedsvurdering for byggeriet: Det vurderes, at byggeriet ikke er sædvanlig for området, idet byggeriet er af en anden karakter og arkitektur end, hvad der ellers er i området. Det ansøgte vil ikke medføre skyggegener for bebyggelse på egen grund eller nabobebyggelsen, idet byggeriet er placeret længst mod syd. Det vurderes, at der er sikret tilstrækkelig friareal, idet bebyggelsesprocenten vil blive omkring 10%. I den forbindelse er der sikret tilstrækkelig med parkeringsarealer på grunden. Der ændres ikke på adgangs- og tilkørselsforhold på ejendommen. Der vil i en byggetilladelse blive stillet vilkår om, at tagvand skal håndteres på egen grund. Bygningen er udformet på en sådan måde, at der ikke vil være indbliksgener til nabobebyggelsen.

Følgende er vedlagt som bilag:

- Indsigelser fra nabo og bygherres bemærkninger til indsigelserne.
- Situationsplan.
- Tegning af boligen.

Lovgrundlag

Planloven

INDSTILLING

FAGCHEFEN FOR PLAN OG UDVIKLING INDSTILLER,

at der gives landzonetilladelse til opførelse af en helårsbolig i to plan med integreret garage.

BESLUTNING

Indstillingen godkendt.

Underskriftsark

Beslutningstema

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

Sagsfremstilling

For at godkende beslutningsprotokollen skal hvert udvalgsmedlem underskrive digitalt ved at trykke "Godkend".

BESLUTNING

-