

## **Ansøgning om landzonetilladelse til nyt enfamiliehus på Kirkepolden 12 i Gjerrild**

25/200      Åben Sag

### **Sagsgang**

MTU

### **Sagsfremstilling**

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse og byggetilladelse til opførelse af et nyt enfamiliehus på adressen Kirkepolden 12, Gjerrild, 8500 Grenaa. Det ansøgte hus ligger i et værdifuldt kulturmiljø og inden for kirkeindsigtsområdet omkring Gjerrild Kirke, hvorfor forvaltningen har vurderet, at ansøgningen skal forelægges udvalget.

Der skal tages stilling til, om der skal meddeles landzonetilladelse til det ansøgte, eller om der skal meddeles et afslag med samtidig nedlæggelse af et forbud efter planlovens § 14 og efterfølgende igangsætte udarbejdelsen af et forslag til bevarende lokalplan.

### Ansøgningen

Norddjurs Kommune har den 29. oktober 2024 modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til et nyt enfamiliehus på Kirkepolden 12.

Der er søgt om opførelse af et hus i en etage med et bebygget areal på 371 m<sup>2</sup>, fordelt på 251 m<sup>2</sup> bolig og 120 m<sup>2</sup> indbygget garage. Hertil kommer 24 m<sup>2</sup> overdækket areal. Grunden er ca. 1600 m<sup>2</sup>.

Det ansøgte hus består af tre sammenbyggede bygninger med ensidig taghældning og varierende bygningshøjder. Facaden mod nord, der vil være synlig fra Kirkepolden, er 2,90 m. Facaden mod syd er 4,2 m. Ifølge ansøgningen stiger terrænet ca. 1,4 m fra nord mod syd i byggefeltet og niveauforskellen optages delvis i byggeriet, dog ønskes terrænet hævet ca. 0,5 m ved facaden mod Kirkepolden og der ønskes en mindre afgravning af terrænet ved husets syd-facade. Huset ønskes opført i rødbrune teglsten og med tag i tagpap. Der henvises til vedlagte tegninger: Situationsplan, plantegning og facadetegninger samt en farvelagt tegning af enfamiliehuset set fra nordøst. Herudover er der vedlagt et foto, der viser farven på de valgte mursten.

Der har været dialog med bygherre og dennes rådgiver med baggrund i forvaltningens foreløbige vurdering. Efterfølgende har ansøger ændret ansøgningen, så facadehøjden mod Kirkepolden er reduceret med 1,5 m i forhold til den oprindelige ansøgning.

Ansøger har, udover ansøgningen, også indsendt vedlagte beskrivelse af forløbet og argumenter for, hvorfor ansøger finder, at huset er indpasset i områdets miljø. Ansøger refererer bl.a. til et lignende enfamiliehus på Krogen 2, der er opført på baggrund af en byggetilladelse meddelt af Nørre Djurs kommune i 2005.

#### Planforhold mv

Ejendommen er beliggende i landzone og i et område, der er omfattet af kommuneplansramme 06-1-B, der udlægger området til boligområde, hvor mindre bygninger til erhvervsmæssig brug i særlige tilfælde kan tillades. Der gælder ikke en lokalplan for området.

Herudover er ejendommen beliggende inden for et område, der i kommuneplan 2021 er udpeget som et værdifuldt kulturmiljø, kirkeindsigtsområde samt et bevaringsværdigt landskab "Gjerrild Landbrugslandskab", der skal bevares/beskyttes, se kortbilag.

Ifølge vedlagte beskrivelsen af kulturmiljøet for Gjerrild er kulturmiljøet sårbart over for nybyggeri og nedrivning.

Af kommuneplanens retningslinjer vedrørende værdifuldt kulturmiljø og kirkeindsigtsområder, fremgår det:

- Inden for de udpegede bevaringsværdige værdifulde kulturmiljøer skal de kulturhistoriske værdier i videst muligt omfang beskyttes. Der må derfor normalt ikke opføres byggeri eller etableres anlæg, som ødelægger eller i væsentlig grad forstyrrer oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier.
- Byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb i de udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer skal ske med størst mulig hensyntagen til de kulturhistoriske værdier.
- I kirkeindsigtsområderne skal hensynet til kirkens status og oplevelsen af kirken fra det åbne land tillægges særlig stor vægt. Byggeri, anlæg og andre indgreb skal placeres og udformes

på en måde, der ikke slører eller forringer oplevelsen af kirken og dens umiddelbare omgivelser.

Af kommuneplanens retningslinjer vedrørende bevaringsværdige landskaber, der skal bevares/beskyttes fremgår det bl.a. at ”Der kan som udgangspunkt ikke opføres byggeri, tekniske anlæg eller rejses skov, der kan forringe områdets naturmæssige, kulturhistoriske eller rekreative landskabsværdier”.

Området ligger desuden inden for kirkebyggelinje jf. naturbeskyttelseslovens § 19, men da det ansøgte hus højde ikke overstiger 8,5 m, kræves der ikke dispensation i forhold til kirkebyggelinjen.

#### Naboorientering

Det ansøgte enfamiliehus har været i naboorientering i perioden den 7. - 28. januar 2025. Der indkom de to vedlagte høringssvar. Der peges i høringssvarene blandt andet på følgende forhold:

- Det anføres i høringssvaret fra Aarhus Stift/Den Kongelige Bygningsinspektør, at bygningen vurderes fremmed i sit udtryk, volumen og proportioner, hvorfor det anbefales, at der etableres stedsegrøn afskærmende beplantning mod nord og vest, der holdes tæt.
- Menighedsrådet kan fuld tilslutte sig det ansøgte byggeri.

Ansøger imødekommer høringssvaret om den afskærmende beplantning i vedlagte bemærkninger til høringssvarene.

#### Forvaltningens bemærkninger

Det er forvaltningens vurdering, at udformningen af bebyggelsen i "første række" omkring kirken er væsentligt i forhold til at bevare det særlige kulturmiljø. Bebyggelsen i "første række" er kendetegnende ved, at

- tage er udformet med symmetriske sadeltage med 40-50° hældning.
- husene er længehuse (bygningbredde der underordner sig bygningsslængden) med længste facade mod vejen.
- husenes facader mod vejen er lave
- husene er overvejende opført i blank mur eller med pudsede facader

Forvaltningen vurderer, at det ansøgte enfamiliehus vil afvige fra den eksisterende bebyggelse og kommuneplanens intentioner jf. ovenstående, men henviser imidlertid også til, at ejendommen ikke er placeret direkte overfor kirken, som flere af de andre ejendomme.

Hvad angår ansøgers henvisning til et lignende hus på Krogen 2, bemærker forvaltningen, at der er meddelt tilladelse til dette hus i daværende Nørre Djurs Kommune, hvor der jf. dennes Kommuneplan 1999-2011 ikke var bevaringsværdigt kulturmiljø og kirkeindsigt i det pågældende område.

Et afslag til det ansøgte skal i praksis håndteres som et såkaldt § 14 forbud i henhold til Planloven. Hvis der nedlægges et forbud efter planlovens § 14, skal kommunen inden for ét år udarbejde og offentliggøre et lokalplanforslag til en bevarende lokalplan.

En landzonetilladelse kan påklages til Planklagenævnet og en klage har opsættende virkning, hvorfor byggeriet ikke kan påbegyndes før klagenævnet, har truffet afgørelse. Et eventuelt afslag kan ligeledes påklages til Planklagenævnet.

### **Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder**

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021 og kommende kommuneplan 2025.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser.

### **Lovgrundlag**

Intet relevant lovgrundlag.

### **Indstilling**

Chefen for Plan, Byg og Miljø indstiller, at

1. der meddeles tilladelse til det ansøgte enfamiliehus med vilkår om etablering af stedsegrøn skærmende beplantning på grunden nord og vest for huset, der holdes tæt. Der skal indsendes en beplantningsplan til godkendelse. Vilkåret tinglyses på ejendommen.

Alternativt, at

2. der meddeles afslag til det ansøgte enfamiliehus ved nedlæggelse af et forbud efter planlovens § 14 med begrundelsen, at det ansøgte enfamiliehus ikke er tilpasset det værdifulde kulturmiljø og kirkeindsigtsområdet.

**Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 24-02-2025**

Udvalget besluttede, at der meddeles tilladelse til det ansøgte - indstillingens punkt 1.

Afbud:

Niels Basballe (A)

**Bilag:**

1 - 3738584	Åben	Tegninger	(20418/25)	(H)
2 - 3738935	Åben	Ansøgers begrundelse	(20685/25)	(H)
3 - 3738586	Åben	Relevante kort over området	(20420/25)	(H)
4 - 3738587	Åben	Beskriveles af kulturmiljøet for Gjerrild	(20421/25)	(H)
5 - 3738588	Åben	Høringssvar fra naboer	(20422/25)	(H)
6 - 3739303	Åben	Ansøgers bemærkninger til høringssvar	(20970/25)	(H)