

Igangsætning af planlægning for udvidelse af landsbyafgrænsningen ved St. Sjørup

22/3448 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

På baggrund af et konkret borgerønske om at opføre en maskinhal til erhverv i St. Sjørup lige udenfor den i kommuneplanen fastlagte landsbyafgrænsning, skal der tages stilling til igangsætning af planlægning for udvidelse af landsbyafgrænsningen.

Ifølge den fleksible landsbymodel i kommuneplan 2021 vil Kommunalbestyrelsen se positivt på henvendelser om boligbyggeri lige uden for landsbyerne, der kan muliggøres ved en udvidelse af landsbyafgrænsningen. Der skal være tale om en begrænset udvidelse og opførelsen af en bolig, der ligger i naturlig forlængelse af en landsby.

Da ansøgningen omhandler en erhvervsbygning og ikke en bolig, er den ikke umiddelbart omfattet af den fleksible landsbymodel. Det er dog forvaltningens vurdering, at intentionen er en begrænset vækst i naturlig forlængelse af en landsby.

Det konkrete ønske i St. Sjørup

Ejeren har i marts 2021 ansøgt om landzonetilladelse til at opføre en maskinhal til erhverv ved beboelsesejendommen Hevring Møllevej 6 (matrikel 11a, St. Sjørup By, Estruplund). Forvaltningen har med baggrund i ansøgningen været i dialog med ejeren om ansøgningen og mulighederne for bebyggelse.

Ejendommen er delvis omfattet af landsbyafgrænsningen for St. Sjørup, der udlægger områdets anvendelse til blandet landsbybebyggelse, landbrugsbygninger, boliger, butikker til lokal forsyning, offentlige formål, erhverv med tilknytning til jorderhvervene samt mindre, ikke forurenende virksomheder herunder håndværksvirksomheder.

Ansøgeren ønsker at opføre en maskinhal på den del af ejendommen, der ligger uden for denne landsbyafgrænsning. Hovedformålet med planlovens landzonebestemmelser er at hindre spredt og

u-planlagt bebyggelse og at sikre en klar grænse mellem by og land og at byudvikling sker, hvor der gennem kommuneplanlægningen er åbnet mulighed herfor. Det er således en forudsætning for realisering af en maskinhal på den given placering, at landsbyafgrænsningen udvides, idet der således vil være tale om planlagt bebyggelse.

Ansøgeren har derfor anmodet om en ændring i landsbyafgrænsningen ved St. Sjørup for derefter at kunne søge om landzone- og byggetilladelse.

Forvaltningens vurdering

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om en begrænset udvidelse af landsbyafgrænsningen og opførelsen af en bygning, der ligger i naturlig forlængelse af landsbyen St. Sjørup. Kort over den ønskede placering af maskinhallen er vedlagt. Placeringen af maskinhallen kræver en udvidelse af landsbyen på ca. 0,45 ha.

Der er i forvejen en række ledige private ejede arealer inden for landsbyafgrænsningen i St. Sjørup, blandt andet:

- Del af matrikel 9af, St. Sjørup By, Estruplund - landbrugsareal på ca. 0,45 ha langs vejen.
- Matrikel 8q, St. Sjørup By, Estruplund - 0,24 ha ubebygget areal ved landsbyens nordlige afgrænsningen
- Del af matrikel 7d, St. Sjørup By, Estruplund - landbrugsareal på ca. 0,45 ha

Ansøgeren ønsker en maskinhal ved Hevring Møllevej 6 til brug for den eksisterende skoventreprenørvirksomhed drevet fra ejendommen, hvorfor ovenstående ledige arealer ikke er relevante.

Udvidelsen ligger indenfor nedenstående udpegninger i kommuneplan 2021, som vil blive belyst i forbindelse med planprocessen:

- Støjbelastet område
- Værdifuldt landbrugsområde
- Bevaringsværdigt landskab
- Økologisk forbindelse

Vurdering om krav om for-offentlighed

Det skal altid baseres på en konkret vurdering, om tillæg til kommuneplanen kræver for-offentlighed. Forvaltningen vurderer, at der er krav om for-offentlighed i den aktuelle sag. Der er tale om et nyt arealudlæg i landzone, hvor der bliver nye anvendelsesmuligheder, og derfor betragtes det som en væsentlig ændring i kommuneplanrammen for landsbyen.

Vejledende tidsplan:

18. sep. 2023	Miljø- og teknikudvalget - igangsættelse af planlægningen
3. okt. 2023	Økonomiudvalget - igangsættelse af planlægningen
10. okt. 2023	Kommunalbestyrelsen - igangsættelse af planlægning
Okt. - nov. 2023	For-offentlighedsfase i 4 uger
Dec. - jan. 2023	Behandling af høringssvar og udarbejdelse af forslag til kommuneplantillæg
Feb. - marts 2024	Miljø- og teknikudvalget - behandling af forslag til kommuneplantillæg
Feb. - marts 2024	Økonomiudvalget - behandling af forslag til kommuneplantillæg
Feb. - marts 2024	Kommunalbestyrelsen - behandling af forslag til kommuneplantillæg
April - maj 2024	Offentliggørelse af forslaget i 8 uger
Juni – august 2024	Behandling af høringssvar og udarbejdelse af kommuneplantillægget
Sep. – okt. 2024	Miljø- og Teknikudvalget - behandling af kommuneplantillæg
Sep. - okt. 2024	Økonomiudvalget - behandling af kommuneplantillæg
Sep. – okt. 2024	Kommunalbestyrelsen - behandling af kommuneplantillæg
Nov. 2024	Offentliggørelse og 4-ugers klagefrist til Planklagenævnet

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Lovgrundlag

Planloven og den fleksible landsbymodel i kommuneplan 2021.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at planlægning for udvidelse af landsbyafgrænsningen ved St. Sjørup igangsættes.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 18-09-2023

Tiltrådt.

Bilag:

1 - 3507536	Åben	Skitsetegning af mulig udvidelse	(85412/23)	(H)
-------------	------	----------------------------------	------------	-----