

Igangsætning af planlægning for udvidelse af landsbyafgrænsningen ved Homå

21/14135 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

På baggrund af et konkret borgerønske om at opføre en ny bolig i Homå 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.

Det konkrete ønske i Homå

Ejeren har i september 2021 ansøgt om landzonetilladelse til at opføre en aftægtsbolig ved ejendommen Damkærvej 45.

Ifølge Planloven kræves der ikke landzonetilladelse til opførelse eller indretning i eksisterende bebyggelse af en bolig på en landbrugsejendom, hvis areal overstiger 30 ha, når den nye bolig skal benyttes i forbindelse med et generationsskifte eller til en medhjælper og opføres i tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer. Ved "hidtidige bebyggelsesarealer" forstås primært det område, hvor ejendommens bebyggelse ligger samlet. Forvaltningen har vurderet, at den adspurgte placering ikke ligger i tæt tilknytning til de hidtidige bebyggelsesarealer og ligger på en mark, hvor der ikke har været bebyggelse før og uden for landsbyafgrænsningen.

Formålet med planlovens landzonebestemmelser er at hindre spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land. Det er således en forudsætning for realisering af en ny bolig på den givne placering, at landsbyafgrænsningen udvides, idet der således vil være tale om planlagt bebyggelse.

Ansøgeren har derfor anmodet om en ændring i landsbyafgrænsningen ved Homå 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 bolig, der ligger i naturlig forlængelse af landsbyen Homå. Kort over den ønskede placering af boligen er vedlagt.

Der er i forvejen ledige arealer inden for landsbyafgrænsningen i Homå, blandt andet på marken nord for Damkærvej 45 og på et markareal syd for Damkærvej 18. Arealet på marken nord for Damkærvej 45 er ca. 800 m², og der er derfor kun plads til en mindre boliggrund tæt på en landbrugsbygning. Arealet syd for Damkærvej 18 er på ca. 4.500 m², men ligger i kirkeindsigtsområdet og vurderes også til at være mindre attraktivt til boligbebyggelse på grund af nærheden til Århusvej. Ansøgeren ønsker desuden en bolig ved ejendommen Damkærvej 45, da formålet er en aftægtsbolig for landbruget.

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

- Særligt værdifulde landbrugsområder
- Skovrejsningsområde
- Økologisk forbindelse.

Den fleksible landsbymodel

I forbindelse med en lignende sag i september 2020, blev det besluttet i kommunalbestyrelsen at overdrage den generelle kompetence til at behandle sager om den fleksible landsbymodel til miljø- og teknikudvalget. Forvaltningen er dog blevet opmærksom på, at en generel kompetenceoverdragelse ikke er mulig i denne type sager.

Det skal altid baseres på en konkret vurdering, om tillæg til kommuneplanen kræver for-offentlighed. Juridisk har kommunalbestyrelsen ikke mulighed for at delegere behandling af forslag og endelig vedtagelse af kommuneplantillæg, hvor for-offentlighed er nødvendigt.

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. Derfor skal sagen behandles af kommunalbestyrelsen.

Vejledende tidsplan:

20. december 2021	Miljø- og teknikudvalget – igangsættelse af planlægningen
11. jan 2022	Økonomiudvalget – igangsættelse af planlægningen
18. jan 2022	Kommunalbestyrelsen – igangsættelse af planlægning
Feb-marts 2022	For-offentlighedsfase i 4 uger
April-maj 2022	Behandling af høringsvar og udarbejdelse af kommuneplantillæg
20. juni 2022	Miljø- og teknikudvalget – behandling af kommuneplantillæg
15. august 2022	Økonomiudvalget – behandling af kommuneplantillæg
23. august 2022	Kommunalbestyrelsen – endelig vedtagelse af kommuneplantillæg
September 2022	4 ugers klagefrist til Planklagenævnet

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling

Byg- og miljøchef indstiller, at planlægning for udvidelse af landsbyafgrænsningen ved Homå igangsættes.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 20-12-2021

Tiltrådt.

Bilag:

1 - Åben Skitsetegning placering af hus vest for Damkærvej 45 (164483/21) (H)
3197690 Homaa