



Punkt 19.

Godkendelse af landzonetilladelse til udstykning og byggeri i Egholm by

2017-036429

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at der meddeles landzonetilladelse til udstykning, opførelse af et enfamiliehus og udhus, samt midlertidig opstilling af beboelsespavillon i byggeperioden på Egholm 47A.

Beslutning:

Godkendt.

Per Clausen kan ikke godkende.



Sagsbeskrivelse



Ansøgning:

Aalborg Kommune har modtaget ansøgning om udstykning af en parcel, ansøgning om tilladelse til at opføre et enfamiliehus og et udhus, samt midlertidigt at opstille en beboelsespavillon i byggeperioden i Egholm landsby.

Udstyknings sagen indeholder en skelregulering i forhold til arealernes anvendelse i virkeligheden, som fremgår af vedlagte luftfoto. Kommunen har som administrator af "byjord" underskrevet en erklæring om skelberigtigelse. Det er en forudsætning for, at der kan meddeles landzonetilladelse til placeringen af det ansøgte byggeri, at der kan gennemføres en skelregulering.

Grundlag for kommunens landzoneadministration:

Grundlaget for landzonebestemmelserne fremgår bl.a. af udkast til "Vejledning om landzoneadministration, planlovens § 34- 38", som netop har været i høring:

Hovedformålet med zoneinddelingen er at forhindre spredt bebyggelse i det åben land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land. Sigtet er at forbeholde landzonen til jordbrugserhvervene og at tilgodese landskabs- og naturværdier samtidig med, at egentlig byudvikling sker, hvor planlægningen åbner mulighed for det.

...

Overordnet siger planlovens § 12, at kommunalbestyrelsen ved landzoneadministrationen skal virke for gennemførelsen af kommuneplanen og intentionerne i den samlede fysiske planlægning.

...

Ved den enkelte ansøgning om landzonetilladelse skal kommunalbestyrelsen foretage en konkret vurdering og afvejning med udgangspunkt i planlovens formål og hensynene bag planlovens landzonebestemmelser. Den konkrete vurdering kan eksempelvis omfatte en række overordnede hensyn, herunder hensyn til jordbrugsinteresser, natur- og landskabelige hensyn, vækst og udvikling mv. De enkelte hensyn vil indgå



med forskellig vægt i kommunernes vurdering afhængigt af den konkrete landzoneansøgning og de stedlige forhold.

Overensstemmelse med kommuneplanen:

Ejendommen ligger i landzone og er omfattet af kommuneplanramme 6.6.L1 Egholm by.

Der søges om at opføre et enfamiliehus og et udhus inden for kommuneplanens rammeafgrænsning af Egholm by. Bebyggelsen tilpasses landsbyens eksisterende byggeskik. Det ansøgte er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

Natura2000 screening

Der er gennemført en Natura2000 screening, og det konkluderes, at byggeriet ikke vil have væsentlig påvirkning af Natura 2000 området, eller medføre forringelser for bilag iv-arter.

Naboorientering og bemærkninger:

Der er gennemført en naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4. I den forbindelse er der modtaget bemærkninger fra såvel de orienterede naboer, Egholm Samråd, samt andre med interesser på øen. Alle indsigelser er medtaget i vurderingen af projektet.

Der er efter den gennemførte naboorientering fremsendt et mere udførligt skitseprojekt for byggeriet, som dokumenterer byggeriets tilpasning til landsbyens eksisterende bebyggelse og stedlige byggeskik, samt bemærkninger fra såvel ansøger som sælger af ejendommen, der søges udstykket.

Indstilling:

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at der meddeles tilladelse til det ansøgte, da udstykning og byggeprojekt er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, og projektet vurderes ikke at have væsentlig negativ betydning for natur og landskab. Der er ikke fundet argumenter i indsigelserne, der kan føre til en anden afgørelse.



Bilag:

Bilag til BLU endeligt skitseprojekt til byggeri, Egholm 47A

Samlet pdf med indsigelser

Opsamling af hovedpunkterne i indsigelserne, Egholm 47A

Svar på indsigelserne fra ansøger, Egholm 47A - 03-10-2017

Svar på indsigelser fra ejer af jorden Asta og Holger Thomsen - modtaget 25-09-2017

Bilag til BLU opsamling af efterfølgende dialog med Egholm Samråd om samarbejdsaftale

Bilag til BLU Retningslinjer og principper for samråd - 2014