

REFERAT Økonomi- og Erhvervsudvalget (2018-2021)

d. 26-08-2020

Mødedato Onsdag d. 26. august 2020 kl. 12:00

Mødested M.5/rådhuset

Mødedeltagere Ulrik Wilbek, Per Møller Jensen, Åse Kubel Høeg, Claus Clausen, Eva Pinnerup, Niels Dueholm, Torsten Nielsen, Peter Juhl, Kai O. Andersen

Indholdsfortegnelse

Anmodning om udvidelse af landsbyafgrænsningen for Kølsen.....	3
--	---

Punkt 1: Anmodning om udvidelse af landsbyafgrænsningen for Kølsen

19/45810

Resume

Ejer af et areal i Kølsen ønsker at udstykke tre grunde udenfor landsbyens afgrænsning. Forvaltningen har tidligere meddelt afslag hertil bl.a. på grund af kystnærhedszone. Ejer ønsker en politisk stillingtagen til ønsket. Det vil kræve et tillæg til kommuneplanen.

Oversigtskort er i bilag 1. Ansøgning er i bilag 2. Fotos er i bilag 3. Supplerende oplysninger er i bilag 4.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø forslår, at Teknisk Udvalg tager stilling til, om Teknisk Udvalg indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget,

1. at der meddeles afslag til anmodning om udvidelse af landsbyafgrænsningen for Kølsen, kommuneplanramme KØLS.C2.01.

Beslutning i Teknisk Udvalg den 03-06-2020

Teknisk Udvalg indstiller til Økonomi- og Erhvervsudvalget,

1. at der igangsættes kommuneplantillæg for tre grunde jf. sagsfremstillingen

Beslutning i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 17-06-2020

Sagen udsættes

Beslutning i Økonomi- og Erhvervsudvalget den 26-08-2020

Der meddeles afslag til anmodning om udvidelse af landsbyafgrænsningen for Kølsen, kommuneplanramme KØLS.C2.01.

Torsten Nielsen og Peter Juul stemmer imod, idet de ønsker, at der igangsættes udarbejdelse af et kommuneplantillæg for de tre grunde, jf. sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Historik

Sagen blev behandlet i Teknisk Udvalg den 25. marts 2020 ([sag nr. 6](#)), hvor sagen blev udsat med henblik på modtagelse af nye oplysninger. Disse oplysninger er nu modtaget, og sagen fremsendes med henblik på behandling i udvalget.

Inddragelse og høring

Intet.

Beskrivelse

LE34 har på vegne af Kjeld Kjærgaard anmodet Viborg Kommune om politisk stillingtagen til udstykning af tre grunde til åben/lav boligbebyggelse på et areal nord for Hvidbjergvej i Kølsen, som er en del af landbrugsejendommen matr.nr. 11 n Kølsen By, Vorde. Arealet er beliggende udenfor kommuneplanens landsbyafgrænsning af Kølsen på den nordlige og kystnære side af landsbyen. Arealet, der ønskes udstykket, ligger foran 3 andre grunde, hvoraf én ejes af ansøger – se fotos i bilag 3.

Ansøger begrundet sin ansøgning med, at der er mangel på byggegrunde i Kølsen-området – og at det af hensyn til en positiv udvikling i de mindre oplandsbyer er ønskeligt med byvækst og tilflyttere. Ansøger beskriver, at der vil være tale om tre attraktive grunde, og at han er indstillet på, at grundene evt. kan pålægges bestemmelser om placering af bebyggelsen, af hensyn til sikring af udsigt fra de bagvedliggende ejendomme. Det er ansøgers hensigt, at vejbetjening til de tre grunde skal ske via ny tilkørselsvej fra Hvidbjergvej. Ansøger argumenterer for, at der i et vist omfang kan siges at

være tale om ”hul-udfyldning”, da der er bebyggelse ved siden af, som er placeret tættere på kysten end de ønskede udstykninger.

Supplerende oplysninger til sagen

Ansøger har fremsendt en revideret udstykningsplan med byggefelter indtegnet på de nye grunde og oplyser, at byggefelterne er tænkt placeret, så mest muligt af udsigten fra de bagvedliggende grunde bevares, og at byggefelternes endelige afgrænsning kan ske i nærmere dialog med kommunen. Ansøger foreslår, at byggefelterne tinglyses, som et vilkår i forbindelse med udstykningssagen.

Ansøger oplyser endvidere om, at han har været i dialog med ejerne af nogle af de tilgrænsende ejendomme.

- Ejere af Hvidbjergvej 7A og 7B har ingen indvendinger mod udstykningsplanerne.
- Ansøger oplyser, at ejeren af Hvidbjergvej 3B umiddelbart ikke havde bemærkninger til udstykning af de to østligste grunde, hvorimod ejeren ikke var så begejstret for udstykning af den vestligste grund (delnr. 4).
- Ansøger har ikke været i dialog med ejeren af Hvidbjergvej 5, da denne ejendom efter ansøgers oplysninger ikke vil blive påvirket af byggeri på naboarealet fordi ejendommen ligger noget lavere.

Planforhold i kommuneplanen

I Kommuneplan 2017-2029 er Kølsen en afgrænset landsby i landzone omfattet af kommuneplanramme KØLS.C2.01. Hverken det ansøgte område eller Kølsen i det hele taget, er omfattet af en lokalplan.

I kommuneplanen står der om afgrænsede landsbyer:

- ”En afgrænset landsby er Byrådets signal om, at der kan ske en begrænset udvikling i byen i form af enkelte nye boliger, mindre lokale erhverv med tilknytning til landbruget eller en lokal butik. [...]

Som udgangspunkt vil det være i strid med planloven at tillade udstykning udenfor planlagt område. For at udstykningen ikke skal være i strid med planloven, vil det i givet fald kræve en udvidelse af kommuneplanrammen og dermed af afgrænsningen af Kølsen.

- Planlægning i kystnærhedszonen

Hele Kølsen, og dermed også det forespurgte område, ligger inden for kystnærhedszonen. I kystnærhedszonen må kommunen kun planlægge, hvis der ikke er andre muligheder, eller hvis anvendelsen er afhængig af en kystnær placering.

Det forespurgte område ligger mellem Kølsen og kysten. Området er ikke udpeget som et såkaldt udviklingsområde i kystnærhedszonen, jf. planloven.

Ifølge planlovens § 5 b, stk. 1, pkt. 1, må der uden for udviklingsområder kun udlægges nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Begrundelsen skal godtgøre behovet for kystnær beliggenhed, herunder belyse mulighederne for placering uden for kystnærhedszonen.

- Planlægning i værdifuldt landskab og værdifuldt kulturmiljø

Det ansøgte ligger desuden inden for kommuneplanens udpegning af værdifulde landskaber. Ifølge retningslinjen må byggeri ikke tillades placeret i de værdifulde landskaber, hvis det indebærer en forringelse af de landskabelige værdier, der ligger til grund for udpegningen.

Kølsen

Kølsen er en afgrænset landsby med 97 beboere (2020). Indbyggertallet har de sidste 10 år varieret fra 93-104. Kølsen ligger naturskønt, men har ingen service/institutioner i dag. Der er ca. 3 km til Løgstrup skole. Der er ikke aktuelle planer om at lave en udviklingsplan for Kølsen.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at der kan være et rimeligt behov for udvikling af Kølsen i form af enkelte nye boliger, såfremt det sker under hensyntagen til landsbyens bygningsmiljø og strukturer og hensyntagen til omkringliggende landskaber.

Forvaltningen vurderer imidlertid, at der kan være andre muligheder for udstykning inden for den gældende landsbyafgrænsning, som kan give samme kvaliteter og have samme attraktionsværdi som det ansøgte.

Det er som tidligere beskrevet et krav i planloven, at der fremgår en planmæssig eller funktionel begrundelse for en kystnær placering, og at der er belyst alternative muligheder. Forvaltningen vurderer ikke, at der er planmæssige begrundelser for placeringen.

Udstykning af tre grunde vil komme til at ligge foran tre andre grunde, som dermed mister kontakt med landskabet. Den ene af disse grunde ejes af ansøger (udlejningshus). Det midterste hus er ældre/tilgroet og ligger lavere i terræn. Det vestligste hus er af nyere dato og er tidligere frastykket af ansøger – se bilag 3.

Hovedparten af byens ejendomme har direkte ud- og indkørsel til byens overordnede vejstruktur. Hvis vejbetjening til de tre boliger skal ske fra Hvidbjergvej, vil det medføre vejanlæg på begge sider af de eksisterende boliger på den nordlige side af Hvidbjergvej. Forvaltningen vurderer, at det giver et uhensigtsmæssigt vejforløb med tre parallelle veje, som ikke er i overensstemmelse med landsbyens eksisterende struktur.

Alternativer

Ansøgers oprindelige henvendelse omfattede i alt tre mulige placeringer for boliggrunde i Kølsen, jf. bilag 2.

Tidsperspektiv

Intet.

Økonomiske forhold og konsekvenser

Intet.

Juridiske og planmæssige forhold

Hvis udvalget vælger at imødekomme anmodningen, vil udvidelse af landsbyafgrænsningen for Kølsen kræve kommuneplantillæg med fordebat. Efterfølgende vil eventuel udstykning kræve landzonetilladelse.

Lovgivning om udstykning i landzone findes i §35 i planloven.

Bilag

Oversigtskort - Kølsen

Forespørgsel om udstyknings- og bebyggelsesmuligheder i Kølsen

Fotobilag

Supplerende oplysninger