

P&S Byggeteknisk Rådgivning

Sendt pr. mail til psbyggetekniskraadgivning@gmail.com

Dato: 07-06-2024

Delvis dispensation og landzonetilladelse til udhus, bålhytte/shelter og hobbithytte/shelter på Nybovej 1, matr. nr. 10aq, Brøndbyvester By, Brøndbyvester.

Teknik- og Miljøforvaltningen har behandlet din ansøgning om dispensation fra lokalplan og landzonetilladelse og dermed lovliggørelse af udhus, bålhytte/shelter og hobbithytte/shelter samt hævet træterrasse på adressen Nybovej 1 i Brøndby Kommune.

Brøndby Kommune giver hermed **dispensation** fra lokalplan 406 og **landzonetilladelse** til bålhytte/shelter og hobbithytte/shelter. Brøndby Kommune meddeler **afslag** på dispensation til udhus.

Baggrund

Du har oplyst, at udhuset på 28 m², bålhytten på 35 m² og hobbithytten på 12 m² samt den hævede træterrasse på 80 m² allerede opført på grunden.

Det er Brøndby Kommunes vurdering, at træterrassen ikke kræver dispensation fra lokalplanen, da den ikke anses for at være bebyggelse i lokalplanens forstand. Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 15, kan en beboelsesejendom udvides op til 500 m², uden at dette kræver landzonetilladelse. Da træterrassen er bygget sammen med boligen, og det samlede areal af boligen og træterrassen ikke overstiger 500 m², er opførelsen af træterrassen efter kommunens vurdering omfattet af samme undtagelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 15, hvorfor træterrassen heller ikke kræver landzonetilladelse. Denne landzonetilladelse vedrører derfor alene udhus, bålhytte og hobbithytte.

Dispensation fra lokalplanen

Ejendommen er omfattet af lokalplan 406 for den grønne kile (delområde D).

Lokalplanens formål er bl.a., at:

"sikre lokalplanområdet som et attraktivt offentligt tilgængeligt natur- og friluftsområde med fastholdelse af de regionale hovedstier samt give mulighed for etablering af nye rekreative stier til at sammenbinde Den Grønne Kile med bydelene."

Af lokalplanens § 6.1.1 fremgår:

"Der må ud over bebyggelse nævnt i § 6.4, § 6.5, og § 6.6 ikke opføres yderligere bebyggelse"

Af § 6.5 fremgår:

"§ 6.5 For delområde D gælder: 6.5.1 I Middelalderlandsbyen må der opføres 1-2 formidlingsbygninger med en samlet størrelse på max. 250 m² med en maks. højde på

Sags nr.: S2024-8150

Dok.nr.: D2024-71243

Cpr./Cvr.nr. 2112541

PLANAFDELINGEN og TEKNIK OG MILJØ FORVALTNINGEN og BRØNDBY RÅDHUS

Park Allé 160, 2605 Brøndby og Tlf.: 4328 2828 og Fax: 4328 2450

Mail: teknik@brondby.dk og www.brondby.dk

Rådhuset er åbent: Mandag til onsdag kl. 9-13, torsdag kl. 13-17.30, fredag kl. 9-12

Telefonerne er åbne: Mandag til onsdag kl. 9-14.30, torsdag kl. 9-17.30, fredag kl. 9-12

6m til udstillinger, undervisning og servicefaciliteter med en placering som vist på kortbilag 406/4. Formidlingsbygningerne skal proportionsmæssigt tilpasses den øvrige bebyggelse i området. Det betyder, at de kun må opføres i én etage, som kan være delvist nedgravet.

Herudover må der opføres diverse småbygninger, anlægges urtehave, agre, gadekær, dyrefolde og lignende i forbindelse med udviklingen af området.”

Det er kommunens vurdering, at de anførte bygninger ikke er omfattet af § 6.5, hvorfor der kræves dispensation til bygningerne.

Begrundelse

For så vidt angår bålhytte og hobbithytte, er de begge placeret inde på grunden, og de er ikke synlige fra vejen. På baggrund heraf og på baggrund af deres størrelse, meddeler kommunen hermed dispensation til de to bygninger, jf. planlovens § 19.

Kommunen har vurderet, at bygningerne er af underordnet betydning for de i planlovens § 20, stk. 1, nævnte foreninger og personer, hvorfor dispensationen meddeles uden forudgående høring, jf. § 20, stk. 2, nr. 1.

For så vidt angår udhuset, så er det placeret ved vejen, og fremstår som en skurvogn/mandskabsvogn, der ikke passer ind i området (se billede fra google-streetview og skraafoto.dataforsyningen.dk nedenfor).

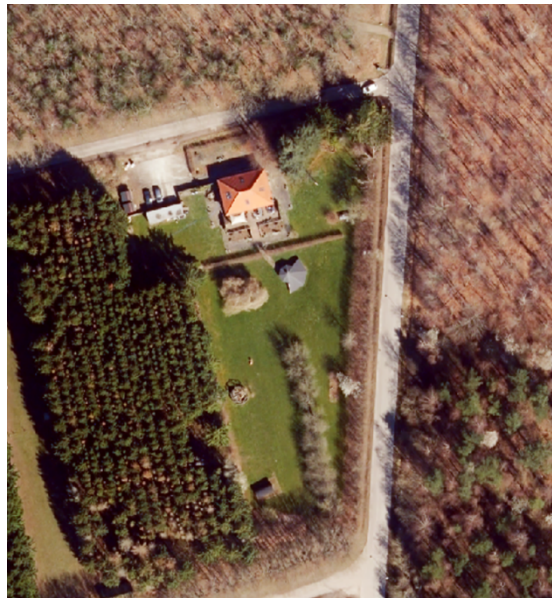




Ud fra lokalplanens formål, bygningens størrelse, placering og den måde den fremstår på, samt det forhold, at den er placeret i Den Grønne Kile i landzonen, finder kommunen ikke grundlag for at meddele dispensation til udhuset, jf. planlovens § 19. Brøndby Kommune meddeler derfor afslag på ansøgningen om dispensation.

Landzonetilladelse

Det fremgår af luftfoto af ejendommen, at bålhytten er placeret tæt på boligen i samme ende af grunden som boligen, og at hobbithytten er placeret modsat boligen i grundens sydlige ende. Begge bygninger er klart underordnede i forhold til boligen, og de to bygninger er ikke synlige fra vejen, hvorfor de ikke er skæmmende for det åbne land. (Foto nedenfor fra Brøndby Kommunes luftfoto af ejendommen).



Brøndby Kommune meddeler på den baggrund landzonetilladelse efter § 35, stk. 1, i lov om planlægning, til bålhytte og hobbithytte på adressen Nybovej 1 i Brøndby Kommune.

Det er en forudsætning for tilladelsen, at det oplyste omkring bygningernes størrelse er korrekt, og at de ikke senere placeres et andet sted på grunden.

Begrundelse

Det fremgår af Vejledning om Landzoneadministration af 5. juni 2018, at:

"Hovedformålet med zoneinddelingen er at forhindre spredt bebyggelse i det åbne land og dermed sikre en klar grænse mellem by og land, og at byudvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det. 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. Zoneinddelingen skaber herved en klar grænse mellem by og land, for hermed at fremme bevarelsen af bl.a. natur- og kulturhistoriske værdier, og miljøkonflikter undgås."

Kommunen finder, at en tilladelse til de to bygninger ikke strider mod intentionerne bag reglerne om landzonen. Kommunen har her navnlig lagt vægt på, at bålhytten og hobbithytte er placeret på inde på grunden og ikke er synlige udefra, og at bygningerne ikke skæmmer landskabs- og naturværdier i det åbne land.

Offentliggørelse og naboorientering

Efter en samlet vurdering finder Teknik- og Miljøforvaltningen, at en lovliggørelse af de to bygninger er af underordnet betydning for naboerne, jf. planlovens § 35, stk. 5, hvorfor ansøgningen ikke skal i naboorientering. Teknik- og Miljøforvaltningen har navnlig lagt vægt på, bygningernes størrelse og placering, samt det forhold at bygningerne ikke kan ses fra de nærmeste naboer.

Landzonetilladelser givet efter planlovens § 35, stk. 1, skal offentliggøres, medmindre det tilladte er i overensstemmelse med en offentligt bekendtgjort lokalplan, jf. planlovens § 35, stk. 8.

Tilladelsen offentliggøres på Brøndby Kommunes hjemmeside, jf. planlovens § 35, stk. 8.

Landzonetilladelsen registreres endvidere i Plandata.dk, jf. planlovens § 54 b, stk. 4.

Teknik- og Miljøforvaltningen finder med samme begrundelse, at forudgående orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der skal høres efter planlovens § 20, stk. 1, hvorfor forudgående høring undlades, jf. planlovens § 20, stk. 2.

Udnyttelse af landzonetilladelsen

Landzonetilladelsen falder bort, hvis den ikke udnyttes inden 5 år efter den er givet jf. § 56 i planloven.

Venlig hilsen

Mette Engel
Byplanlægger

Klagevejledning

Hvis der ønskes at klage over kommunens afgørelse vedrørende dispensation fra lokalplanen, kan der klages til Planklagenævnet.

Efter planlovens § 58 kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at man f.eks. kan klage, hvis man mener, at kommunen ikke har haft lovgrundlag til den truffede afgørelse. Man kan derimod ikke klage, fordi man er uenig i eller utilfreds med den afgørelse, der er truffet.

Man klager gennem Klageportalen, som findes på www.borger.dk og www.virk.dk. Der er mere information om frister, vilkår og procedurer på Planklagenævnets hjemmeside:

<https://www.naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet>

Klage skal fremsendes senest fire uger efter modtagelsen af dette brev.

Hvis sagen i stedet ønskes indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder, jf. planlovens § 62.