

Spørgsmål og svar i forbindelse med udbud af Skamlingvejen 117-119, 6091 Bjert.

1. Er der mulighed for, at opføre 2 fritidsboliger på grunden, hvor der i forvejen er sokler. Hvor store må man evt. bygge de 2 huse, og vil det evt. være muligt at bygge et af husene, der hvor maskinhallen står i dag?

Svar: Der kan ikke gives noget endeligt svar, da der kun må træffes egentlige afgørelser på baggrund af konkrete ansøgninger.

Generelt kan det dog siges, at som klart udgangspunkt kan der ikke gives landzonetilladelse til at opføre nye fritidsboliger i det åbne land. Nye fritidsboliger skal som udgangspunkt opføres i planlagte sommerhusområder. Det skyldes primært landzonebestemmelsernes hovedformål med at undgå spredt og uplanlagt bebyggelse i det åbne land.

Se evt. også nedenstående mere generelle information.

Landzonebestemmelser

Ejendommen ligger i landzone. Det betyder at nyt byggeri, udstykning og ændret anvendelse af bygninger og ubebyggede arealer kræver sagsbehandling efter landzonebestemmelserne i planlovens §§ 35-38.

Redegørelse for ejendommen med adresse Skamlingsvejen 117-119, 6091 Bjert

Ejendommen er ca. 2,3 ha og er omfattet af landbrugspligt.

Der er på ejendommen registreret to fritliggende enfamiliehuse (hhv. BBR bygning 1 fra 1868 på 177 m² og bygning 2 fra 1929 på 155 m²).

Derudover er der i BBR registreret en servicebygning på 20 m², garage på 33 m² og maskinhus, garage på 146 m². Det er i denne forbindelse ikke tjekket, om BBR er retvisende.

Forholdet til Skamlingsbanken (fredning, bevaringsværdigt landskab og kulturmiljø)

Ejendommen er en af de nærmeste naboer til Skamlingsbanken. Skamlingsbanken er fredet, formålet med fredningen er blandt andet at beskytte og forbedre de landskabelige og biologiske værdier og at beskytte og formidle områdets naturhistoriske og kulturhistoriske værdier. Selve ejendommen er i Kommuneplan 2021-33 omfattet af retningslinjer for bl.a. bevaringsværdigt landskab og kulturmiljøet omkring Skamlingsbanken.

Det betyder, at hensynet til landskab, kulturmiljø og natur vil vægte højt i eventuel landzonesagsbehandling på Skamlingsvejen 117-119.

Det kan fx komme til udtryk i forhold hvordan evt. ny bebyggelse indpasser sig i landskabet og de kulturhistoriske værdier, fx ved placering og indpasning i det eksisterende terræn, nyt byggeris karakter og arkitektur samt materiale- og farvevalg.

Landzone (planloven)

Landzoneafgørelser skal altid træffes på baggrund af en konkret vurdering af en konkret ansøgning, nedenstående er derfor vejledning af generel karakter.

Nyopførelse af fritidsboliger

Som udgangspunkt kan der ikke gives landzonetilladelse til at opføre nye fritidsboliger i det åbne land. Nye fritidsboliger skal som klart udgangspunkt opføres i planlagte sommerhusområder. Derudover gøres opmærksom på sommerhusloven, der regulerer erhvervsmæssig udlejning af hus og husrum til ferie- og fritidsformål.

Ibrugtagning af helårsbolig som fritidsbolig

Det kræver ikke landzonetilladelse, at tage en helårsbolig i brug som fritidsbolig (planloven § 36, stk. 1, nr. 11).

Dog gøres der opmærksom på, at det kræver landzonetilladelse og byggetilladelse at tage en fritidsbolig i brug som helårsbolig, og at der i den forbindelse kan være krav (isolering, brand, mv.) i bygningsreglementet, som der skal leves op til. Der er også restriktiv praksis for landzonetilladelser til at tage fritidsboliger i brug som helårsboliger. Derudover henvises til sommerhusloven i forhold til erhvervsmæssig udlejning til ferie- og fritidsformål.

Der gøres også opmærksom på, at bopælspligten efter landbrugsloven skal opfyldes, der henvises til Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø.

Fleksbolig

Byggesag administrerer fleksboligordningen. Et stuehus på en landbrugsejendom kan ikke opnå tilladelse til benyttelse som fleksbolig.

Udstykning

Som udgangspunkt gives der ikke tilladelse til udstykning af nye grunde i landzone, hvorved der skabes en ny, frit omsættelig ejendom i det åbne land. Udstykning til boligformål skal som alt overvejende hovedregel ske i områder, der ved planlægning er udlagt til boligformål. Dette er uanset om, der er en eksisterende bolig på ejendommen eller ej.

Ophævelse af landbrugspligt

Landbrugspligt er reguleret i landbrugsloven - der henvises til Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø der er myndighed for den del.

01.11.2024

2. Kan der etableres bofællesskab med tinyhouses?

Svar: *Ejendommen er som udgangspunkt ikke egnet til etablering af bofællesskab med tinyhouses. Det skyldes, at der på arealet, er en række modhensyn i forhold til at etablere et nyt boligområde (det gælder også, selvom det er et mindre boligområde). Som klart udgangspunkt efter planloven skal nye boligområder placeres i tilknytning til eksisterende by/landsby, hvor fx infrastruktur og servicetilbud i forvejen er.*