

REFERAT Miljø-, Plan- og Teknikudvalget d. 08-10-2015

Mødedato Torsdag d. 08. oktober 2015 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Beslutning om landzonetilladelse til tilbygning til B & B på Ryethøj, Værløse.....	3
--	---

Punkt 122: Beslutning om landzonetilladelse til tilbygning til B & B på Ryethøj, Værløse

Beslutning om landzonetilladelse til tilbygning til B & B på Ryethøj, Værløse

122. Beslutning om landzonetilladelse til tilbygning til B & B på Ryethøj, Værløse

Sagsnr.: 190-2015-22030 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2015-163621

Beslutningstema

Miljø-, Plan- og Teknikudvalget skal træffe afgørelse om landzonetilladelse til tilbygning til udvidelse af Bed & Breakfast på Ryethøjvej 9, Værløse.

Udvalget behandlede sagen på mødet den 12. marts 2015 og meddelte afslag. Ejeren har sendt en ny ansøgning om det samme byggeri og har bedt om at få sagen behandlet igen, og den er efter aftale med udvalgsformanden medtaget på dagsordenen. Der er ingen ændringer af projektet eller af de planmæssige bestemmelser i forhold til det tidligere behandlede projekt, og forvaltningen fremlægger derfor den samme sagsfremstilling som på udvalgets marts møde.

Sagsfremstilling

Furesø Kommune har i august 2013 givet landzonetilladelse til at drive Bed & Breakfast (B & B) i en tidligere driftsbygning og en mellemgang, i alt 329 m².

I forbindelse med den efterfølgende byggesagsbehandling modtog kommunen ansøgning og tegningsmateriale til en udvidelse af B & B med en tilbygning på 63 m² i grundplan og 38,7 m² tagetage. Hertil tilkendegav forvaltningen i maj 2014, at man ville se velvilligt på udvidelse af B & B med nogle ekstra værelser i de eksisterende bygninger 1 eller 2, men ikke på en udvidelse med en ny tilbygning. Ejer har imidlertid fastholdt sit ønske om tilbygningen og har derfor i januar 2015 bedt om, at Furesø Kommune træffer egentlig afgørelse om landzonetilladelse hertil.

Baggrund

Ryethøjvej 9 er en landbrugsejendom på 9,8 ha. Bebyggelsen indeholder:

- en bolig på 360 m² fordelt på stuehuset bygning 1, en mellembygning og den østlige ende af en tidligere driftsbygning 2
- kontorvirksomhed i tidligere driftsbygning 2, herunder frokoststue mv. i forbindelse med landbrugserhverv på 290 m²
- B & B på 329 m² i tidligere driftsbygning 3 og mellemgang mellem stuehus/udestue og bygning 3
- en maskinhal/lade/værksted på 525 m², beliggende knap 40 m nord for de øvrige bygninger.

Det vil sige, at ejendommen i forhold til dens størrelse har en relativ stor bebyggelse, som ikke er knyttet direkte til landbrugsdriften.

Landzonetilladelsen til at drive B & B i den tidligere driftsbygning, udestue og mellemgang blev givet som led i lovliggørelse af nye bygninger og ændret anvendelse af driftsbygninger, etableret af tidligere ejer uden de nødvendige tilladelser og godkendelser.

Ejendommens landbrugsdrift er produktion af hø i wrapballer. Derudover er der anmeldt et kvæghold med seks Dexter ammekøer, hvortil der er søgt om et læskur på knap 50 m². Endvidere er der ønske om at opføre en 400-500 m² stålhal til opbevaring af wrapballer m.v. Ud over landbrugsdriften og B & B er der tilmeldt 3 virksomheder på ejendommen.

Planforhold

Ejendommen, Ryethøjvej 9 er beliggende i et område, omfattet af en række beskyttelseshensyn. Området er landzone og indgår i Fingerplan 2013's indre, grønne kile. I Furesø Kommuneplan 2013 er området udpeget som værdifuldt landskab, økologisk forbindelse og nationalt geologiske interesseområde. Hele ejendommen ligger inden for skovbyggelinjen uden om Ryet Skov og Præsteskov.

Planlovens landzonebestemmelser har til formål at hindre spredt bebyggelse og byudvikling i det åbne land og at sikre og værne om natur og landskab. Kommunernes afgørelser om landzonetilladelse skal dermed navnlig træffes på grundlag af planmæssige og landskabelige hensyn samt overvejelser om præcedensvirkning.

Afgørelser fra Natur- og Miljøklagenævnet viser en restriktiv praksis med hensyn til ny byggeri, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrugsdriften. For de såkaldt prioriterede områder, herunder grønne kiler og udpegede beskyttelsesområder, som området omkring Ryethøjvej 9 er praksis særlig restriktiv. Således har Natur- og Miljøklagenævnet eksempelvis stadfæstet eller skærpet fire afgørelser fra Furesø Kommune om afslag på byggeri i indre, grønne kiler.

Den ansøgte tilbygning knytter sig ikke til ejendommens landbrugsdrift, men alene til B & B virksomheden, der herved bliver udvidet med ca. 100 m² til ca. 430 m². Natur- og Miljøklagenævnet vil måske vurdere det som hotel, hvilket ikke er foreneligt med indre grøn kiles bestemmelser.

Forvaltningen indstiller derfor, at der meddeles afslag på landzonetilladelse til tilbygningen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Såfremt kommunen ønsker at give landzonetilladelse til tilbygningen skal der ske en naboorientering inden kommunen træffer afgørelse herom.

Lovgrundlag

Planlovens landzonebestemmelser

Det videre forløb

Ingen bemærkninger

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Miljø-, Plan- og Teknikudvalget træffer afgørelse om:

- at meddele afslag til nybyggeri til Bed & Breakfast på ejendommen Ryethøjvej 9.

Beslutning truffet af Miljø-, Plan- og Teknikudvalget, den 10. september 2015:

Ikke til stede: Lars Carpens (V)

Sagen udsættes.

Supplerende sagsfremstilling:

Forvaltningen har den 29. september 2015 modtaget et brev fra ejer af Ryethøjvej 9, som uddyber ejerens begrundelser for at meddele tilladelse til udvidelse af B & B. Brevet giver ikke anledning til ændringer i den juridiske beskrivelse og vurdering af sagen, som fremgår af sagsfremstillingen.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Miljø-, Plan- og Teknikudvalget træffer afgørelse om:

- at meddele afslag til nybyggeri til Bed & Breakfast på ejendommen Ryethøjvej 9.

Bilag

Ansøgning om tilbygning til B & B [190-2015-163758](#)

Bemærkninger til dagsordenspunkt [190-2015-173775](#)

Bilag

Bemærkninger til dagsordenspunkt

Ansøgning om tilbygning til B & B