

Notatark

Sagsnr. 01.03.03-P19-18-21

Sagsbehandler

Merete Harbo

19.2.2021

Indstillingsnotat

Overskrift

Landzonesag på Korningvej ved Korning

Beslutningstema

Udvalget for Teknik bedes tage stilling til allerede etableret virksomhed på matr. nr. 24 C Korning By, Korning med adressen Korningvej 75, 8700 Horsens (Bilag 1 - Kortbilag).

Økonomi

Ingen bemærkninger

Historik

Udvalget for Teknik har behandlet en sag på ejendommen, den 13. august 2019 og givet tilladelse til en hal på 150 m² ved siden af eksisterende hal (Bilag 2 – Indstillingsnotat). Afgørelsen blev påklaget af Danmarks Naturfredningsforening.

Planklagenævnet har den 5. januar 2021 ophævet afgørelsen og hjemvist sagen til fornyet behandling i Hedensted Kommune (Bilag 3 – Afgørelse fra Planklagenævnet)

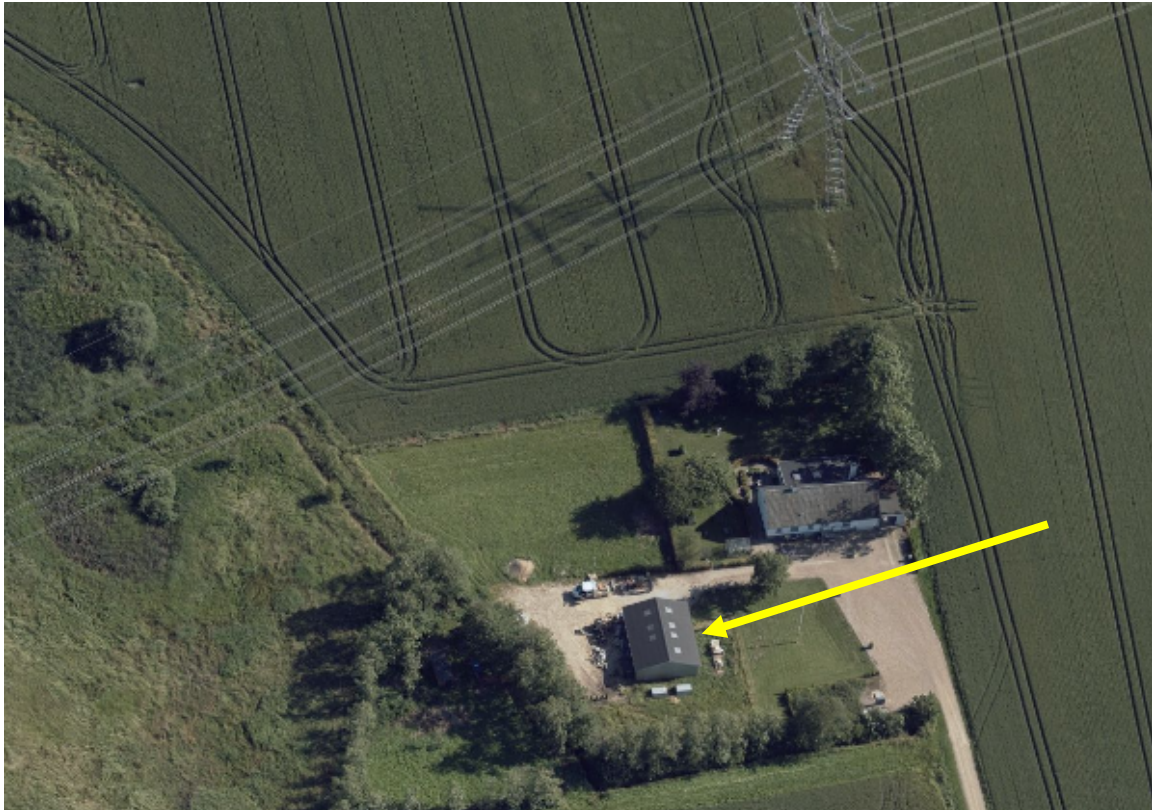
Planklagenævnet finder, at det er uklart hvor vidt kommunen har givet tilladelse til:

- et privat udhus eller
- etablering af og/eller udvidelse af erhverv

Sagsfremstilling*Ansøgning*

Administrationen har bedt ejer om supplerende oplysninger til sagen siden udvalgsrådet i 2019. Ejer oplyser, at han har taget eksisterende hal/udhus på 120 m² i brug til sit erhverv som anlægsgartner.



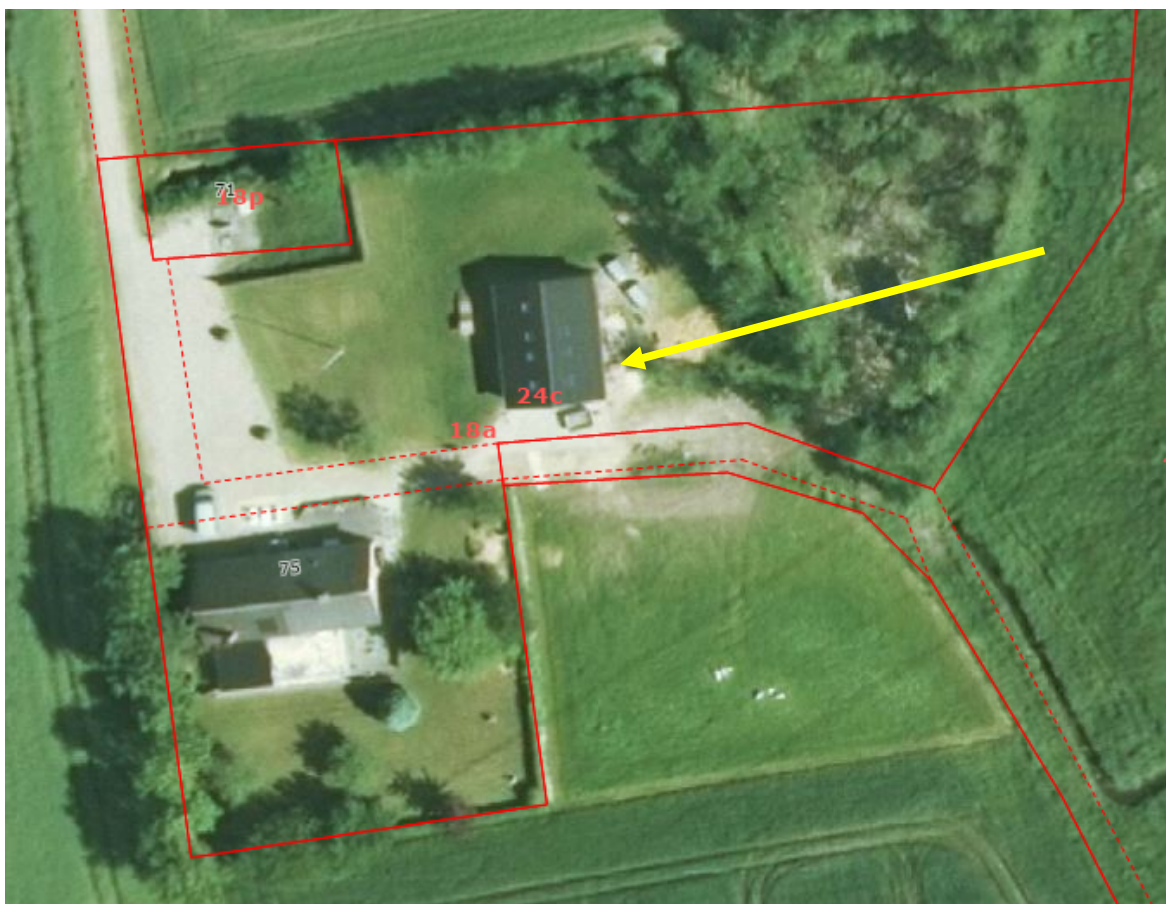


Skråfoto af ejendommen set fra nord mod syd. Gul pil viser omtalte hal der er taget i brug til virksomhed.

Ejer oplyser, at hallen ikke er bygget til erhvervet, men først brugt som privat udhus. Det er en kold hal bestående af stålplader og eternittag.

Derefter er hallen løbende inddraget til erhvervet. Hedensted Kommune kan ikke se i arkiverne, at der er søgt om eller meddelt tilladelse til at inddrage bygningen til erhverv på ejendommen. Ejer oplyser, at han har registreret sit firma i CVR-registeret og troede at hallen herefter var godkendt til Anlægsvirksomheden Gåseholm (bygge- og anlægsarbejde). Det ses endvidere i arkiverne, at der er sendt brev til ejer vedr. erhvervsaffaldsgebyr i 2010.

Ejer oplyser, at han har taget bygningen i brug for godt 10-12 år siden. Dette understøttes af luftfotos der viser erhvervsaktivitet rundt om bygningen allerede fra 2008.



Luftfoto 2008 – gul pil viser hallen.

Ejer søgte i 2019 om en bygning på 150 m² til udvidelse af erhvervet. Baggrunden for ansøgningen var et ønske om at få det udendørs oplag under tag. Ejer oplyser, at det måske godt kan løses med en mindre tilbygning/halvtag og er åben for dialog om muligheder. Denne udvalgs sag omhandler dog ikke en udvidelse af bygningsmassen, men udelukkende en godkendelse af allerede etableret erhverv i privat udhus.

Landskab

Ejendommen er 4508 m² og uden landbrugspligt. Der er i dag en bolig på 205 m², en garage på 24 m², en garage på 36 m² samt et udhus på 120 m² (opført på baggrund af landzonetilladelse i 2005).

Ejendommen ligger for enden af en 300 meter lang grusvej og selve hallen er mod nord (ud til Korningvej) og øst omkranset af beplantning. 50 meter fra boligen har der siden 1980'erne været placeret en mast til højspændingsledninger.



Ejendommens placering i landskabet vises med gul pil på luftfoto fra 2020

Landzone

Ejendommen ligger i landzone. Der må generelt ikke foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer i landzone uden tilladelse fra landzonemyndigheden

Ejer har taget en hal, der er opført som et udhus, i brug til andet erhverv end jordbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv; på en ejendom uden landbrugspligt.

Det fremgår af planlovens § 37, stk. 1 og 2, at det er muligt at tage overflødiggjorte bygninger i brug uden landzonetilladelse på betingelse af, at virksomheden etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, og at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år. Hensigten med bestemmelserne er at muliggøre en rimelig udnyttelse af bestående værdier.

For at kunne benytte sig af planlovens § 37, stk. 1 og 2 skal være tale om egentlige bygninger, der er egnede til formålet. Bestemmelserne finder således ikke anvendelse på f.eks. udhuse, garager, carporte og skure, uanset den tidligere anvendelse af disse.

Ibrugtagning af et privat udhus fra 2005 til erhverv i 2008 kan ikke omfattes af planlovens § 37 stk. 1 og 2 og kræver derfor landzonetilladelse.

At det kræver en landzonetilladelse betyder, at administrationen skal vurdere om det konkrete projekt på en konkret ejendom vil kunne få en tilladelse. Efter Planklagenævnets hidtidig praksis tillægges det betydning til fordel for ansøgeren, hvis den ansøgte erhvervsvirksomhed etableres på grundlag af en landzonetilladelse.

Såfremt en virksomhed etableres på baggrund af en landzonetilladelse, er der en forventning om, at myndigheden konkret har forholdt sig til konsekvenserne af en virksom-

hed af den pågældende type på det pågældende sted. Virksomheder indrettet på dette grundlag har på denne måde været igennem et myndighedsforløb, der kan være egnet til at give virksomheden en vis forventning om adgang til senere at kunne udvide i mindre omfang.

Ibrugtagning af bygninger til erhverv, der ikke er jordbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv, som f.eks. industri, håndværk, liberale erhverv m.v., bør som hovedregel placeres i byzone, hvor tilgængelighed, bosætning og service er størst. Der bør kun undtagelsesvis og i overensstemmelse med konkrete retningslinjer for lokalisering i kommuneplanlægningen, f.eks. i landsbyer, som er afgrænset i kommuneplanen, eller i omdannelseslandsbyer, gives landzonetilladelser til etablering af sådanne erhvervsvirksomheder.

Den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning indebærer, at lige forhold skal behandles ens. Det er derfor væsentligt at iagttage, at enkeltstående landzonetilladelser kan skabe præcedens for senere lignende tilfælde. Der bør lægges stor vægt på det almene formål bag landzonebestemmelserne, uanset at den enkelte sags betydning kan synes begrænset. I vurderingen skal derfor indgå overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen vil kunne få for fremtidige sager.

Kommuneplan 2017-2021 udlægger den del af ejendommen hvorpå hallen står, som:

- *Grønt Danmarkskort* – potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser.
- *Klimatilpasningsområde*: områder hvor der kan ske periodiske oversvømmelser fra fx åer.

Administrationens vurdering af det ansøgte i forhold til landskabet

Nabohøring

Der er ikke foretaget nabohøring i den konkrete sag, da nærmeste nabobebyggelse er placeret ca. 150 meter fra hallen og at hallen er placeret bag eksisterende beplantning, således at hallen ikke er synlig for naboejendommen. Administrationen har i vurderingen om der skulle foretages nabohøring, endvidere lagt vægt på, at virksomheden har været på ejendommen i mange år og Hedensted Kommune ikke har modtaget nogen naboklager i denne tid.



Kortet viser afstand mellem Korningsvej 75 (i midten af kortet) over mod nordøst til nærmeste nabo

Da ejendommen er i ren landzone uden kommuneplanramme, skal erhvervet som udgangspunkt flyttes til erhvervsområder i byzone eller kommuneplanlagte landsbyer.

Hvis Udvalget for Teknik beslutter at der ikke kan godkendes erhverv i hallen, gør administrationen opmærksom på at der skal sendes varsel om påbud med ophør af virksomheden på adressen.

Dog skal der altid træffes afgørelse ud fra den konkrete sag med en vurdering af om den enkelte sag kan have særlige grunde til at der kan afviges fra den generelle praksis.

Hallen er en eksisterende bygning, der ikke fremstår tydeligt i landskabet. Ejendommen ligger for enden af en 300 meter lang grusvej og selve hallen er mod nord (ud til Korningsvej) og øst omkranset af beplantning. Landskabet omkring ejendommen har siden 1980'erne været forstyrret af de store master til højspænding, der står lige ved siden af ejendommen. Det vurderes derfor, at erhvervet, der har været på ejendommen i mere end 10 år, ikke skæmmer landskabet og ikke påvirker omgivelserne langs Korningsvej negativt.



Skråfoto viser ejendommen placeret for enden af en grusvej

I vurderingen af om der kan gives landzonetilladelse til erhverv i udhusbygning, lægger administrationen yderligere vægt på, at:

- Ejendommen ikke er omfattet af særlige landskabelige udpegninger.
- Der er tale om en enkeltmandsvirksomhed som anlægsgartner og det er en erhvervstype, som der findes mange lignende af på landet.
- Hallen udelukkende bruges til opbevaring af redskaber og maskiner til brug for erhvervet.
- Arbejdet som virksomheden udfører pågår på andre ejendomme, så det er ikke en støjende virksomhed med aktiviteter i selve bygningen.
- Bygningsvolumen er der og ændres ikke ved en eventuel tilladelse til erhverv i hallen.

Hvis der gives tilladelse til erhverv i hallen, gør administrationen opmærksom på, at ejer kan få en begrundet forventning om lov til at udvide på et senere tidspunkt. Der kan i en landzonetilladelse stilles vilkår om at der ikke må være udendørs oplag på ejendommen.

Ejer vurderes at være i god tro med hensyn til om erhvervet er godkendt på ejendommen blandt andet på baggrund af, at der er sendt brev til ejer vedr. erhvervsaffaldsgebyr i 2010. Dog foreligger der ikke en landzonetilladelse til erhverv og administrationen beder derfor Udvalget for Teknik om at tage stilling til om dette kan godkendes og hvorfor erhverv i udhus på den pågældende ejendom ikke danner præcedens for andre lignende sager.

Kommunikation

Beslutningen meddeles ansøger

Lovgrundlag

Lov om planlægning LBK nr. 1157 af 1. juli 2020, planlovens § 35, stk. 1

Indstilling

Administrationen indstiller,

- Til politisk drøftelse