

## Indstillingsnotat

### Overskrift

Landzonesag på Gram Møllevej.

### Beslutningstema

Udvalget for Teknik bedes tage stilling til ansøgning om ændret anvendelse af arealer og ændret anvendelse af bygninger på Gram Møllevej 2, 8783 Hornsyld (Bilag 1 – Kortbilag).

### Økonomi

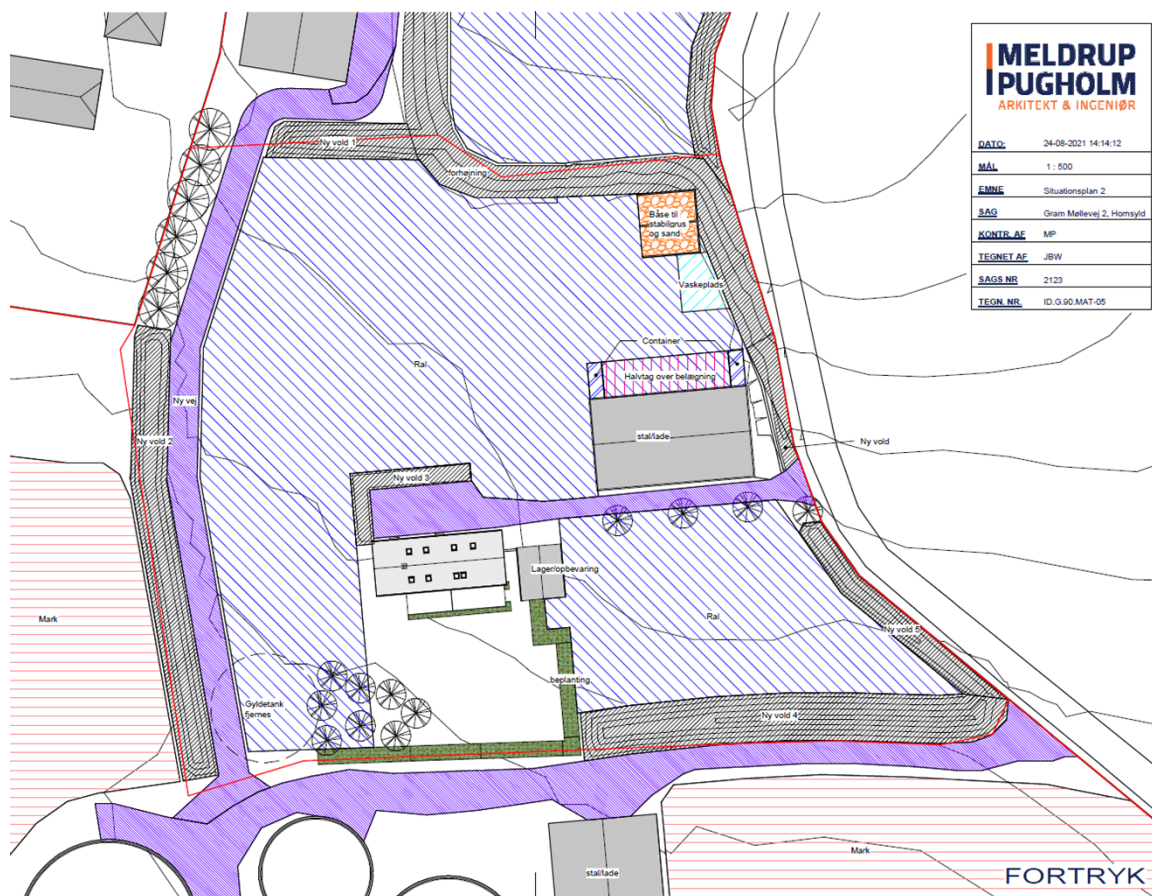
Ingen bemærkninger

### Sagsfremstilling

#### Ansøgningen

Meldrup Pugholm ApS søger på vegne af Tronier Ejendomme ApS (m.m.) om landzonetiladelse til at ændre del af bolig som erhverv, samt ændre eksisterende garage til opbevaring til erhvervet (Bilag 2 – Indstillingsnotat) (Bilag 3 – Ansøgning).

Der søges i samme sag om landzonetiladelse til at drive erhverv i form af entreprenør- og industrivirksomhed fra ejendommen, at ændre anvendelse af arealer på ejendommen til brug for virksomheden, etablering af jordvolde (ukendt længde, se ansøgning og 2-4 meter høje) omkring ejendommen samt etablere ny intern vej mod vest.



FORTRYK

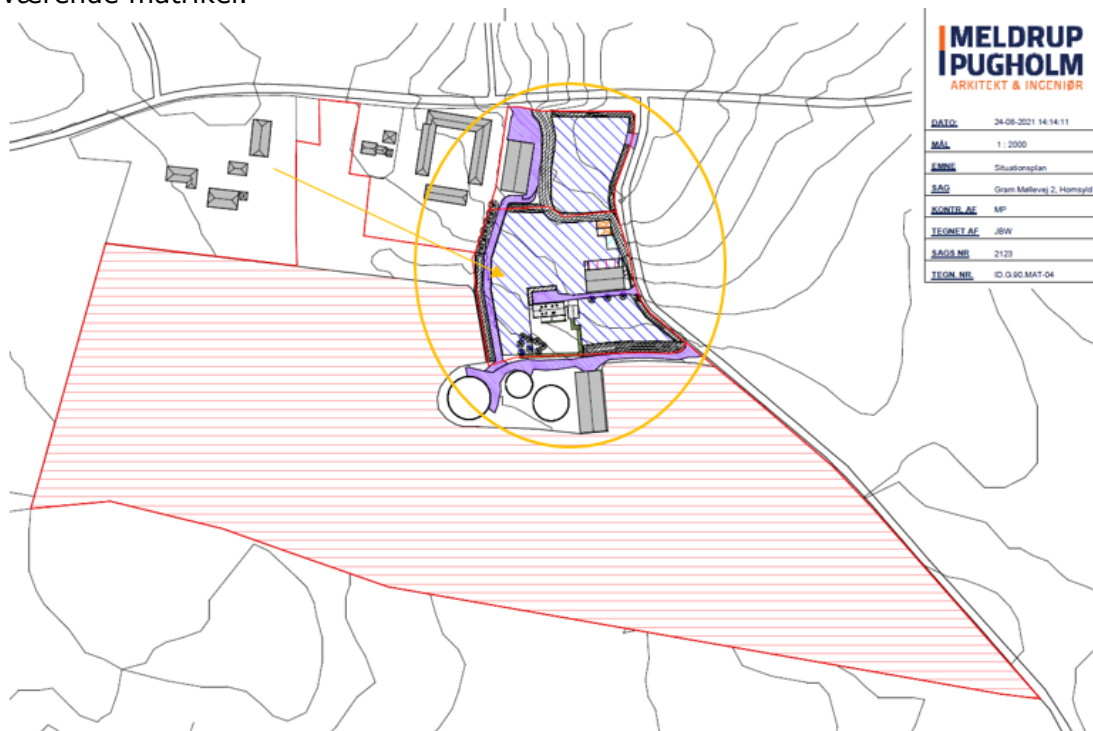
Endvidere fremgår det af tegningsmaterialet i ansøgning, at der ønskes opsat 2 containere, opføres et halvtag/overdækning samt etableres en vaskeplads.



I dag er ejendommen matr.nr. 2A Gram By, Rårup med adressen Gram Møllevej 2, 8783 Hornsyld en stor landbrugsejendom, som det ses på kort herunder. Ejendommen er i dag knap 26 ha og med landbrugspligt.



Virksomheden skal placeres på en del af ejendommen, der søges udstykket fra den nuværende matrikel.



Udstykning omhandler det areal der er vist med orange oval og blå skravering.

Virksomheden Tronier Nedbrydning A/S er i dag registeret på adressen. Virksomheden var ikke registeret på adressen ved ansøgningstidspunktet.

#### Landskabelige udpegninger for ejendommen

Ejendommen eller dele af ejendommen er omfattet af følgende udpegninger i gældende kommuneplan for Hedensted Kommune:

- *Særligt Værdifulde Landbrugsområder*, hvor retningslinjerne er som følger:
  - 6.2.1** Områder med jordbrugsmæssig anvendelse skal hovedsageligt anvendes til jordbrugserhverv (land- og skovbrug).
  - 6.2.2** Varetagelsen af andre samfundsmæssige interesser kan medføre, at hensynet til jordbruget må nedprioriteres.
  - 6.2.3** I områder udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder skal landbrugets erhvervsmuligheder prioriteres højt i forhold til andre interesser. Hvor udpegningen overlapper med andre arealanvendelser skal udvikling i området tilpasses de enkelte interesser.
- *Område med Særlige Drikkevandsinteresser*
- Derudover er området omfattet af *'Sårbare områder (NFI og SFI)* og arealet ligger delvist inden for indvindingsoplandet til Hornslyd Vandværk.
- Der er ingen kommuneplanramme for ejendommen og ejendommen ligger i landzone.

#### Landzone

I landzone må der ikke uden tilladelse fra kommunen foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer. Derfor vil alle de ansøgte elementer kræve en vurdering i forhold til planlovens

landzonebestemmelser, på nær den nye adgangsvej. Etablering af en entreprenørvirksomhed kræver landzonetilladelse.

Ejendommen er en nedlagt landbrugsejendom og det er oplagt at stille spørgsmålet om det ikke er en funktion, som man burde kunne tillade i de tiloversblevne landbrugsbygninger på ejendommen med dertilhørende oplagsarealer. Men man kan ikke benytte planlovens § 37 stk. 1 og 2 (der handler om tiloversblevne landbrugsbygninger og tiloversblevne bygninger) til sager med entreprenører og/eller nedknusningsfirmaer. Der er visse typer virksomheder, der typisk hører hjemme i det åbne land som maskinstationer og foderstofvirksomheder, og hvor der vil være færdsel med landbrugsmaskiner til og fra virksomheden. *Det gælder derimod som udgangspunkt ikke andre erhverv, der har tilknytning til jordbrugserhvervet, som f.eks. maskinfabrikker og **entreprenørvirksomheder**.* Disse virksomheder må som altovervejende hovedregel henvises til udlagte erhvervsområder i byzone.

En entreprenørvirksomhed er en virksomhed, der påtager sig at udføre et nærmere beskrevet arbejde - en entreprise - for andre ofte til en fast pris. Entreprenører kendes mest fra bygge- og anlægsvirksomhed, men begrebet bruges også inden for andre brancher og arbejdsområder, f.eks. offentlig transport og lager- og transportlogistik. Det er forventeligt, at der hos en entreprenørvirksomhed vil opstå oplag af bl.a. jord, sten, grus, maskiner, containere mm. Desuden skal der være areal til parkering til ansatte samt velfærdsfaciliteter til de ansatte i bygninger tilknyttet virksomheden. Etablering af en entreprenørvirksomhed vil desuden normalt medføre trafik fra og til den ejendom, hvortil den er knyttet, og parkering af maskiner eller lign. på ejendommen.

Områder i landzone skal som udgangspunkt friholdes for anden spredt og uplanlagt bebyggelse m.v. end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri. Administrationen lægger vægt på, at området er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, og finder ikke, at hverken anvendelse til entreprenør- og industrivirksomhed eller en stor oplagsplads til containere og oplag eller jordvolde harmonerer med områdets landskabelige værdier, herunder områdets karakter med åbent marklandskab, levende hegn og gårde.

Administrationen vurderer, at der ikke kan meddeles en landzonetilladelse til et projekt af denne karakter/type/størrelse med alle de ansøgte elementer. Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det.

#### Lokalplanpligt

Virksomheden Tronier Nedbrydning A/S vurderes, at være en entreprenør- og industrivirksomhed med tung trafik, oplag og nedknusning af byggematerialer. Det ansøgte areal ejes af virksomheden og er beliggende i det åbne land. Projektet omfatter et areal på cirka 2 hektar.

Efter planlovens § 13, stk. 2, skal der tilvejebringes en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse, og når det er nødvendigt for at virkeliggøre kommuneplanen.

Hovedkriteriet for afgrænsning af lokalplanpligten, jf. § 13, stk. 2, i landzone er – ligesom i byzone og sommerhusområder – om det pågældende byggeri m.v. vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø.

Hvis en foranstaltning i landzone er lokalplanpligtig efter planlovens § 13, stk. 2, følger det af § 35, stk. 2, at der først må meddeles landzonetilladelse til udstykning, bebyggelse

se eller ændret anvendelse, når den endelige lokalplan for den pågældende foranstaltning er offentligt bekendtgjort.

Administrationen vurderer, at projektet er af en sådan størrelse og karakter, at det medfører en så væsentlig ændring i det bestående miljø, at realisering af projektet forudsætter, at der udarbejdes en lokalplan.

Efter planlovens § 13, stk.3 har kommunen pligt til at udarbejde lokalplaner, efter anmodning fra grundejer, hvis lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen. Det ansøgte projekt er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen.

Udarbejdelsen af en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for en industrivirksomhed i det åbne land, vil kræve omfattende redegørelser blandt andet i forhold til støj-, støv-, lysforurening samt infrastruktur.

Projektet deler færdselsvej med BGI efterskole, som ligger på begge sider af Gram Møllevej. Virksomhedens erhvervsaktiviteter medfører tung trafik. En lokalplanlægning for arealet vil kræve, at der arbejdes med de overordnede trafikale forhold.

Endvidere vil der være behov for undersøgelse af ny infrastruktur også under jorden, så spildevand håndteres korrekt – muligt spildevandstillæg. Virksomheden vurderes endvidere at være miljøgodkendelsespligtig

#### Afrunding

Det ansøgte projekt er lokalplanpligtigt. Udarbejdelsen af en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for en industrivirksomhed i det åbne land, vil kræve omfattende redegørelser. Der kan ikke meddeles landzonetilladelse til et projekt af den karakter og i det omfang.

Der er ubebygget erhvervsjord i erhvervsområdet i Hornsyld, som ligger 3 kilometer fra det ansøgte areal. Området er kommune- og/eller lokalplanlagt til industri. Hvis virksomhedens arealbehov overstiger det ledige erhvervsjord i Hornsyld, der er lokalplanlagt i dag, så kunne en mulighed være at lokalplanlægge for et større areal til virksomheden i tilknytning til erhvervsområdet der.

Administrationen indstiller til et afslag på landzonetilladelse og beder, på baggrund af ovenstående sagsfremstilling, Udvalget for Teknik om at tage stilling til om der skal arbejdes for en kommune- og lokalplanlægning af ejendommen Gram Møllevej 2, 8783 Hornsyld til entreprenør- og industrivirksomhed eller om virksomheden skal henvises til det nærliggende erhvervsområde i Hornsyld.

#### **Kommunikation**

Beslutningen meddeles ansøger

#### **Lovgrundlag**

Lov om planlægning, (LBK nr. 1157 af den 1. juli 2020) § 35, stk. 1.

Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af den 1. juli 2020) § 13, stk. 2.

#### **Indstilling**

Der indstilles til afslag på ansøgningen om landzonetilladelse, samt at det drøftes hvorvidt der skal opstartes en kommune- og lokalplanproces for ejendommen.