

Notatark

Sagsnr. 01.03.03-P19-
2045434-20

Sagsbehandler
Merete Harbo

23.10.2020

Indstillingsnotat

Overskrift

Landzonesag på Ny Sebberupvej i Løsning

Beslutningstema

Udvalget for Teknik bedes tage stilling til ansøgning om flere emner i forbindelse med køb af ejendommen Ny Sebberupvej 18, Ny Sebberup, 8723 Løsning (Bilag 1 – Kortbilag). Ansøger ønsker at etablere en oplagsplads til entreprenørvirksomhed, etablering af en entreprenørvirksomhed på adressen, udlejning af bygninger til private/andre virksomheder samt indretning af 2-3 ekstra boliger på ejendommen (Bilag 2 - Indstillingsnotat).

Økonomi

Ingen bemærkninger

Sagsfremstilling

Der er ansøgt om etablering af en oplagsplads til entreprenørvirksomhed i forbindelse med ønsket køb af ejendommen (Bilag 3 – Ansøgning). Ansøger spørger til muligheden for at etablere flere boliger i eksisterende bygninger – ca. 2-3 lejligheder ekstra – og om hallerne må lejes ud til erhverv/private.

Hele ejendommen er jf. BBR ca. 15 ha og består af matriklerne 7K, 2D, 5L, 3C, 6C og 7M Sebberup By, Løsning. Ejendommen er omfattet af landbrugspligt.

Bygningsmassen på ejendommen er stor og består i dag af:

- 150 m² bolig,
- kontorbygning på 366 m²,
- maskinhus på 109 m²,
- et halmlager på 148 m²,
- et maskinhus på 428 m² og tilhørende fyrrum på 28 m²
- samt tre sammenbyggede lagerbygninger på 426 + 614 + 356 = i alt 1396 m² lagerbygninger.





Blå markering på kortet viser alle matriklerne tilknyttet ejendommen

Det er kun de 2,3 ha af den samlede ejendom der er til salg, jf. salgsannoncen. Matr. nr. 7m og den del af matr.nr. 6c hvorpå bygningerne er placeret. Der er ikke søgt om udstyknig af en del af ejendommen.



Administrationens opmåling af det omtrentlige areal som er til salg.

Det ansøgte projekt

Oplagsplads

For etablering af selve oplagspladsen påtænkes, at grave mulden af og opbygge fast bund med knust tegl og et toplag af knust beton/asfalt.



Ansøgers tegning af det ansøgte areal til oplagsplads

Oplagspladsen skal indeholde følgende:

- 1) Containere: Containere på pladsen er tomme. De bruges ude hos kunder til opbevaring af forskellige opgravede materialer, som efterfølgende afleveres hos f.eks. Genkhus.
- 2) Jord: Jord på pladsen består af muldjord opgravet hos kunder og ved markprojekter. Der er udelukkende tale om ren jord. Jorden forventes genbrugt i andre projekter.
- 3) Betonknus: Betonknus er pt. købt hos andre forhandlere (grusgrav). Der knuses ikke på adressen.
- 4) På pladsen skal der derudover opbevares sand, stabilgrus og andre råstoffer som f.eks. ral og granitskærver.
- 5) Det samlede oplag forventes at være omkring 2000 m³ råstoffer
- 6) Vognparken kommer til at bestå af 1 lastbil, 1 gummiged, 1 minilæsser og 1 8t grave-maskine

Haller

Hallerne på ejendommen ønskes udlejet til andre (privat eller erhverv) og ansøger spørger blandt andet om der evt. kan laves depotrum til udlejning.

Boliger

Ansøger spørger om der er mulighed for at bruge nogen af de eksisterende bygninger til indretning af 2-3 lejligheder.

Landskab og natur

Kommuneplanens retningslinjer for ejendommen er som følger:
Der er ikke nogen kommuneplanramme gældende for ejendommen.

Natura 2000

Ejendommen ligger 7,8 km fra Natura 2000-område nr. 234 Bygholm Ådal og habitatområde nr. 236. Der skal jf. habitatbekendtgørelsen foretages en vurdering af om projektet kan påvirke Natura 2000-områder eller bilag IV arter i området væsentligt. Det er kommunens vurdering, at pga. projektets karakter og afstand til udpegnings-grundlag, vil det ikke påvirke arter eller naturtyper som Natura 2000 området er udpeget for at beskytte.

Bilag IV arter

Der er ifølge Danmarks Miljøundersøgelser, jf. Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV, faglig rapport nr. 635, fra 2007 fra DMU, udbredelsesområde for flere bilag IV-arter. Det drejer sig om strandtudse, markfirben, stor vandsalamander, odder, spidsnudet frø, sydflagermus og dværgflagermus.

Hedensted Kommune vurderer, at de nævnte arter ikke vil blive påvirket af det ansøgte, da arealet hvor projektet ligger ikke favoriserer disse arter. Hedensted Kommune vurderer samlet set, at det ansøgte hverken vil indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området.

§ 3-beskyttet natur

Der er registreret beskyttet natur, som er en sø, på ejendommen. Det ansøgte må ikke indebære, hverken under udførelsen eller efterfølgende, en tilstandsændring der forringer naturtypen og dens levesteder for arter eller giver betydelige forstyrrelser af arter, som findes i området.

Der ønskes etablering af plads ved at grave mulden af og opbygge fast bund med knust tegl og et toplag af knust beton/asfalt. Ved etableringen må kørslen med maskiner ikke påvirke søen. Det vurderes konkret at der skal holdes en afstand på ca. 10 meter for ikke at påvirke søen.

§ 17-beskyttet natur

Ejendommen ligger inden for skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. For at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv forløber der en skovbyggelinje i en afstand af 300 meter fra skoven. Mellem skoven og skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, skure, campingvogne og master.

I tilfælde, hvor der meddeles landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til bebyggelse mv. på arealer inden for skovbyggelinjen, gælder forbuddet i naturbeskyttelsesloven § 17 ikke, da hensynene til natur og landskab, som er formålet i § 17, generelt varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne.

Nye boliger i landzone

Ejendommen ligger i landzone. Administrationen skal derfor vurdere om det ansøgte kræver landzonetilladelse og hvis ja, om der kan meddeles en sådan tilladelse.

Efter hidtidig praksis gives som altovervejende hovedregel afslag på ansøgninger om at opføre fritliggende boliger i det åbne land eller i landområder med spredt bebyggelse, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Indretning af flere boligenheder i en eksisterende beboelsesbygning er efter praksis i vidt omfang blevet ligestillet med praksis for opførelse af nye bygninger, da indretning af flere boligenheder generelt medfører en mere intensiv arealanvendelse end en enkelt boli-

genhed. Der har således også i forhold til indretning af flere boligenheder i eksisterende beboelsesbygninger været en restriktiv praksis.

Med ændringen af planloven i 2017, blev der tilføjet en § 35, stk. 10, der giver mulighed for at etablere flere boligenheder i eksisterende bygninger. Formålet er at understøtte indsatsen for bosætning i landdistrikterne i form af nye boformer som bofællesskaber og kollektiver. Bestemmelsen kan dog også anvendes til opdeling af en eksisterende bolig i to boliger. Planklagenævnets praksis begrænser sig ikke kun til at omfatte boformer, som har karakter af bofællesskaber og kollektiver.

Uanset betingelserne i § 35, stk. 10, er opfyldt, skal der foretages en konkret vurdering af, om der kan gives en landzonetilladelse. Nævnet henviser i den forbindelse til, at det af bestemmelsen ikke fremgår, at der skal gives landzonetilladelse, men at der kan gives landzonetilladelse. Nævnet opfatter dog bestemmelsen på den måde, at der som udgangspunkt bør gives en landzonetilladelse, hvis betingelserne er opfyldt, og at der derfor kun bør gives afslag, hvis væsentlige landskabelige, naturmæssige, planlægningsmæssige eller andre interesser taler imod en tilladelse.

Administrationens vurdering af ekstra boliger på ejendommen

Etablering af 2-3 lejligheder på ejendommen kræver landzonetilladelse. I vurderingen skal det indgå om en evt. tilladelse kan få præcedens for lignende typer af sager.

Administrationens vurdering af flere boligenheder er:

- Der er eksisterende bygninger der er egnede til flere boligenheder på ejendommen (kontorbygninger med eksisterende toilet/køkken) og en foreløbig vurdering er, at der er mulighed for en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 10 til flere boliger.
- Der er stor samlet bygningsmasse på ejendommen og indretning af flere boligenheder i nogle af disse bygninger, vurderes ikke at skabe grundlag for behov for nye bygninger på ejendommen og er derfor heller ikke præcedensskabende.

Før en endelig landzonevurdering vedr. flere boligenheder på ejendommen kan foretages, kræver det en konkret ansøgning med dertilhørende tegningsmateriale, hvor det er angivet specifikt hvilke bygninger der ønskes taget i brug og hvor mange m² der er tale om.

Undtagelser fra kravet om landzonetilladelse

Planlovens § 37 stk. 1 giver mulighed for at etablere én ekstra bolig i en overflødiggjort landbrugsbygning uden landzonetilladelse – denne bolig skal anmeldes til kommunen efter planlovens § 38, stk. 1. Der kan ikke indrettes flere boliger ved brug af undtagelsesbestemmelsen. Det fremgår af § 37, stk. 1 og 2, at adgangen til at tage overflødiggjorte bygninger i brug uden landzonetilladelse er betinget af, at boligen etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang, og at bygningerne ikke er opført inden for de seneste 5 år.

Undtagelserne i planlovens § 37, stk. 1 og 2, omfatter - foruden en bolig - ibrugtagning af bygninger til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål samt lager- og kontorformål m.v. Omfattet er eksempelvis tømrer- og murervirksomhed, VVS-virksomhed, autoværksteder, tegnestuer, revisorfirmaer, advokatfirmaer, ejendomsmæglerfirmaer, frisørsaloner, klinikker, naturskoler, naturvejledningscentre, klubber og foreninger f.eks. lokalhistoriske foreninger, spejdere, klublokaler til hundesportsforeninger, motorcykelklubber o. lign.

Da der er tale om undtagelsesbestemmelser, fortolkes begrebet "m.v." i § 37, stk. 1 og 2, snævert.

Hotel- og restaurationsvirksomhed er ikke omfattet af bestemmelserne. Det samme gælder vognmandsvirksomheder, entreprenørvirksomhed og hestepensioner. Hvis en virksomhed, der er etableret efter § 37, stk. 1 eller 2, senere udvider anvendelsen af bygningen med erhvervsaktiviteter, der falder uden for de virksomhedstyper, som er nævnt i § 37, stk. 1 og 2, kræves der landzonetilladelse til den nye aktivitet.

Entreprenørvirksomhed og oplagsplads i landzone

Etablering af en entreprenørvirksomhed på den pågældende ejendom kræver derfor landzonetilladelse. Ændret anvendelse af areal til brug for oplag til en entreprenørvirksomhed kræver ligeledes landzonetilladelse.

I denne sag er det relevant at belyse, hvad der ligger til grund for opdelingen af landet i hhv. byzone, sommerhusområder og landzone. Hele 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.

Administrationens vurdering af entreprenørvirksomhed og oplagsplads på ejendommen

Til entreprenørvirksomheden ønsker ansøger at etablere en oplagsplads. Administrationens opmåling af det omtrentlige areal som søges anvendt til oplagsplads er på ca. 11.600 m². Hvis 23.000 m² er til salg og 11.600 m² ønskes benyttet til oplagsplads, er der kun 11.400 m², godt 1,1 ha, tilbage, som er tilknyttet ejendommen og dermed ikke længere en landbrugsejendom. Når projektet resulterer i at der ikke længere er en landbrugsejendom, går projektet imod at fastholde landzonen til jordbrugserhverv og derved strider projektet mod planlovens landzonebestemmelser.



Arealet til oplagspladsen udgør ca. 11.600 m²

Støj og støv

Der vurderes at være behov for en mere indgående vurdering af evt. samspilsproblemer mellem planlægning og miljø på ejendommen hvor alle de ansøgte elementer indgår. Ud over spørgsmålet vedr. flere boliger på ejendommen, går ansøgningen på hvorvidt det er muligt at indrette en entreprenør-virksomhed med tilhørende oplagsplads på Ny Sebbe-
rupvej 18. Det er især forholdet mellem bolig- og erhverv der kan blive problematisk grundet virksomhedsstøj og støv. Ikke kun i relation til de ekstra boliger der ansøges om i nærværende sag, men også de eksisterende boligejendomme der ligger langs Ny Sebbe-
rupvej i dag.

Det skal endvidere nævnes, at i vurderingen af om der skal gives landzonetilladelse til en entreprenørvirksomhed- også skal indgå overvejelser om hvorvidt virksomheden skal have mulighed for at udvide, skal have lov at knuse på ejendommen m.m. Det vil muligvis kræve en helt anden form for planlægning for/vurdering af ejendommen og virksomhedens miljøforhold.

Adgangsforhold og trafik

En entreprenørvirksomhed med store lastbiler, oplagsplads og udlejning af haller til andre virksomheder vil betyde øget trafik til og fra ejendommen. Det er ikke kun ansøgers virksomhed der vil skabe trafik, det vil flere boliger, udlejning af haller også give.

I dag er vejen til ejendommen meget smal og indkørslen ligger midt i et sving. Når der ansøges om ny anvendelse af en ejendom ved ansøgning om en entreprenørvirksomhed med oplagsplads af den størrelse, skal administrationen også vurdere på trafik til og fra ejendommen og adgangsforhold på ejendommen.



Cowi gadefoto, hvor indkørsel til ejendommen ses til venstre. Fotoet viser en smal vej med et sving uden gode oversigtsforhold.

Det vurderes at adgangsforholdene ikke er optimale. Da der er tale om ændret anvendelse, vil Vej kræve en ansøgning om ny adgang, i denne vil der blive stillet krav udformningen af denne og hvis nødvendigt til ændring af vejarealet for ansøgers regning jf. Lov om offentlig vej § 49. stk. 5. og stk. 6.

Landskab

Der er behov for en vurdering af landskabets karakter omkring ejendommen for at kunne foretage en samlet vurdering af projektet.

På kortet på næste side ses et småbakked landskab med dale og små huller med søer. Afgrænsning af bymæssig bebyggelse ses mod vest (ca. 1,8 km fra ansøgte ejendom) med en klar grænse til det åbne land. Ny Sebbe-
rupvej 18 er vist med lilla prik mod øst.



Kort over landskab. Søer er markeret med lilla og ejendommen vises med lyserød.

Der er ca. 100 meter fra den ansøgte oplagsplads til de nærmeste naboejendomme. Ansøger skal benytte Ny Sebberupvej, en lille vej tæt ved andre boliger, til tung trafik for at tilgå ejendommen.



Gule pile viser afstand til nærmeste naboejendomme. Orange oval viser de to parcelhuslignende kvarterer.

Landskabet omkring ejendommen er primært bebygget med lystejeendomme/små hob-
bylandbrug der ligger spredt. Der er flere vedligeholdte ejendomme og nybyg ud til Ny
Sebberupvej. Der er to mindre parcelhuslignende kvarterer – Ternevej og Svanevej – der
også har tilkørsel til Ny Sebberupvej.

Administrationen vurderer, at det ikke er forventeligt for naboerne, at der etableres en
virksomhed af den ansøgte type med dertilhørende oplagsplads. Det er administrationens
vurdering at både landskab og naboejendomme påvirkes negativt af det ansøgte projekt.

Det ansøgte projekt har ikke været i nabohøring efter planlovens § 35, stk. 4.

Der er visse typer virksomheder, som naturligt hører hjemme i det åbne land så som ma-
skinstationer og foderstofvirksomheder, hvor der vil være færdsel med landbrugsmaski-
ner til og fra virksomheden. Andre erhverv, som har tilknytning til jordbrugserhvervet,
f.eks. maskinfabrikker og entreprenørvirksomheder henvises, som altovervejende hoved-
regel til udlagte erhvervsområder i byzone.

Konklusion

Hvis der skal etableres flere boliger 2-3 lejligheder + undtagelsesbestemmelsen med 1
lejlighed på ejendommen og derefter ske udlejning af disse boliger, vil det kræve en me-
re konkret ansøgning med dertilhørende tegningsmateriale, så der kan foretages en vur-
dering af om bygningerne er egnede hertil. Dette skal sammenholdes med at der er en
eksisterende bolig, så der i alt vil være 5 boliger på ejendommen og dermed en stor ud-
videlse af boliger i forhold til i dag, hvilket ikke er intentionen med planlovens landzone-
bestemmelser.

Ansøgningen omhandler ikke kun indretning af egen entreprenørvirksomhed med tilhø-
rende oplagsplads, men ønsker også at udleje hallerne på ejendommen til erhverv eller
private. Administrationen vurderer, at det kan resultere i flere forskellige erhvervstyper
på ejendommen, problemer med støj og støv i forhold til boliger på ejendommen samt
nabobebyggelser - og vurderes at skabe en mini-by i landzone uden for planlagt område.
Denne vurdering er gældende uanset om det er hele ejendommen på de ca. 15 ha der
købes eller det kun er de ca. 2,3 ha som er opstillet i salgsannoncen.

Etablering af en så omfangsrig plads til deponi af jord, ral, skærver m.m. til entreprenør-
virksomhed med dertilhørende maskinpark i landzone, er i strid med intentionerne i plan-
loven. En virksomhed af denne type og størrelse skal henvises til planlagt områder for
erhverv på arealer i byzone, hvorved der sikres en klar grænse mellem by og land. Det
er administrationens vurdering, at en landzonetilladelse til den ønskede entreprenørvirk-
somhed med tilhørende erhvervsplads vil være stærkt præcedensskabende.

Det samlede projekt med ønsket om etablering af flere boligenheder, udlejning af haller
på landbrugsejendom samt inddragelse af landbrugsareal til erhverv, vurderes at være i
strid med planlovens landzonebestemmelser og administrationen indstiller derfor til et af-
slag.

Kommunikation

Beslutningen meddeles til ansøger

Lovgrundlag

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

Indstilling

At der meddeles afslag