

Notatark

Sagsnr. 01.03.03-P19-159-17

Sagsbehandler
Merete Garic

17.8.2017

Indstillingsnotat

Overskrift

Landzonesag på Raskvej 28 i Tørring.

Beslutningstema

Udvalget for Teknik bedes tage stilling til ansøgning om tilladelse til etablering af vognmandsvirksomhed, parkeringsplads, jordvold og maskinhus på Raskvej 28, Aale, 7160 Tørring beliggende matr. nr. 7G Åle By, Åle.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Sagsfremstilling

Der er ansøgt om landzonetilladelse til etablering af vognmandsvirksomhed, parkeringsplads, jordvold og maskinhus på Raskvej 28 i Aale med diverse matrikler tilknyttet (Bilag 1, 2 og 3). Ansøger oplyser, at han driver en vognmandsvirksomhed og at det er meget dyrt, at have sine vogne stående i erhvervsområder i byen samt at transporten til og fra også koster både tid og penge. Derfor vil han gerne drive virksomheden fra Raskvej 28 i Aale. Ansøger vil etablere en jordvold mellem det ansøgte maskinhus og ejendommene nord for parkeringsarealet for at afhjælpe eventuelle støjgener, der kan være forbundet med til- og frakørsel til vognmandsvirksomheden.

Parkeringspladsen er allerede etableret og ved besigtigelse den 7. juni 2017 blev der observeret oplag samt vogne på pladsen (Bilag 4).

Ifølge BBR er ejendommen ca. 3,5 ha og med landbrugspligt. Der er en bolig på 92 m², en staldbygning på 213 m², et anneks på 50 m² samt en lade på 100 m².

Ejendommen grænser op til kommuneplanramme nr. 7.B.17 "Aale midtby", der er udlagt som blandet boligområde (Bilag 5). Og er i Hedensted Kommuneplan 2013-2025 udpeget som område med drikkevandsinteresser og "skov uønsket". Ejendommen er beliggende i landzone. Planlovens § 35, stk. 1, bestemmer, at opførelse af ny bebyggelse eller ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer i landzone forudsætter tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Landzonereglerne skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, fx trafikale hensyn. Ved afgørelsen kan der endvidere tages hensyn til, om det ansøgte vil påføre naboer urimelige gener.

Et af formålene med landzonebestemmelserne er at sikre, at landskabelige hensyn tilgodeses, og at udviklingen sker i overensstemmelse med planlægning for området. Bestemmelserne skal således modvirke spredt og uplanlagt by- og erhvervsudvikling i det åbne land. Erhverv, som ikke har forbindelse med jordbrugserhvervene, skal som hovedregel henvises til erhvervsområder i byzone.

Etablering af en vognmandsvirksomhed med dertilhørende oplag og parkeringsplads kræver landzonetilladelse. Den ansøgte jordvold kræver også landzonetilladelse. Maskinhuset er undtaget landzonetilladelse jf. planlovens § 36, stk. 1 nr. 3. Efter planlovens § 36, stk. 2, kræves der dog tilladelse for så vidt angår beliggenheden og udformningen af bygninger som omhandlet i stk. 1, nr. 3, der opføres uden tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer. Praksis er at "i tilknytning til" defineres som maksimalt 20 meter fra den samlede bygningsmasse og/eller inden for evt. afgrænsende beplantning og aldrig på den anden side af en vej. Det ansøgte maskinhus vurderes ikke at være i tilknytning til eksisterende bebyggelse og kræver derfor en landzonetilladelse.

Planlovens § 37, stk. 1, bestemmer, at bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, uden tilladelse efter § 35, stk. 1, kan tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker og en bolig samt lager- og kontorformål på betingelse af, at virksomheden eller 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. Efter stk. 2 kan der i tilknytning til bygningerne etableres et mindre ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse. Anvendelse af bygninger til den virksomhed, der er nævnt i planlovens § 37, må, jf. § 38, kun ske efter forudgående anmeldelse til kommunalbestyrelsen, som skal påse, at betingelserne efter planlovens § 37 er opfyldt. Så Hvis staldbygningen eller laden på ejendommen er overflødige for driften, så kan de tages i brug jf. ovenstående ordlyd § 37.

Administrationen indstiller at der meddeles afslag til ansøgning om vognmandsvirksomhed, oplag, parkeringsplads, maskinhus og jordvold. Afslaget begrundes med, at det ansøgte ikke er i tilknytning til eksisterende samlede bebyggelse, det er uden for den beplantning der afgrænser ejendommen og skæmmer derved landskabet markant. Virksomhed på den pågældende ejendom er uhensigtsmæssig, da naboejendommene er udlagt til boligområde. Ved en eventuel tilladelse til etablering af en vognmandsvirksomhed med udkørsel tidlig morgen, så er risikoen for urimelige nabogener stor. Den ansøgte jordvold med grantræer skal understøttes af støjberegninger der viser, at volden rent faktisk har en støjreducerende effekt på det nærliggende boligområde, men en jordvold med den ønskede placering vil være meget synlig og dominerende og derfor være en stor landskabelig påvirkning. Derfor indstiller administrationen et afslag til etablering af jordvolden. Administrationen indstiller at parkeringspladsen skal fjernes således at marken fremstår som landbrugsområde.

Administrationen henviser til at der kan forventes tilladelse til et maskinhus på de ansøgte ca. 350 m², hvis det placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse fx syd for disse bygninger eller inden for den eksisterende afgrænsende beplantning, såfremt at maskinhuset er til brug for landbrugsdrift.

Kommunikation

Beslutningen meddeles ejer

Lovgrundlag

Lov om planlægning, LBK nr. 1529 af 23. november 2015

Indstilling

Administrationen indstiller

- At oplag, lastbiler samt parkeringsplads ikke lovliggøres på den nuværende placering.
- At der meddeles afslag til ansøgning om jordvold.
- At parkeringspladsen skal fjernes således at marken fremstår som landbrugsområde.
- At der meddeles afslag til maskinhuset med den ansøgte placering.