

Bilag 2

Sagsnr. 01.03.03-K00-19-22

Sagsbehandler

Benedikte Lyshøj

Indstillingsnotat

Overskrift

Landzonesag på Viborg Hovedvej ved Tørring.

Beslutningstema

Udvalget for Teknik & Udvikling bedes tage stilling til lovliggørelse af erhverv, tribuner/oplag og bygninger på ejendommen matrikel nr. 2P HAMMERGÅRD HGD., HAMMER med adressen Viborg Hovedvej 102, 7160 Tørring (Bilag 1 – Kortbilag)

Økonomi

Ingen bemærkninger

Historik

Virksomheden er startet cirka 1999 (konstateret ud fra luftfotos) (Bilag 3 - Luftfotos fra 1999 til 2023)

I forbindelse med overkørseltilladelse fra 1979 (ved ansøgning om nu nedrevet ishus) fra det tidligere Vejle Amt, blev det tinglyst på ejendommen at der mod vej skulle forefindes et tæt hegn i minimum 0,8 meters højde (Bilag 4 - Servitut om hegn m.v. 1979) Dette hegn eksisterer ikke.



Gadefoto af ejendommen af 10. august 2022

Virksomheden er registreret i 2003 og i følge CVR har virksomheden til formål at drive udlejning af cirkus- og tivoliudstyr, og tribuner til sports-, cirkusarrangementer og lignende, jf. <https://find-virksomhed.dk/>



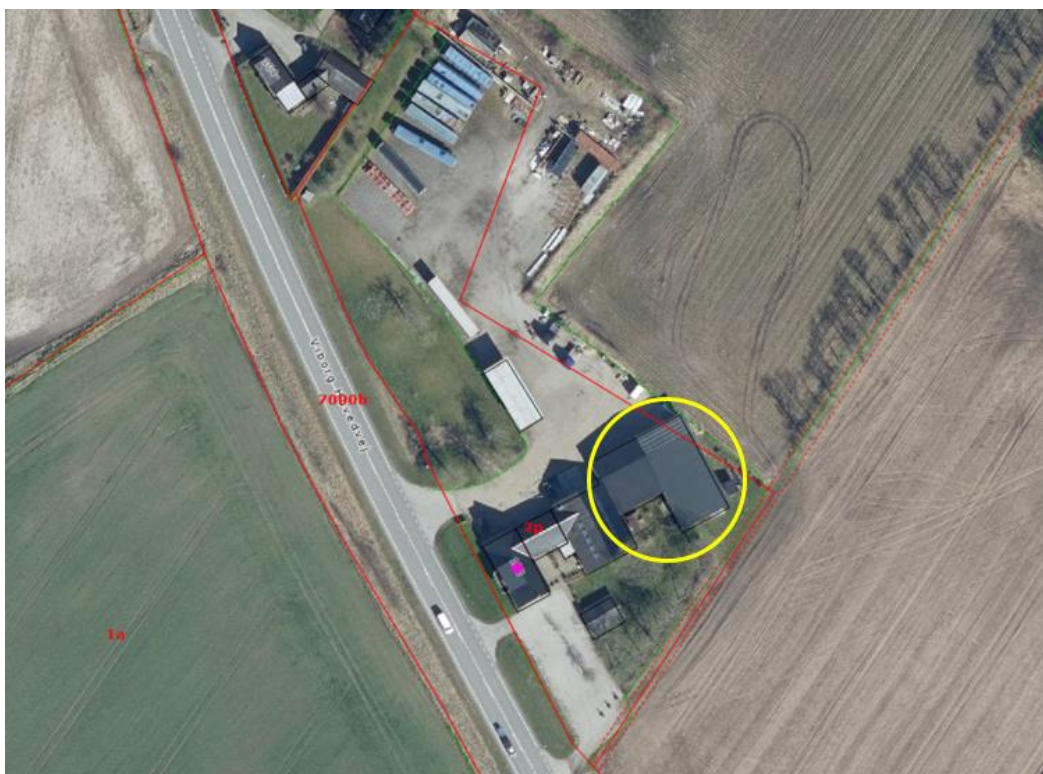
Skråfoto af 13. maj 2023 af ejendommen

På ejendommen er der tinglyst tilladelse til drift af et autoværksted uden udendørs oplag. Virksomhedens udendørs oplag af tribuner er derfor ikke i overensstemmelse med det tinglyste eller tilladte (Bilag 5 - Servitut om begrænsning af brugen af ejendommen til lastvogsværksted 2000)

Den 5.10.1999 er der meddelt tilladelse til en tilbygning til garage og anvendelse til mekanikerværksted med tilhørende servitut.

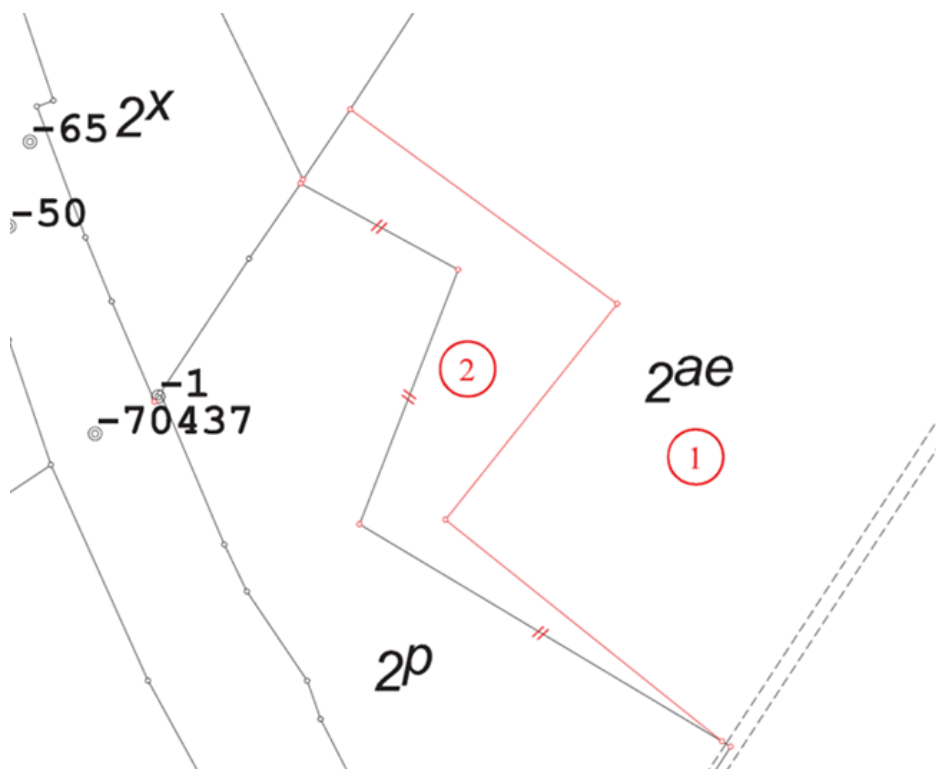
Den 18.12.2000 meddelte Vejle Amt afslag til at opføre 343 m² garage til lastvogne samt påbud om at det udendørs oplag (tribuner m.m.) skulle fjernes senest den 1.06.2001. Begrundelsen for afslaget var bl.a. at til- og frakørsel var trafiksikkerhedsmæssigt uforvarligt og oplaget var landskabsmæssigt meget uheldigt. (Bilag 6 - Vejle Amts afgørelse af 18.12.2000)

Trods afslaget i 2000 er bygningen opført i ca. 2007. Bygningen er hverken godkendt eller påbudt fjernet fra kommunens side. Ligeledes er Vejle Amts påbud om fjernelse af oplag ikke efterkommet fra ejers side og ej heller håndhævet fra Amtets eller Kommunens side.



Det er bygningen inden for den gule cirkel, der er opført uden landzone- eller byggetilladelse. Desuden er bygningen bygget over nuværende matrikelskel, hvorfor en evt. lovliggørelse kræver at matriklen øges.

Hedensted Kommune har en byggesag fra 2018 som ikke er blevet færdigbehandlet og dermed er der ikke meddelt byggetilladelse. Byggetilladelse ikke var mulig på grund af at en nødvendig matrikulærsag fra 2016 på ejendommen (01.04.00-P19-38-16) som ikke er færdiggjort og dermed heller ikke godkendt, da der mangler underskrift på dokumenter fra ejer og ansøger.



Matriklerne er aldrig blevet approberet (endelig godkendt)

Kommunen har senest været på tilsyn den 9.11.2022 og undersøgt om gældende miljøregler var overholdt på ejendommen i forbindelse med automekanikerværkstedet. Ved tilsynet kunne det konstateres, at meddelte håndhævelser ved tidligere tilsyn var efterkommet. Tilsynet den 9. november 2022 gav anledning til en bemærkning om, at virksomheden skulle tilmeldes genbrugsstationsordningen, når der afleveres affald der. Kommunen modtog efterfølgende dokumentation for, at virksomheden var blevet tilmeldt ordningen. Derudover er virksomheden blevet gjort opmærksom på, at kommunen vil vurdere forholdene vedrørende afledning af spildevand på virksomheden ved næste miljøtilsyn.

I samme forbindelse blev der gjort opmærksom på at der var en uafklaret planmæssig sag på ejendommen.

Sagsnummer 09.30.00-K08-51-21

(Bilag 7 - Tilsynsrapport vedr. Miljø af 9.11.2022)

Sagsfremstilling

Ejendommen har et areal på 7.425 m² og er ikke noteret med landbrugspligt. Der er jf. BBR registreret en bolig fra 1911 med et samlet boligareal på 104 m², 1 værksted fra 1911 på 33 m², 1 værksted fra 1996 på 198 m² og en carport fra 1993 på 45 m². (Bilag 8 – BBR - Bygnings- og Boligregistret). Værkstedsbygning mod det nordlige skel fremgår ikke af BBR.

Der er en lovlig eksisterende virksomhed på ejendommen, som har lov til et mindre skæmmende oplag (uden landzonetilladelse jf. §37 stk. 2.). Et oplag er typisk "ikke skæmmende" hvis det ikke kan ses fra tilstødende ejendomme eller fra offentlig vej. Oplagets omfang skal være "mindre", også i forhold til omfanget af de bygninger der rummer virksomheden. Oplag skal almindeligvis kunne placeres på gårdspladsen eller på lignende steder i direkte tilknytning til de bygninger hvori virksomheden indrettes.

Det skal bemærkes at der i 2019 er sket lempelser i planlovens landzoneregler (§36) således at der i dag er mulighed for udvidelse af virksomheder (tilbygning), som er etableret i overflødiggjorte bygninger, med op til 500 m² uden landzonetilladelse. (Bilag 9 - Uddrag af Vejledning om landzoneadministration) Det betyder at allerede opførte bygning formentlig "kun" kræver byggetilladelse.

Ejendommen ligger i et område, der i Kommuneplan 2021 for Hedensted Kommune, er udpeget som:

- Støjbelastet areal
- Specifik geologisk bevaring
- Særligt værdifulde landbrugsområder

Vurdering

Hvis udvalget agter at lovliggøre oplaget med tribuner og den ændrede anvendelse på ejendommen, vil det være på forudsætning af at:

- vejmyndigheden (statsvej) kan godkende sagen trafiksikkerhedsmæssigt.
- matrikulærsagen kan godkendes
- det er muligt at meddele en efterfølgende byggetilladelse i henhold til byggeloven
- skiltet kan godkendes i henhold til Naturbeskyttelsesloven
- der ingen væsentlige indsigelser fremsendes i forbindelse med forudgående naboorientering i sagen

Generelt om myndighedspassivitet

Kommunen kan fortabe retten til at kræve lovliggørelse efter en vis tid, hvis ejeren har berettigede forventninger om, at forholdet ikke vil blive krævet lovliggjort.

Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis kommunen er bekendt med et muligt ulovligt forhold, men ikke inden for et rimeligt tidsrum har søgt forholdet lovliggjort (myndighedspassivitet), eller hvis ejeren af andre årsager har haft grund til at indrette sig i tillid til, at byggerarbejdet ikke ville blive krævet fjernet af myndighederne.

En kommunes tilsynspligt indtræder først, når kommunen får kendskab til et muligt ulovligt forhold, og planlovens § 51 indebærer ikke en almindelig forpligtelse til at føre regelmæssigt løbende tilsyn. Der er heller ikke i planloven fastsat frister for, hvornår en kommune, i en sag om lovliggørelse, skal have truffet afgørelse eller skal have foretaget bestemte sagsbehandlingskridt.

Ved bedømmelsen af, om kommunen har fortabt retten til at kræve lovliggørelse på grund af myndighedspassivitet, må der generelt – foruden den forløbne tid – lægges vægt på, om ejeren af ejendommen har haft grund til at tro, at kommunens tavshed i forhold til en konstateret ulovlighed er udtryk for en form for accept af det ulovlige forhold, og om det må anses for at være kommunens ansvar eller risiko, at kravet om lovliggørelse ikke er blevet rejst på et tidligere tidspunkt.

Det skal bemærkes, at tidsperspektivet får langt større betydning i en situation som denne, hvor kommunen er bekendt med, at forholdet eksisterer, og når ejeren er bekendt med kommunens viden, især når der tidligere er igangsat en lovliggørelsesproces.

Hver sag skal vurderes enkeltvis.

Ganske særlige forhold, skal gøre sig gældende for at meddele tilladelse til erhverv med oplag af det aktuelle omfang i landzone. Oplaget kan ikke karakteriseres som et mindre

oplag og er meget synlig fra offentlig vej, det åbne land og naboejendommene. Oplaget har en sådan størrelse, at det skal henvises til et erhvervsområde, der er planlagt til sådanne formål. Forvaltningen vurderer, at det vil være i strid med planlovens landzonebestemmelser at meddele tilladelse til selve oplaget men ikke til erhvervsbygningen, idet at der efter planloven er mulighed for udvidelse af virksomheder med op til 500 m² uden landzonetilladelse.

Kommunikation

Beslutningen meddeles ejer

Lovgrundlag

Lov om planlægning, (LBK nr. 1157 af 01/07/2020) § 35, stk. 1.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at forholdene lovliggørende med følgende vilkår, som skal tinglyses på ejendommen:

- at der etableres afskærmende beplantning omkring hele ejendommen både mod vej og det åbne land
- at der ikke må etableres belysning ved oplagets udearealer
- at tilladelse til oplag kun gælder for nuværende ejer af ejendommen

alternativt skal der meddeles afslag og det skal påbydes at fjerne oplaget/tribunerne.