

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

Klima, Miljø og Byg
Tlf.: +4579755605
Mail: landskab@hedensted.dk

Sagsnr. 01.03.03-P19-217886-23

20.12.2023

STANDSNINGSPÅBUD

Du bedes straks standse al virksomhedsaktivitet, som pågår på ejendommen matr. nr. 10A, GAMMELSOLE BY, Ø. SNEDE med adressen Bredalvej 83, 8722 Hedensted

Udvalget for Teknik & Miljø besluttede på mødet den 8. november 2023, at etablerede og ikke ansøgte aktivitet, oplag, parkering og belysning på ejendommen skal fjernes.

Den 4. december 2023 varslede Hedensted Kommune om forbud mod etablering af oplagsplads samt maskinudlejning/entreprenørlignende virksomhed i landzone.

Hedensted Kommune påbyder dig, som ejer af ovenstående ejendom, straks at stoppe al aktivitet og virksomhedsdrift, herunder udstilling og oplagsplads af maskin- og entreprenørmaskiner mv. på Bredalvej 83, 8722 Hedensted.

Dette gælder for aktiviteten på hele ejendommen, matrikel nummer 10A, Gammelsole By, Øster Snede, både de arealer der ligger inden for kommuneplanen og de arealer der er beliggende uden for kommuneplanrammen i det åbne land.

Det betyder at du øjeblikkeligt skalophøre med aktiviteten og reetablere forholdene på ejendommen inden

19. januar 2024

I modsat fald vil kommunen uden yderligere varsel overgive sagen til politiet til strafferetlig behandling.

Krav om landzonetilladelse og lokalplanpligt

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, jf. planlovens § 35, stk. 1.

Der er ikke meddelt tilladelse til de aktiviteter, som er i gang på ejendommens ubebyggede arealer, som er beliggende både inden for og uden for kommuneplanrammen.

Der gælder efter loven en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens § 5 u og §§ 36-38. Hvis forholdet ikke kræver landzonetilladelse, vil det være umiddelbart tilladt efter landzonereglerne. Ingen af undtagelserne finder anvendelse i den konkrete sag.

Kommunen finder, at de aktiviteter der foregår på ejendommen, er i strid med landzonebestemmelserne og planlovens bestemmelser om lokalplanpligt, og dermed ulovlige, jf. planlovens § 64, stk. 1, nr. 2.

Hedensted Kommunes udvalg for Teknik & Miljø har på mødet den 8. november 2023, truffet afgørelse om ikke at imødekomme aktiviteten og besluttet, at varsle §14 forbud, med hensigten at udarbejde lokalplan (samt kommuneplantillæg), der forhindrer etablering af maskinudlejning/entreprenørlignende virksomhed på adressen og matriklen.

Det betyder at:

- Ejer/ansøger skal fjerne allerede etablerede og ikke ansøgte aktiviteter, udstilling, oplag, parkering, belægning og belysning inden for og uden for kommuneplanrammen, samt reetablere terrænet.
- Forvaltningen har til hensigt at udarbejde en lokalplan for området som umuliggør etablering af maskinudlejning/entreprenørlignende virksomhed.
- Forvaltningen vil tinglyse forbuddet på den pågældende ejendom.

Afgørelse

I påbydes hermed straks at standse alt aktivitet og fjerne oplag, parkering, belægning og belysning og øvrigt arbejde vedrørende etableringen af maskinudlejning/entreprenørlignende virksomhed på ejendommen.

Det påhviler dig, som ejer, såvel som bruger af ejendommen, at sørge for, at ejendommen ikke anvendes til formål der strider mod gældende lovgivning, jf. planlovens § 63, stk. 1.

Kommunen har pligt til at sørge for, at et ulovligt forhold bliver lovliggjort efter planlovens § 51 stk. 3.

Standses det ulovlige forhold ikke vil kommunen uden yderligere varsel overgive sagen til politiet til strafferetlig behandling. Der kan i givet fald blive tale om idømmelse af straf efter planlovens § 64, stk. 1, nr. 2, og tvangsbøder efter retsplejelovens § 997, stk. 3, indtil aktiviteten er ophørt og arealerne på ejendommen er reetableret.

Partshøring

Kan en part ikke antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger om en sags faktiske grundlag eller eksterne faglige vurderinger, må der ikke træffes afgørelse, før myndigheden har gjort parten bekendt med oplysningerne eller vurderingerne og givet denne lejlighed til at fremkomme med en udtalelse, jf. forvaltningslovens § 19. Det gælder dog kun, hvis oplysningerne eller vurderingerne er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse.

Du antages at være bekendt med sagen idet du har modtaget varsel om forbud mod etablering af oplagsplads jf. kommunens skrivelse af den 04. december 2023.

Eventuelle bemærkninger til sagen skal sendes pr. e-mail hurtigst muligt og inden den 19. januar 2024.

Til landskab@hedensted.dk eller Morten.Christensen@hedensted.dk eller med almindelig post til Stationsparken 1, 7160 Tørring

Med venlig hilsen

Benedikte Lyshøj
Landzonesagsbehandler, arkitekt

Morten Christensen
Chef Klima, Miljø og Byg

Brevet er sendt til følgende:

Ejer af ejendommen
Brugeren af ejendommen

Lovgivning

Planloven - LBK nr. 1157 af 01/07/2020

Jf.

Planloven § 51 - Kommunalbestyrelsen påser overholdelsen af denne lov og de regler, der er fastsat med hjemmel i loven, samt af bestemmelserne i lokalplaner og i de efter § 68, stk. 2, opretholdte vedtægter og planer m.v.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen påser, at påbud og forbud efter denne lov efterkommes, og at vilkår fastsat i tilladelser, dispensationer m.v. overholdes.

Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning.

Planlovens § 63 - Det påhviler det den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige et ulovligt forhold. Hvis det ikke sker, er det jf. planlovens § 64 strafbart.

Planloven § 64 - Medmindre højere straf er forskyldt efter den øvrige lovgivning, straffes med bøde den, der

- 1) overtræder bestemmelser i en lokalplan eller en af de efter § 68, stk. 2, opretholdte vedtægter og planer m.v.,
- 2) overtræder § 35, stk. 1, § 39 og § 40, stk. 1,
- 3) tilsidesætter vilkår for en tilladelse eller dispensation m.v. efter loven eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter eller planer eller tilsidesætter kommunalbestyrelsens bestemmelser efter § 37, stk. 3,
- 4) undlader at efterkomme et påbud eller forbud, der er udstedt i henhold til loven eller de i medfør af loven udfærdigede forskrifter, herunder påbud om at berigtige et ulovligt forhold, eller
- 5) afgiver urigtige eller vildledende oplysninger eller undlader at give oplysninger, som den pågældende ifølge § 56 a er forpligtet til at give.

Stk. 2. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Forvaltningsloven LBK nr. 433 af 22/04/2014

Jf. forvaltningslovens § 19 må der ikke træffes afgørelse, hvis en part ikke antages at være bekendt med, at myndigheden er i besiddelse af bestemte oplysninger om en sags faktiske grundlag eller eksterne faglige vurderinger. I så fald skal myndigheden have gjort parten bekendt med oplysningerne eller vurderingerne og givet denne lejlighed til at fremkomme med en udtalelse. Det gælder dog kun, hvis oplysningerne eller vurderingerne er til ugunst for den pågældende part og er af væsentlig betydning for sagens afgørelse. Myndigheden kan fastsætte en frist for afgivelsen af den nævnte udtalelse.

Retssikkerhedsloven - LBK nr. 1121 af 12/11/2019

Det er kommunens vurdering, at der kan være tale om en lovovertrædelse, der kan medføre straf. I henhold til reglerne i Bekendtgørelse af lov om retssikkerhed ved forvaltningens anvendelse af tvangsindgreb og oplysningspligter § 10 skal kommunen derfor gøre dig opmærksom på, at du ikke har pligt til at give oplysninger, som kan have betydning under en eventuel straffesag. Det er således frivilligt, om du vil benytte dig af retten til at komme med bemærkninger til sagen. Hvis du vælger at udtale dig, vil dine oplysninger kunne blive anvendt senere.

Uddrag fra:

Vejledning om landzoneadministration
Planlovens §§ 34-38
Juli 2018
(opdateret november 2019)

1.4 Ibrugtagning af overflødiggjorte bygninger - § 37

1.4.1 Overflødiggjorte bygninger - § 37, stk. 1 og 2

Omfattede virksomheder

Undtagelserne i planlovens § 37, stk. 1 og 2, omfatter ibrugtagning af bygninger til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, 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, nedknusningsanlæg 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.

Planloven § 37, stk. 1 og 2, er ikke til hinder for, at der etableres flere virksomheder i én eller flere bygninger på samme ejendom, hvis betingelserne i øvrigt er opfyldt.

2.2.11 Placering af virksomheder med særlige beliggenhedskrav

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, mejerier og slagterier og entreprenørvirksomheder.

Disse virksomheder må som altovervejende hovedregel henvises til udlagte erhvervsområder i byzone.

Herudover er der virksomheder, som på grund af risiko for omgivelserne ikke kan placeres i et erhvervsområde. Det gælder f.eks. fyrværkerilagre.

Etablering af de nævnte virksomheder vil dog ofte være omfattet af lokalplanpligten.

Klage og søgsmål

Tilsynsafgørelser efter planloven kan påklages, for så vidt angår retlige spørgsmål. Hvis du mener, at aktiviteterne ikke kræver landzonetilladelse, kan du, inden 4 uger fra afgørelsen er meddelt, klage til Planklagenævnet jf. planlovens § 58, stk.1. Se klagevejledningen sidst i brevet.

Fristen for eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder, jf. §62, stk.1 i planloven.

Klagevejledning

Klageregler

Borgere, virksomheder og organisationer kan påklage afgørelser truffet i henhold til planloven efter planlovens § 58.

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over en afgørelse, truffet af Hedensted Kommune, skal du indgive klagen via Planklagenævnets Klageportal, som du finder et link til på [Borger.dk](#) og [Virk.dk](#). Klagen sendes via Klageportalen til Hedensted Kommune.

På [Nævnenes Hus hjemmeside](#) er der en vejledning til, hvordan du klager. Når du klager, skal du betale et gebyr. Klagen bliver først sendt videre til behandling, når gebyret er betalt.

Klagefrist

Klage skal ske inden 4 uger fra annoncering på kommunens hjemmeside. Hvis afgørelsen ikke er offentlig bekendtgjort på hjemmesiden, gælder klagefristen fra modtagelsen i e-boks.

Opsættende virkning

Klager over tilsynsafgørelser efter planloven har som udgangspunkt ikke opsættende virkning, med mindre klagenævnet bestemmer det modsatte. Det vil sige, at ejer/bruger som udgangspunkt skal efterkomme tilsynsmyndighedens påbud om lovliggørelse efter planloven, medmindre klagenævnet bestemmer andet.

Fritagelse for at bruge Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen, senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil have Planklagenævnets afgørelse behandlet af en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at deres afgørelse er meddelt.