Notatark

Sagsnr. 02.34.00-P19-1719871-22
Sagsbehandler
Merete Harbo

24.8.2022

Indstillingsnotat

Overskrift
Landzonesag på Viborg Hovedved ved Lindved

Beslutningstema
Udvalget for Teknik & Miljø bedes tage stilling til ansøgning om 275 m² hal til udvidelse af eksisterende erhverv på Viborg Hovedvej 24, 7100 Vejle.

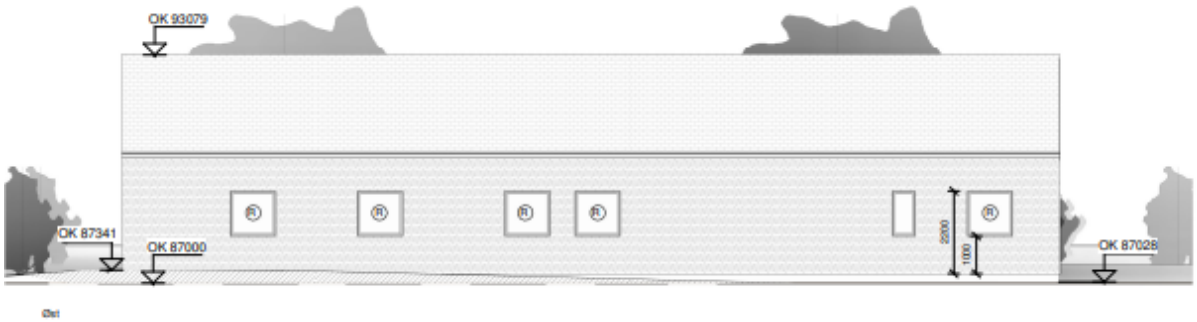
Økonomi
Ingen bemærkninger

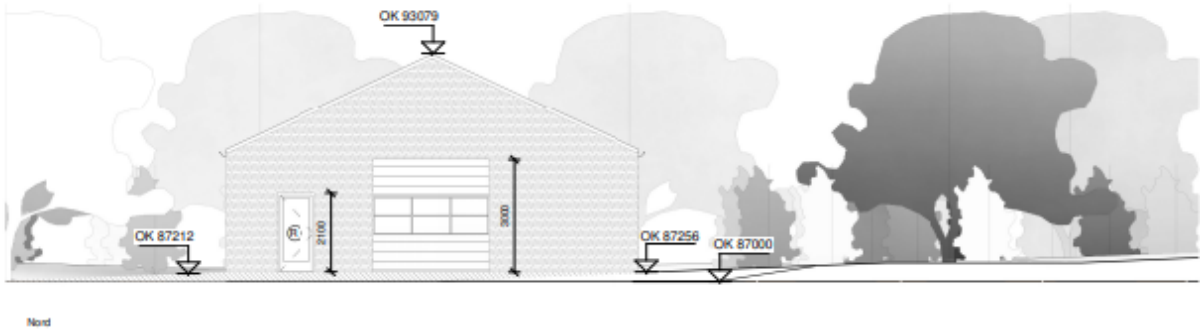
Historik
Ansøger kontaktede i april sidste år Hedensted Kommune med henblik på en forhånds-godkendelse af 250 m² hal til udvidelse af eksisterende erhverv.
Sagen blev forelagt Udvalget for Teknik, på møde den 5. oktober 2021, som godkendte projektet med vilkår.
Udvalget blev orienteret om, at sagen ikke havde været i naboorientering, da der ikke var ansøgt om landzonetilladelse med konkret ansøgningsmateriale.

Sagsfremstilling

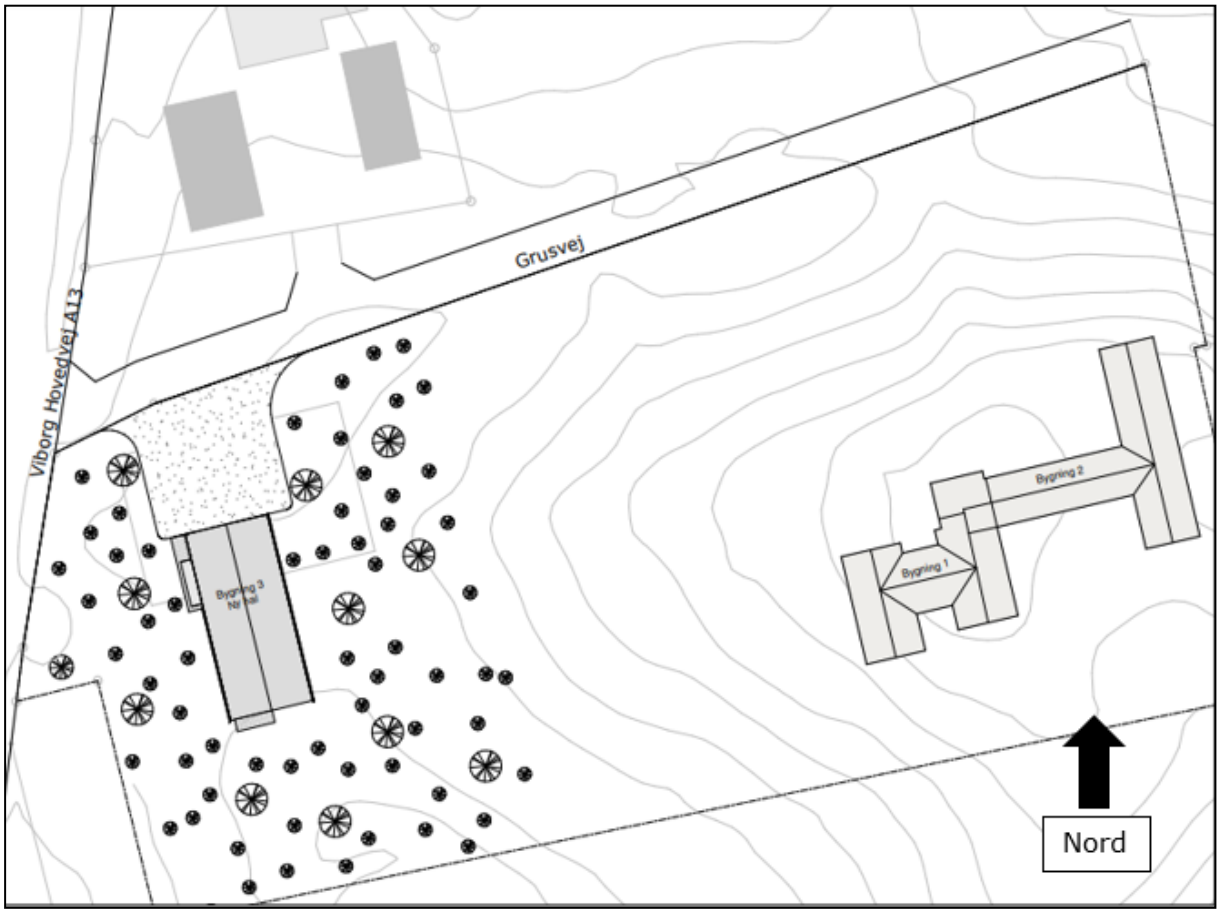
Det ansøgte projekt
Hedensted Kommune har fået en ansøgning om maskinhal/arbejdshal i forbindelse med produktionen af "Laptimere". Produktionen foregår i en virksomhed, som oprindeligt er etableret i en overflødiggjort landbrugsbygning, og altså lovligt har eksisteret på ejendommen i flere år. Ansøger oplyser, at der mangler plads og at eksisterende lokaler ikke længere er optimale til produktionsvirksomhed.
Den nye bygning er i et plan, der vil opholde sig 2-4 personer dagligt i produktionen. Hallens spændvidde er på maks. 11 meter og har et samlet areal på 275 m².
Til ydervæggene benyttes teglsten og taget er fibercement.

Relevante tegninger fra ansøgningen ses på næste side.

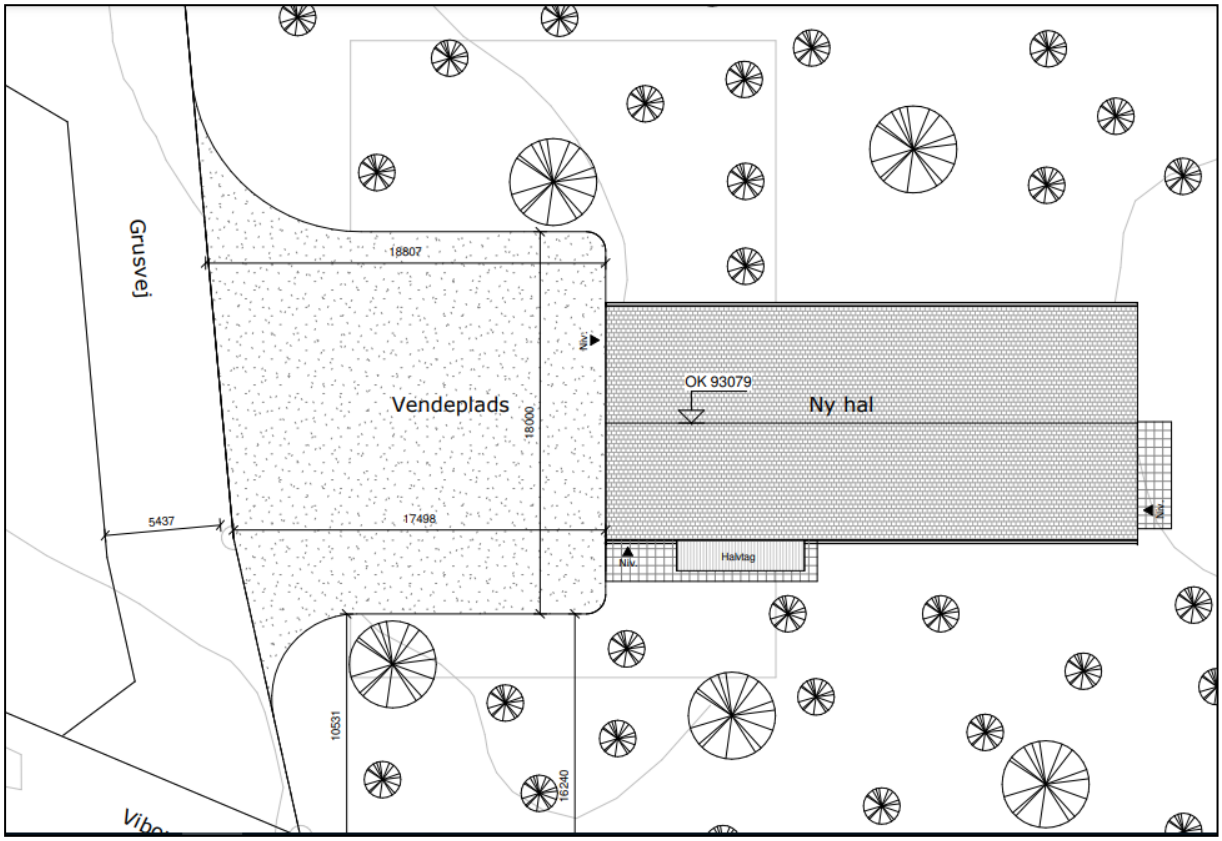




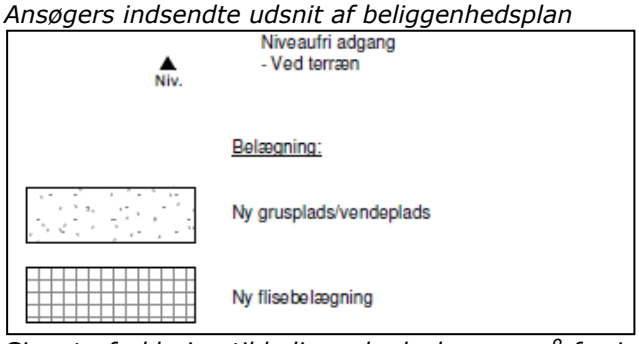
Ansøgers indsendte facadetegninger set fra nord og øst.



Ansøgers indsendte situationsplan, hvor hallen ses nede i skoven.



Ansøgers indsendte udsnit af beliggenhedsplan



Signaturforklaring til beliggenhedsplanerne på forrige side

Virksomheden fremstiller dele og tilbehør til motorkøretøjer. Herunder er ansøgers beskrivelse af virksomhedens produktion indsat:

"Vi fremstiller laptimere (UniGo 7006) (omgangstidsmålere til alle former for motor sport). Enhederne er ret små ca. 13x10 cm. Enheden indeholder et display hvori køreren kan aflæse omgangstider, forskellige data på motoren osv.

Alle data gemmes og kan efterfølgende analyseres i et PC program som vi også laver. Laptimerene er vores hovedprodukt, med ud over disse laver vi også dæktryksmålere (UniTire), og håndstopure (UniStop) alle produkter sælges til mere end 52 lande rundt i hele verden."

Billede fra ansøgning

Hallen skal fungere som produktionslokale for elektronikvirksomheden og sikre bedre forhold for de ansatte. Hallen ønskes opført inden for et lille stykke skov, ca. 75 m vest for ejendommens hovedhus.

PÅ luftfotoet vises den omtrentlig placering af den ønskede hal med blå rektangel

Ansøgers begrundelse for placering af hallen:

- På grund af den korte afstand til skel, er det ikke muligt at lave tilbygning til tidligere driftsbygning mod øst, og naboen ønsker ikke at sælge jord til formålet.
- Det er ikke muligt at bygge til mod vest, da gårdspladsen dermed inddrages og forhindrer vendemulighed både for privat- og virksomhedstrafik.
- Ved tilbygning mod syd, er det ikke muligt at skabe optimal vejadgang til virksomheden, på grund af eksisterende bygningsmasses placering på grunden, og også her gælder det, at naboen ikke ønsker at sælge jord til formålet.

Ansøger skriver at den nye bygning ønskes placeret tæt ved hovedlandevejen, Viborg Hovedvej, fordi:

- Terrænet er mere jævnt og dermed mere egnet her,
- Der er nemmere adgang for lastbiler her. Alternativet er en uhensigtsmæssig rute af grusvej frem til eksisterende gårdsplads, hvor vendemulighederne er ringe på den snævre plads foran de nuværende bygninger
- Bygningen her vil opleves som værende i tilknytning til bebyggelsen på Viborg hovedvej 22, og dermed vil opfylde tilknytningskravene for bygninger i landzone.

<u>Nuværende forhold for virksomheden:</u>

I dag kommer der ca. 1-3 fragtbiler til virksomheden om dagen. De ansatte bor i nærområdet, og enten går eller cykler til arbejde. Kunder kommer ikke direkte til virksomheden og køber produkter. Alt sælges via forhandlere, både herhjemme og i udlandet. Der arbejdes fra ca. kl 8.00 til kl 17.00 – 18.00 i hverdagene.

På skråfotoet set fra nord mod syd, vises placeringen af den eksisterende virksomhedsbygning, som er etableret i overflødig landbrugsbygning. Bygningen er markeret med gul ramme omkring.

Bygningen som i dag bruges til virksomheden, ændres til private formål.

Ifølge BBR findes følgende bygninger på ejendommen i dag;

- en bolig fra 1880 på 306 m²,
- en udhusbygning fra 1880 på 240 m² (tidligere driftsbygning),
- en carport fra 1994 på 34 m².

Ejendommens matrikulære areal er ca. 11.500 m² og uden landbrugspligt.

Landzone og landskab

Sagen har været i høring og i høringsperioden er der modtaget bemærkninger fra Danmarks Naturfredningsforenings lokalafdeling (Bilag 4 – Nabobemærkninger). Bemærkningerne lyder:

- At der ikke skal meddeles landzonetilladelse til hallen, da dette vil være i strid planlovens intentioner.
- At planloven skal administreres restriktivt.
- At en landzonetilladelse til det ansøgte kan få præcedensvirkning for andre lignende ansøgninger.

Bemærkningerne er sendt til ansøger til kommentering.

<u>Ikke-primære erhverv i landzone</u>

Nyt byggeri til erhverv, der ikke er jordbrugs-, skovbrugs- eller fiskerierhverv, som f.eks. industri, håndværk m.v., bør som hovedregel placeres i byzone, hvor tilgængelighed, bosætning og service er størst.

Der bør kun undtagelsesvis og i overensstemmelse med konkrete retningslinjer for lokalisering i kommuneplanlægningen, f.eks. i landsbyer, som er afgrænset i kommuneplanen gives landzonetilladelse.

Det vil sige at der som udgangspunkt ikke kan gives tilladelse til en ny bygning til erhverv, som ansøgt, på ejendommen. Men der er en række undtagelser i planloven, som beskrevet herunder og hver ansøgning skal vurderes individuelt.

Landzoneregler vedr. erhverv etableret i overflødiggjort landbrugsbygning:
Der er en udhusbygning fra 1880 på ejendommen. Landbrugspligten på ejendomme under 2 ha er fjernet. Men der er stadig tale om tidligere landbrugsbygninger, selvom de er registreret som udhuse i BBR.

Med henblik på at skabe vækst og udvikling i landdistrikterne, giver planloven mulighed for, efter forudgående anmeldelse, at indrette håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig samt lager- og kontorformål i overflødiggjorte bygninger i landzone.

Planloven giver således en række muligheder for udnyttelse af eksisterende overflødiggjorte bygninger til erhvervsformål. Formålet er at udnytte den værdi, bygningerne repræsenterer og skabe mulighed for opstart af nye virksomheder samt generere arbejdspladser og dermed skabe udvikling i landdistrikterne.

Det er muligt at udvide eksisterende virksomhed med op til 500 m² uden landzonetilladelse jf. § 36, stk. 1 nr. 15, såfremt det sker som *tilbygning* til en virksomhed etableret i en overflødiggjort landbrugsbygning.

Undtagelsen jf. § 36, stk. 1 nr. 15 og 20 gælder alene for udvidelse udført som tilbygning. Udvidelse udført som selvstændig bygning kræver landzonetilladelse jf. § 35, stk. 1.

Landzoneregler vedr. tilknytningskrav:
Nye bygninger skal opføres i tilknytning til eksisterende bygningsmasse på ejendommen. Ifølge lovbemærkningerne vil kravet om tilknytning som udgangspunkt være opfyldt, hvis afstanden er ca. 20 m. Der skal dog foretages en konkret vurdering af bl.a. landskab og terrænforhold på stedet. Derfor skal der foreligge ganske særlige omstændigheder for at tillade en placering som ansøgt.

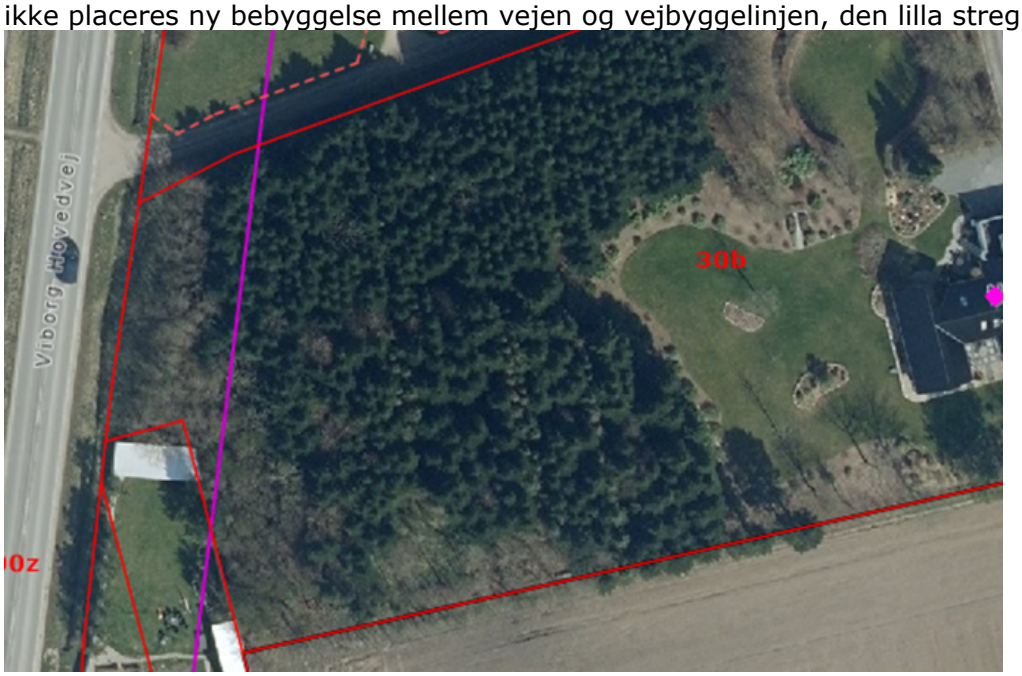
På den pågældende ejendom er virksomheden etableret i en overflødiggjort landbrugsbygning, men det er i følge ejer ikke muligt at etablere en, til formålet, egnet tilbygning til denne bygning.
Derfor søges der om tilladelse til at bygge en ny hal, selvstændigt beliggende i et lille skovstykke, ca. 75 meter fra ejendommens primære bygningsmasse. Da den opføres som selvstændig bygning og ikke i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse kræver bygningen en landzonetilladelse.

Landskabelige udpegninger for ejendommen
Den del af ejendommen, som bebygges er omfattet af følgende udpegninger i gældende kommuneplan for Hedensted Kommune:

- *Særligt Værdifulde Landbrugsområder*: I området Særligt Værdifulde Landbrugsområder skal jordbrugets (land- og skovbrug) erhvervsmuligheder prioriteres højt i forhold til andre interesser, ved overlap med andre, skal udviklingen tilpasses de enkelte interesser.

- *Støjbelastet areal*: Ved støjende anlæg, der nødvendigvis skal placeres i det åbne land, skal der stilles krav om tiltag, der sikrer hensynet til de uforstyrrede dele af det åbne land.

En del af ejendommen er desuden omfattet af vejbyggelinje til Viborg Hovedvej. Der må ikke placeres ny bebyggelse mellem vejen og vejbyggelinjen, den lilla streg herunder:



Lilla streg viser vejbyggelinje til Viborg Hovedvej

Ejendommen grænser op til Viborg Hovedvej, og ligger ca. 400 meter fra Midtjyske Motorvej. Det matrikulære skel mod syd grænser op til Vejle Kommune. Landskabet er kendetegnet ved let kuperet terræn, og det omgivende landskab består primært af dyrkede marker, spredte og solitært beliggende gårde og beplantningsbælter.

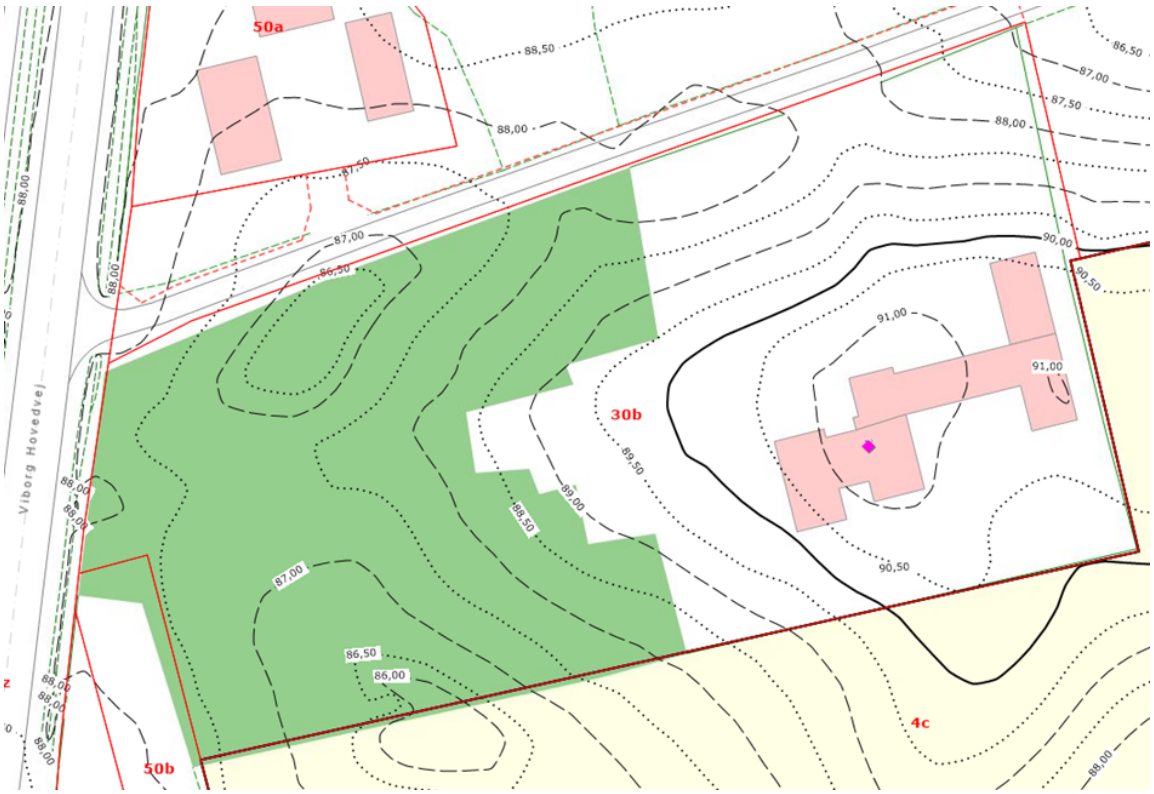
Samlet landskabsvurdering

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. Udover at værne om natur og landskab er varetagelsen af de primære erhvervsinteresser blandt de hensyn, der ligger bag landzonereglerne.

Der lægges stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager (præcedensvirkning).

Nabobebyggelse, som ansøger henviser til, kan ikke i en vurdering, bruges som argument for et tilknytningsforhold i planlovens forstand. Hedensted Kommune finder dog i den konkrete sag, at den fritliggende placering til en hal, lettere skjult inde i skovstykket, vil være landskabeligt mere hensigtsmæssig end en tilbygning til den eksisterende primære bebyggelse på ejendommen Viborg Hovedvej 24.

Der er ansøgt om placering af hallen på ejendommens lavest beliggende og mest flade areal inde i et ca. 5000 m² skovareal med grantræer. Det betyder, at der ikke vil være behov for stor terrænregulering i forbindelse med byggeriet og placeringen vil give den mindste synlighed i landskabet – se nedenstående illustration af ejendommens terrænforhold vist med højdekurver.



Kort med højdekurver

Placering af en fritliggende hal oppe ved eksisterende bebyggelse i kote 91 vil være markant mere synlig i landskabet end ved placering nede i det beplantede areal i kote 87.

Skråfoto af ejendommen med den primære bygningsmasse samt haveareal.

Der er ingen landskabelige udpegninger i kommuneplanen for ejendommen. Den ansøgte hal strider derfor ikke imod landskabelige udpegninger. Hallen vurderes derimod at svare til det, der er normalt på en landbrugsejendom. Ejendommens eksisterende bygningsmasse er relativ stor, og hallen vil sammen med denne ikke fremstå voldsom.

Der er i vurderingen lagt vægt på, at der er tale om en nichevirksomhed, med kunder i hele verden, som ikke ønskes udvidet yderligere. Virksomheden eksisterer på ejendommen i dag og har gjort det i mange år (siden 1987), hvorfor der allerede nu bl.a. er trafik til og fra ejendommen.

Forvaltningen vurderer, at det særlige ved denne ejendom, og som taler for en landzonetilladelse til det ansøgte, og samtidig gør, at den ikke er præcedensdannende, er følgende:

- at hallen placeres inde i et 5000 m² skovstykke med grantræer på egen matrikel
- at hallen placeres tæt ved store trafikerede veje
- at der ikke er landskabelige udpegninger på ejendommen
- at der allerede er trafik til og fra ejendommen på grund af den eksisterende virksomhed
- at der ikke gives tilladelse til udvidelse af antal m² udhus, men tilladelse til udvidelse af eksisterende erhverv i overflødiggjort driftsbygning
- at den ansøgte placering af bygningen er den landskabeligt bedste.

I vejledningen til landzoneadministrationen står der følgende: "Den nye planlov (2018) giver blandt andet nye vækst- og udviklingsmuligheder i landdistrikterne til fremme af bosætning og erhverv, *bedre rammer for produktionsvirksomheder* og øget mulighed for at anvende fritidshuse til helårsbeboelse. Samtidig tilsigtes en mere fleksibel og smidig administration."

Forvaltningen beder Udvalget for Teknik og Miljø tage stilling til, om der kan meddeles landzonetilladelse til projektet med følgende vilkår:

- Træerne/beplantningen mod syd, øst, og vest skal til enhver tid bevares, med højde så bygningen ikke ses i landskabet, eller erstattes med ny beplantning med samme formål, hvis der sker skade eller lignende på eksisterende.
- Der kan ikke, på et senere tidspunkt, gives landzonetilladelse til yderligere bygningsudvidelse til erhverv på ejendommen.
- Hvis virksomheden ønskes udvidet med yderligere bygningsmasse, skal den flyttes til et område, som er udpeget til erhvervsområde i kommuneplanen.

Kommunikation
Beslutningen meddeles ansøger

Lovgrundlag
Planloven, LBK nr 1157 af 1. juli 2020, § 35, stk. 1

Indstilling
Forvaltningen indstiller at der meddeles landzonetilladelse