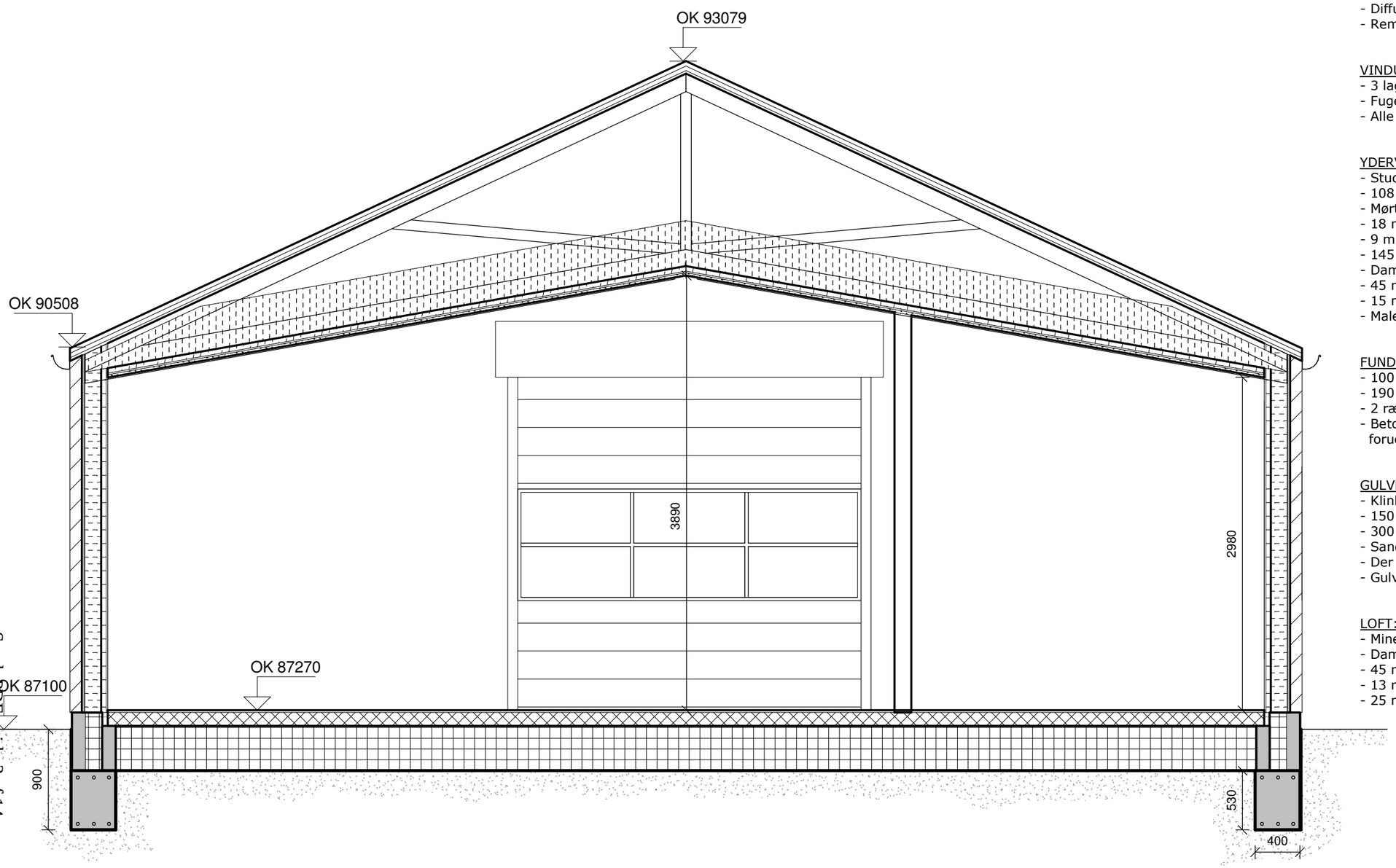
Titel	Side
Ansøgning om landsonetilladelse på Viborg Hovedvej 24 7100 Vejle (Ansøgning om landsonetilladelse på Viborg Hovedvej 24 7100 Vejle.pdf)	2
A203 - Snit A-A.pdf (18983ee1-727d-49ce-9975-24ff0e91fa95.pdf)	3
Principgodkendelse til byggeri (underskrevet).pdf (e038aaad-bb67-4ae0-92b0-4cff148ee617.pdf)	4
A111 - Grundplan.pdf (aaa04980-2bf7-4a81-8d20-8190c4632ab4.pdf)	12
A102 - Situationsplan.pdf (95ffed5b-13b9-43ef-aa28-5674446f5659.pdf)	13
A101 - Beliggenhedsplan.pdf (9e7b9e15-f65a-4427-96f1-ce44156ba6f5.pdf)	14

Fra: Mogens Jessen - Unipro [mje@uniprolaptimer.com]
Til: Post Bygge- og Erhvervsservice [Byg@Hedensted.dk]
Sendt dato: 05-04-2022 17:32
Modtaget Dato: 05-04-2022 17:32
Vedrørende: Ansøgning om landsonetilladelse på Viborg Hovedvej 24 7100 Vejle
Vedhæftninger: A101 - Beliggenhedsplan.pdf
A102 - Situationsplan.pdf
A111 - Grundplan.pdf
A203 - Snit A-A.pdf
Principgodkendelse til byggeri (underskrevet).pdf
image001_31678.png

Til Hedensted kommune
Vedr. adresse:
Viborg Hovedvej 24
7100 Vejle
Kommunal Ejerlav: Grejs by, Grejs
Matrikel nr.: 30b
Beskrivelse af og begrundelse:
Se vedhæftede principgodkendelse, samt snit A-A
Situationsplan:
Se vedhæftede
Underskrift:
Se principgodkendelse
Best regards

Mogens Jessen
Mobil 4019 1182



TAG:
- Præfab. saksespær, taghældning 25° fodhældning 10°
- Eternitplader oplagt efter gældende regler (Sort tegl)
- Ventileret fuglegitter ved tagfod
- Vindstop plader, langs alle spærfag i begge sider
- 38x73 mm lægter, T1
- 25x50 mm trykimp. afstandslister
- Diffusionsåbent undertag fastholdes af undertagsopstrammere
- Rem 45x95 mm

VINDUER OG DØRE:
- 3 lags energiglas
- Fuges med gummifuge, indv. og udv.
- Alle opholdsrum forsynes med redningsåbninger.

YDERVÆG:
- Studsfugeventiler i hver 4. studsfuge
- 108 mm teglsten, 3 mm RF bindere 6 stk./m²
- Mørtel
- 18 mm ventileret hulrum
- 9 mm vindspærre, fibercement
- 145 mm regelskelet c.c 600 mm afskilt af isolering, λ 37
- Dampspærre 0,20 mm PE-folie, samlinger tapes
- 45 mm regelskelet adskilt af isolering, λ 37
- 15 mm fibergips
- Malerfinish

FUNDAMENT:
- 100 mm letklinkerblokke
- 190 mm polystyren Lambda 38
- 2 rækker 390 mm LecaThermblokke
- Beton min. 12 MPa, med 3 Y12 i top og bund, forudsat geoteknisk kategori 1.

GULVE:
- Klinker/fliser/parket
- 150 mm færdigbeton 20 MPa med to lag R6 rionet og varmeslanger
- 300 mm gulvisolering, ekspanderet polystyren λ 38
- Sandfyld til fast bund, komprimeres
- Der udføres fald i brusenicher iht. gældende regler
- Gulve udenfor brusenichen udføres vandret

LOFT:
- Mineraluldsgranulat λ 40, 400 mm
- Dampspærre 0,20 mm PE-folie, samlinger tapes
- 45 mm forskalling adskilt af isolering, λ 37
- 13 mm gips (1 lag)
- 25 mm troldtekt, fin hvid

Samlet PDF side 3 af 14

Myndighedsprojekt

1M 2M 3M 4M 5M

Projekt
Ny hal
Viborg Hovedvej 24
Matr. nr.

Emne
Snit A-A

Sag	001
Format	MJ
Tegn	JS
Kontrol	MJ
Dato	2022-04-02
Skala	1 : 40

Tegning
A203

Sendt på mail til
Ejer: mje@uniprolaptimer.com
Ansøger: chg@geopartner.dk

Stationsparken 1
7160 Tørring
T: 79755000

Miljø, Bygge- og Erhvervsservice
Tlf.: +45 7975 5605
Mail: landskab@Hedensted.dk
Sagsnr. 02.34.00-P19-415997-21

9.12.2021

Principgodkendelse til byggeri

Vedrørende: Ejendommen matrikelnummer 30B GREJS BY, GREJS, med adressen Viborg Hovedvej 24, 7100 Vejle

---

Afgørelse
Udvalget for Teknik har godkendt ansøgningen om principgodkendelse til 250 m² hal, idet der i den endelige landzonetilladelse skal tages særlige hensyn til landskabelige forhold.

Sagen har været fremlagt til Udvalget for Teknik 5. oktober 2021. Sagsfremstillingen kan ses på https://www.hedensted.dk/politik/byraad-og-udvalg/udvalget-for-teknik/udvalget-for-teknik-dagsordener-og-referater

En endelig landzonetilladelse vil blive givet med følgende vilkår:

1. vilkår om at træer mod øst, syd og vest til enhver tid skal blive stående eller erstattes med nye træer, såfremt der sker skade på eksisterende
2. vilkår om at der ikke kan gives landzonetilladelse til yderligere bygninger til erhverv på ejendommen, og hvis virksomheden ønsker at udvide med yderligere bygningsmasse, så skal den flytte til område udpeget til erhvervsområde i kommuneplanen.

Ejendommen fremstår med lilla prik i landskabet. Blå/grøn linje er kommunegrænsen.

Mogens Jessen

Sagsfremstilling

Ansøgning
Der er søgt om principgodkendelse til at udvide en virksomhed og bygge en hal på adressen Viborg Hovedvej 24. Ansøger oplyser, at hallen opføres i god kvalitet, dvs. med mursten på facaden og en forventet taghældning på ca. 25%. Hallen ønskes opført for at udvide eksisterende virksomhed, da eksisterende lokaler ikke er optimalt indrettet til produktionsvirksomhed, og der er heller ikke tilstrækkelig plads.

Virksomheden fremstiller dele og tilbehør til motorkøretøjer. Fra ansøgning:
"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.

Billede fra ansøgning

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."

Der er 5 ansatte. Hallen skal fungere som produktionslokale for elektronikvirksomheden og sikre bedre forhold for de ansatte. Hallen ønskes opført ca. 75 m fra hovedhuset på ejendommen i et skovstykke mod vest.

Luftfoto 2021: Blåt rektangel viser omtrentlig placering af den ønskede hal

Baggrund for placering af hal ifølge ansøger:

- Ikke muligt at lave tilbygning til tidligere driftsbygning mod øst fordi der går skel og ansøger oplyser, at det ikke er muligt at tilkøbe areal af nabo.
- Ikke muligt at tilbygge ind mod gårdsplads, da der så ikke er vendemulighed til privat og virksomhedstrafik.
- Ikke muligt at tilbygge mod syd pga. trafik til og fra bygningen, der blokeres af eksisterende bygningsmasse og igen det er ikke muligt at købe noget jord af personen der ejer jorden mod syd, hvilket vil være nødvendig mht. adgang til en evt. tilbygning her.

Ansøger skriver at den nye bygning ønskes placeret tæt ved hovedlandevejen Viborg Hovedvej dels af hensyn til terrænet, som er mere jævnt på det sted, dels af hensyn til adgang for lastbiler, som har en uhensigtsmæssig rute af en grusvej frem til en snæver gårdsplads foran de nuværende bygninger og dels af hensyn til afstandskravene/tilknytningskravene for bebyggelse i landzone, idet den nye hal vil komme til at ligge tæt på bebyggelsen på Viborg Hovedvej 22, og dermed ikke kommer til at ligge spredt og for sig selv.

Nuværende forhold for virksomheden:
Der kommer ca. 1-3 fragtbiler pr. dag i gennemsnit i dag til virksomheden. De ansatte bor i nærområdet, og enten går eller cykler på arbejde. Der er ikke kunder der kommer og køber produkter direkte hos virksomheden, alt sælges gennem forhandlere, både herhjemme og i udlandet. Der arbejdes fra ca. kl 8.00 til kl 17.00 – 18.00.

Luftfoto 2021: Oval viser virksomhedens placering i dag i overflødig landbrugsbygning (set fra nord mod syd)

Den bygning der i dag bruges til virksomheden, skal igen bruges til private formål, bl.a. garage, (biler, trailer, båd, gildesal, (som blev brugt til opbevaring af havemøbler om vinteren), rum til opbevaring have havemaskiner, og redskaber osv.

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. Ejendommen er ca. 11500 m², uden landbrugspligt.

Ikke-primære erhverv i landzone
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 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. Ejendomme under 2 ha har fået fjernet landbrugspligten, 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 tilbygning til denne bygning. Derfor søges der om principgodkendelse til tilladelse til at bygge en ny selvstændigt beliggende hal i et skovstykke ca. 75 meter fra den primære bygningsmasse på ejendommen. Da den opføres som selvstændig bygning og ikke i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse kræver bygningen en landzonetilladelse.

Landskabelige udpegninger for ejendommen
Ejendommen eller dele af ejendommen 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 fra Viborg Hovedvej, hvor der ikke skal placeres ny bebyggelse. Se lilla streg herunder:

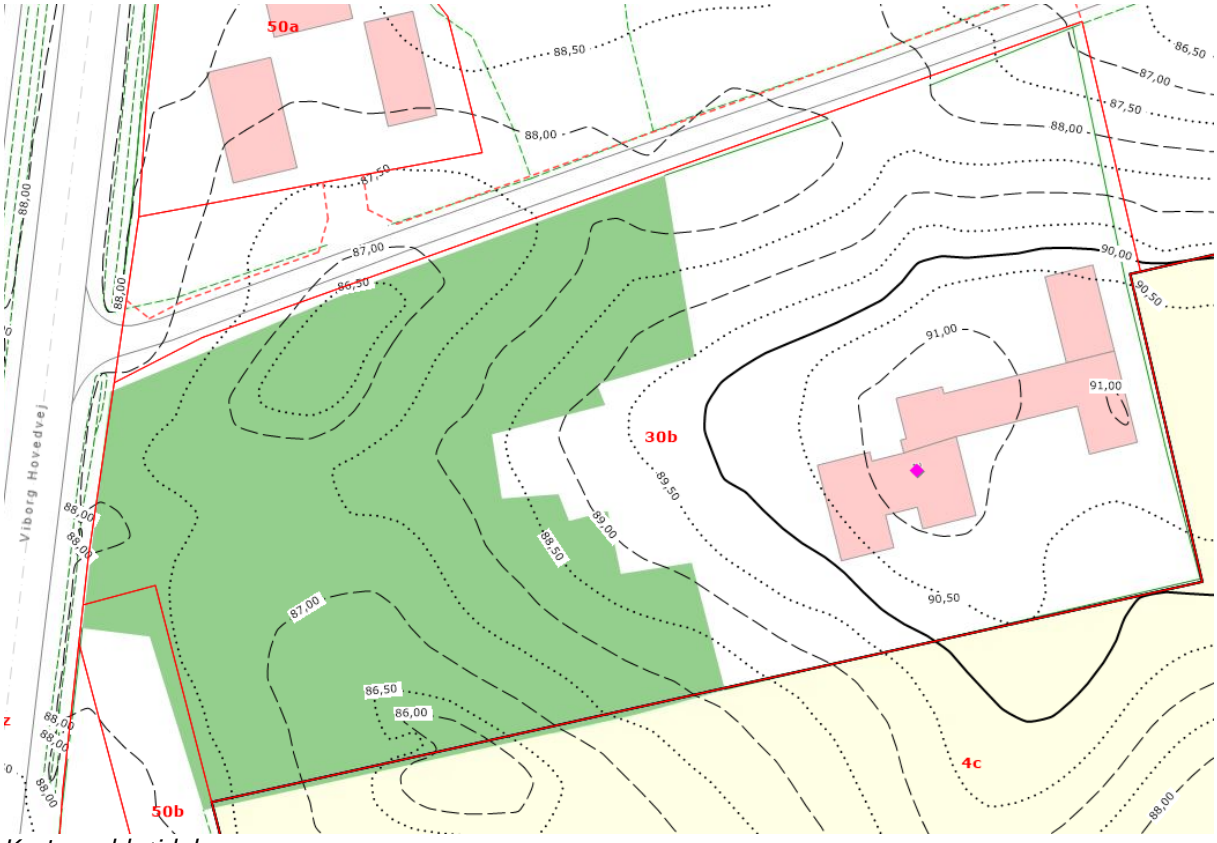
Lilla streg viser vejbyggelinje fra Viborg Hovedvej

Ejendommen ligger ud til Viborg Hovedvej, ca. 400 meter fra Midtjyske Motorvej. Ejendommens matrikelgrænse mod syd grænser op til Vejle Kommune. Landskabet er kendetegnet ved let bølgende terræn med spredte bakker der primært består af dyrkede marker, spredte gårde og beplantningsbælter.

Administrationens vurdering af det ansøgte i forhold til landskabet
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).

Den ansøgte placering er det mest flade areal på ejendommen, hvilket betyder at der ikke vil være behov for stor terrænregulering ved en placering mod vest. En placering som ansøgt vil give mindst synlighed i landskab pga. træer mod øst, syd og vest samt lav placering i forhold til højdekoter på resten af ejendommen – se nedenstående terrænforhold:



Kort med højdekurver

En 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 ikke nogen særlige landskabelige udpegninger i kommuneplanen på den pågældende ejendom, hvorfor den ansøgte hal ikke er i strid med disse. Tværtimod vurderes hallen at svare til det der er normalt på en landbrugsejendom. Det er en stor ejendom og bygningsmassen vil derfor ikke fremstå voldsom.

Der er i vurderingen lagt vægt på, at det er en nichevirksomhed, der ikke ønsker at udvide yderligere og har kunder i hele verden. 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.

Administrationen vurderer, at det særlige ved denne ejendom, der taler for en eventuel principiel godkendelse er, at ansøger ønsker en placering i et skovstykke på egen matrikel tæt ved trafikerede veje, og der ikke er landskabelige udpegninger på ejendommen. Ansøger har mulighed for at lave en tilbygning til virksomheden på op til 500 m² uden landzonetilladelse jf. planlovens § 36, stk. 1 nr. 15, men denne tilbygning vurderes ikke at være den bedste landskabelige løsning.

En nabobebyggelse, som ansøger henviser til, kan ikke benyttes til at vurdere et tilknytningsforhold i planlovens forstand. Hedensted Kommune finder dog i den konkrete sag, at en fritliggende placering vil være mere landskabeligt hensigtsmæssig end en tilbygning til den primære bebyggelse på ejendommen Viborg Hovedvej 24.

Da der er ansøgt om en principiel politisk godkendelse af placering af bygning til eksisterende virksomhed, har sagen ikke været sendt i høring hos naboer og organisationer.

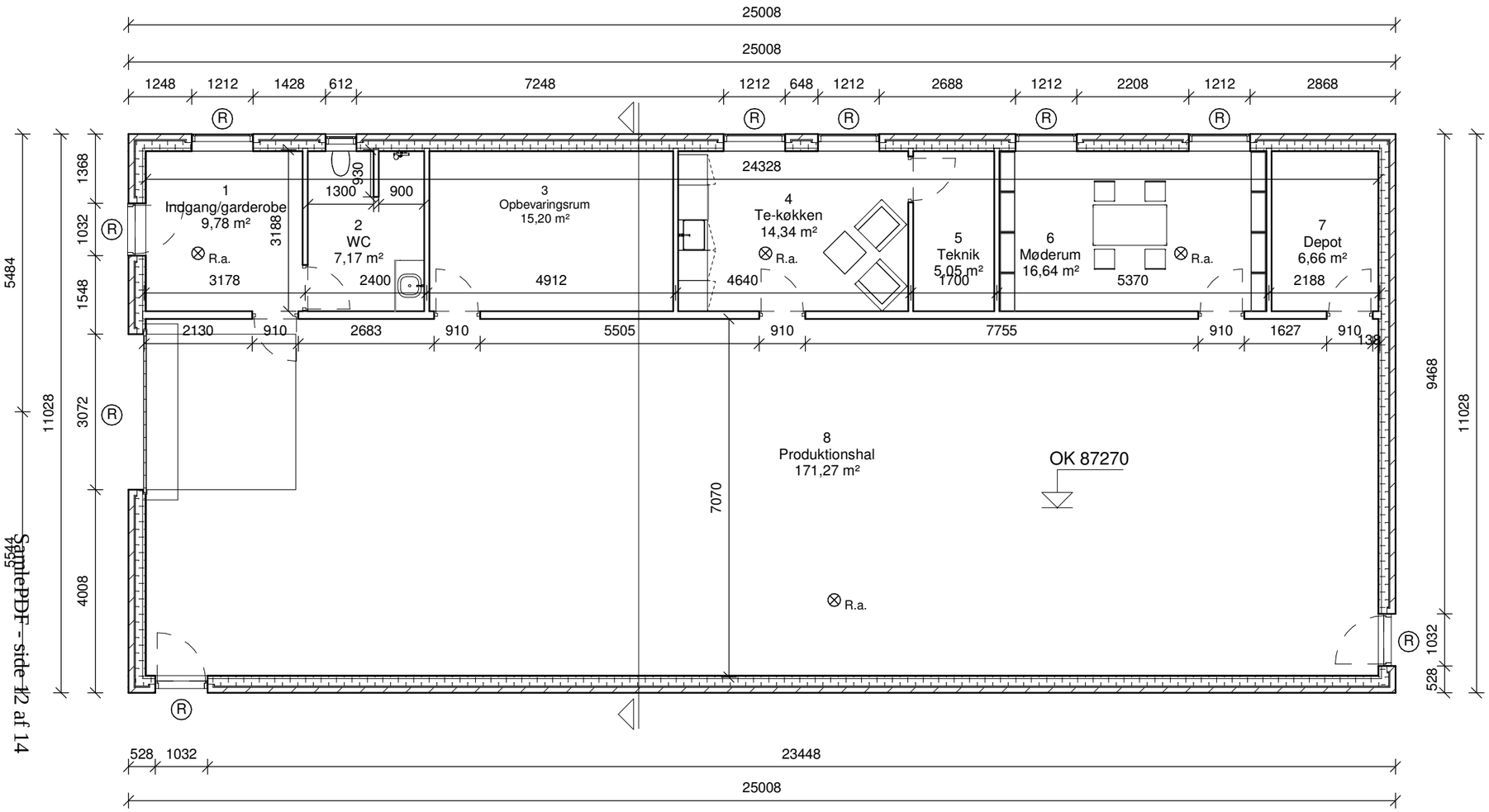
Lovgrundlag
Lov om planlægning, (LBK nr. 1157 af 01/07/2020) § 35, stk. 1.

Videre forløb
Hedensted Kommune gør opmærksom på, at dette ikke er en landzonetilladelse, da der ikke er fremsendt konkret ansøgning med tilhørende målfast tegningsmateriale.

Der bedes indsendt ansøgning via https://www.bygogmiljoe.dk/ gerne med henvisning til sagsnr. 02.34.00-P19-415997-21.

Med venlig hilsen

Merete Harbo
Landskabssagsbehandler



Noter:

Alle mål er i mm.
Alle koter er **faktiske/relative.**
Alle rum med ophold udføres med redningsåbning direkte til det fri.

Alle bærende vægge udføres til mindst brandklasse R30.
Loftkonstruktion i produktionshal udføres til mindst brandklasse REI30 .
Alle indvendige overflader beklædes med klasse to beklædning.

Signaturer:

R.a. - Røgalarm

R - Redningsåbning

- Brandadskillende bygningsdel, mindst EI30

Bygningsdelsbeskrivelse:

LOFTSKONSTRUKTION I BOLIG MOD UUDNYTTELIGT TAGRUM:
- 400 mm mineraluld — Klasse A materiale (B-s1, d0)
- 0,20 mm PE-folie, samlinger tapes
- Forskalling 45x45 mm, c-c 300 mm
- Mineraluld, 45 mm c-c 300 mm — Klasse A materiale (B-s1, d0)
- 13 mm gips (1 lag) — Klasse 1 beklædning (K1 10 B-s1, d0)
- 25 mm troldtekt — Klasse 1 beklædning (K1 10 B-s1, d0)

LET YDERVÆGSKONST:
- 108 mm teglsten, 3 mm RF bindere 6 stk./m²
- Ventileret hulrum
- 9 mm fibergips — Klasse 1 beklædning (K1 10 B-s1, d0)
- 145 mm mineraluld — Klasse A materiale (B-s1, d0)
- Forskalling 45x45 mm, c-c 450 mm
- Mineraluld , 45 mm c-c 300 mm — Klasse A materiale (B-s1, d0)
- 15 mm fibergips — Klasse 1 beklædning (K1 10 B-s1, d0)

IKKE BÆRENDE SKILLEVÆGGE:
- 120 mm porebeton — Ikke brændbart materiale (A1)

TERRÆNDÆK:
- Klinker/fliser/parket
- 150 mm færdigbeton med R6 rionet og varmeslanger
- 300 mm gulvisolering, ekspanderet polystyren

VINDUER OG DØRE:
- 3 lags energiglas
- Fuges med gummifuge, indv. og udv.
- Alle opholdsrum forsynes med redningsåbninger.

Myndighedsprojekt

1M 2M 3M 4M 5M

Projekt
Ny hal
Viborg Hovedvej 24
Matr. nr.

Emne
Grundplan

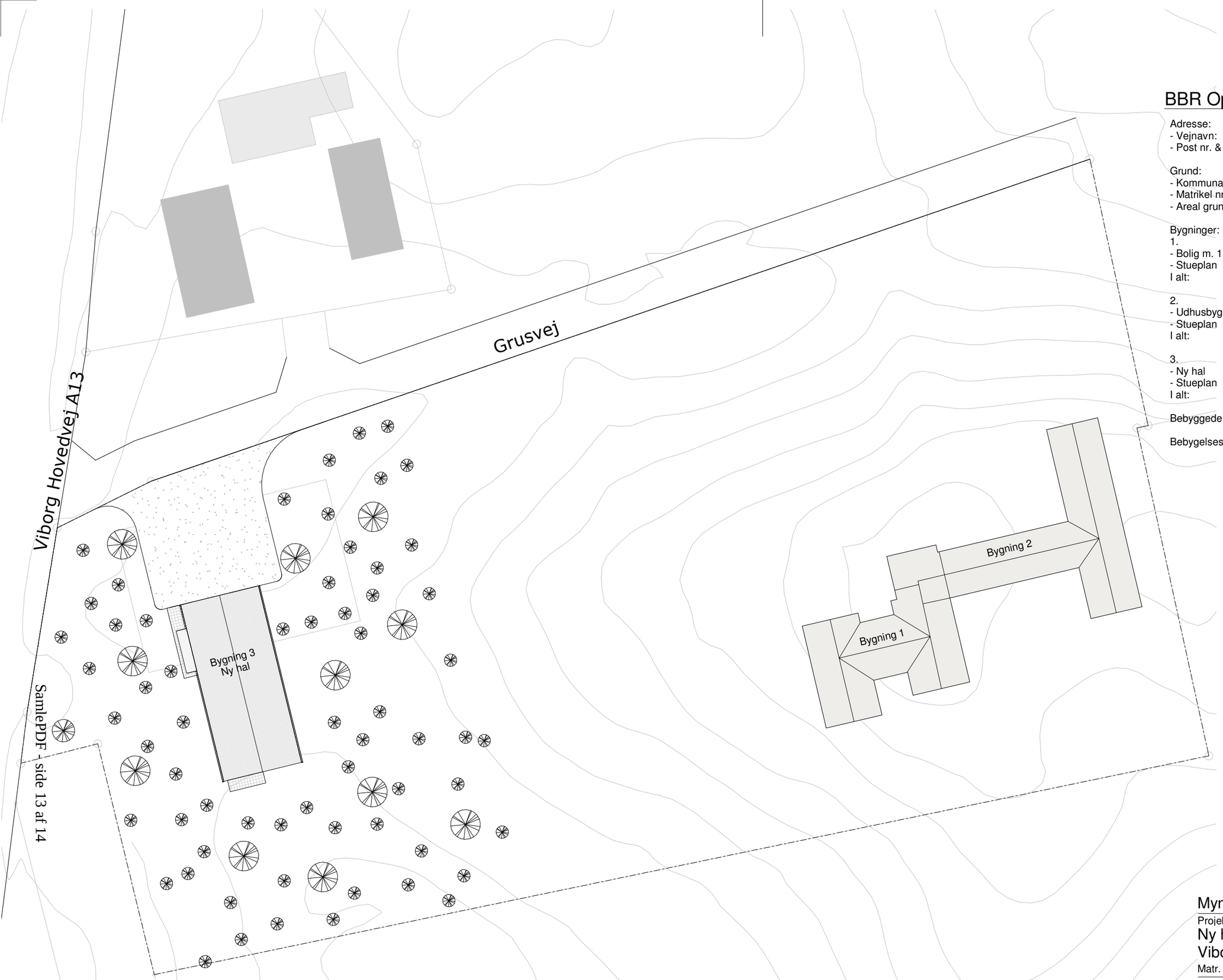
Sag	001
Format	MJ
Tegn	JS
Kontrol	MJ
Dato	2022-04-02
Skala	1 : 100

Tegning
A111

SamplePDF - side 12 af 14

BBR Oplysninger:

Adresse:		
- Vejnavn:	Viborg Hovedvej 24	
- Post nr. & BY:	7100 Vejle	
Grund:		
- Kommunal Ejerlav:	Grejs by, Grejs	
- Matrikel nr.:	30b	
- Areal grund:	11.458 m²	
Bygninger:	Ikke med	Med
1.		
- Bolig m. 1.sal	103m²	
- Stueplan		203²
I alt:		306m²
2.		
- Udhusbygning m. garage	34m²	
- Stueplan		240m²
I alt:		240m²
3.		
- Ny hal		
- Stueplan		276m²
I alt:		276m²
Bebyggede areal I alt:		822m²
Bebygelses pct. (822/11.458)*100		7,17pct.



SamlePDF - side 13 af 14

Nord

Myndighedsprojekt

1M 2M 3M 4M 5M

Projekt
Ny hal
Viborg Hovedvej 24

Matr. nr.

Emne
Situationsplan

Sag	001
Format	MJ
Tegn	JS
Kontrol	MJ
Dato	2022-04-02
Skala	1 : 500

Tegning
A101

Signature:

Koter: (Alle koter er faktiske. Koter i () er vejledende ikke gældende)

xx.xx Ny kote

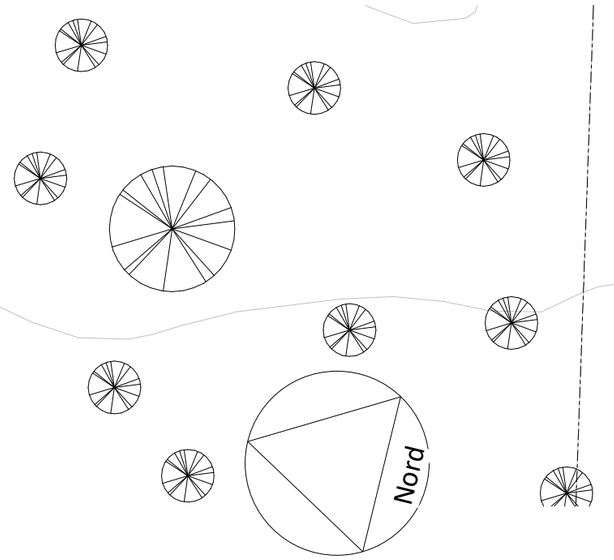
Niv. Niveaufri adgang
- Ved terræn

Belægning:

Ny grusplads/vendeplads

Ny flisebelægning

Note:
Eksisterende skov og beplantning bevares i videst muligt omfang. Hvor det er nødvendigt reetableres beplantning.



Myndighedsprojekt

1M 2M 3M 4M 5M

Projekt
Ny hal
Viborg Hovedvej 24
Matr. nr.

Emne
Beliggenhedsplan

Sag	001
Format	MJ
Tegn	JS
Kontrol	MJ
Dato	2022-04-02
Skala	1 : 200

Tegning
A101

SamlePDF - side 14 af 14