Notatark

Sagsnr. 02.34.00-P19-1720027-22
Sagsbehandler
Merete Harbo

24.8.2022

Indstillingsnotat

Overskrift
Landzonesag på Gram Møllevej ved Hornsyld

Beslutningstema
Udvalget for Teknik & Miljø bedes tage stilling til ansøgning om ændret anvendelse af arealer og bygninger på Gram Møllevej 2, Bjerre, 8783 Hornsyld (Bilag 1 - Kortbilag).

Økonomi
Ingen bemærkninger

Historik
Den 2. november 2021: Det tidligere Udvalget for Teknik besluttede ikke at der ikke skulle påbegyndes kommune- og lokalplan for området og meddelte derudover afslag til:
1. Ansøgning om landzonetilladelse til ændret anvendelse af arealer og bygninger på ejendommen til brug for nedknusnings- og entreprenørvirksomhed samt 2-4 meter høje jordvolde omkring hele ejendommen.
2. Ansøgning om udstykning af ejendommen til erhverv (Bilag 5 – Dagsordenspunkt).

Baggrund for beslutningen:
Sagen startede på baggrund af støjklager og klager over etablering af markante jordvolde. Ejer oplyste, at han havde taget ejendommen i brug til sin nedknusnings- og entreprenørvirksomhed og ansøgte som nævnt i de 2 punkter ovenfor. Hedensted Kommune meddelte afslag på ansøgningerne og afgjorde, at det ansøgte projekt var lokalplanpligtigt. Ansøger og kommunen indgik, efter udvalgets afgørelse, i dialog om muligheder og begrænsninger på ejendommen (Bilag 2 – Indstillingsnotat).

Sagsfremstilling
<u>Ansøgte projekt</u>
Derfor søges der nu om et revideret projekt, hvor:
- Nogle af bygningerne og arealerne tages i brug til lager, kontor og opbevaring til genbrugsmaterialer.
- Kontorfaciliteterne skal bruges af de ansatte, der arbejder i genbrugsfirmaet på ejendommen, Tronier Horsens Holding samt firmaet Tronier Ejendomme ApS.
- Reduktion af nogle af jordvoldene samt fjernelse af andre.
- En del af ejendommen arealoverføres til anden eksisterende landbrugsejendom
- Nedknusnings- og entreprenørvirksomheden flytter fra ejendommen (Bilag 3 – Ansøgning).

Der er 3 delelementer fra ansøgningen som kræver landzonetilladelse:
1) Ansøgning om jordvolde,
2) Ansøgning om ændret anvendelse af garage til lager,
3) Ansøgning om 2 containere som tilbygning til lade
Resten er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i planloven.

Arealoverførsel
Ejendommen er i dag ca. 25,7 hektar med landbrugspligt. Der er søgt om arealoverførsel af landbrugsjorden til en anden landbrugsejendom, således at den aktuelle ejendom for ansøgte projekt bliver en ejendom til helårsbeboelse på 14406 m² uden landbrugspligt. På kortet herunder viser den lilla streg den nye ejendom Gram Møllevej 2. Arealoverførsel kræver ikke landzonetilladelse.

Lilla streg viser ny ejendom til helårsbeboelse, efter arealoverførsel af restejendommen.

De bygninger der er registreret på matr. nr. 2A på 14406 m² efter arealoverførslen er ifølge BBR: En bolig på 257 m² fra 1900, en garage på 50 m² fra 1974 og en tiloversbleven landsbrugsbygning på 361 m² fra 1988.

Ibrugtagning af bygninger til erhverv
Der er ansøgt om indretning af eksisterende overflødiggjorte landbrugsbygning til brug for lager til virksomhed. Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden landzonetilladelse tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, samt lager og kontorformål mv., jf. § 37, stk. 1. Hensigten med bestemmelsen er at give mulighed for en rimelig udnyttelse af bestående værdier i landzonen.
Hedensted Kommune vurderer derfor at det ikke kræver en landzonetilladelse at tage bygningen i brug til det ansøgte formål med lager til genbrugsmaterialer.

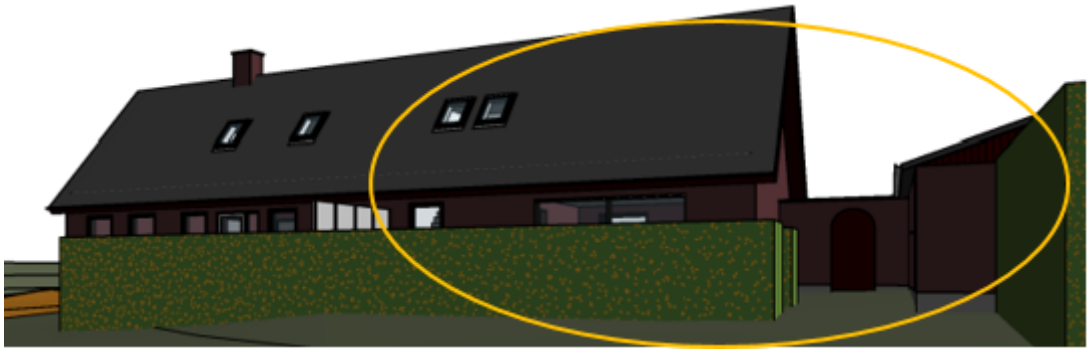
Der er ansøgt om indretning af garagen til brug for lager til virksomhed. Det vil kræve en landzonetilladelse at ændre anvendelse af en garage til brug til erhverv. Ved at ændre anvendelse af eksisterende garage vil der på sigt muligvis mangle en garage til boligen.

Der vil derfor blive stillet vilkår om, at der ikke kan gives landzonetilladelse til en ny garagebygning til boligen på ejendommen, da det vil øge bygningsvolumen uønsket.

Kontor

Der er ansøgt om tilladelse til at indrette kontor i en del af det gamle stuehus på ejendommen. Kontorfaciliteterne skal bruges af de ansatte, der arbejder i genbrugsfirmaet, Tronier Horsens Holding samt firmaet Tronier Ejendomme ApS. Bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, kan uden landzonetilladelse tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, samt lager og kontorformål mv., jf. § 37, stk. 1. Indretning af kontorfaciliteter i en del af det tidligere stuehus kræver derfor ikke landzonetilladelse.

Orange oval viser den del af boligen set fra nord, der ønskes ændret til kontor og den garage der ønskes taget i brug til lager til virksomheden.



Orange oval viser den del af boligen set fra syd, der ønskes ændret til kontor og den garage der ønskes taget i brug til lager til virksomheden.

Jordvolde

Der er ansøgt om 3 allerede etablerede jordvolde på ejendommen ud til hhv. Gramvej og Gram Møllevej. Jordvolde kræver landzonetilladelse fordi de ændrer anvendelse af arealer. Der kan i særlige tilfælde gives landzonetilladelse, hvis det vurderes at de ikke fremstår markante i landskabet og at de har særlig en funktion for ejendommen.

Forklaring på farver på luftfoto (forår 2022):

- Blå: Eksisterende terrænforskel, hvor ansøger havde fyldt ekstra jord på. Dette ekstra jord er fjernet igen og eksisterende volde/terrænforskelle kræver ikke landzonetilladelse.
- Rød: Jordvold er fjernet
- Gul: Ansøgte 3 jordvolde. Ansøger havde oprindeligt fyldt ekstra jord på, så de fremstod meget tydelige i landskabet. Ansøger har indsendt fotodokumentation på at voldende er reduceret betydeligt i størrelse.

Jordvoldene var oprindeligt meget dominerende i landskabet pga. højde og volumen. Hedensted Kommune oplyste, at der ikke kunne forventes landzonetilladelse til de allerede etablerede jordvolde når de var så høje og brede som først anlagt. Ansøger har efterfølgende tilrettet sit projekt og indsendt fotodokumentation på, at voldene er reduceret markant. De er blevet tilpasset eksisterende terræn og har en maksimal højde ud mod vejen på 1 meter. Flere steder er jordvolde blevet fjernet efter dialog med kommunen. Der var eksisterende volde/terrænforskelle på ejendommen, hvor ansøger havde fyldt ekstra jord på. Det ekstra jord er fjernet igen, ligeledes er den beplantning der tidligere stod mod vest ud til marken. Derfor fremstår terrænforskellene mere tydeligt i landskabet i dag end før virksomheden overtog ejendommen.

Ansøger oplyser, at de ønsker jordvolde i stedet for hegn på 1,8 meter rundt om hele ejendommen. De ønsker at plante vilde blomster og stedsegrønt på jordvoldene og der-

ved få et mere naturligt landskabeligt udtryk. Ansøger skal ikke søge om at opsætte hegn, men kan etablere det hvis de ønsker det.

Vi vurderer, at det er den landskabeligt bedste løsning med de ansøgte lave jordvolde i stedet for hegn. Jordvoldene vurderes, at støtte op om virksomhedens behov for sikring mod tyveri.

Foto af jordvold ud til Gramvej, bebyggelsen på naboejendommen ses i baggrunden hvor vejen falder fra krydset Gramvej/Gram Møllevej.

Foto af jordvold, bebyggelsen på naboejendommen ses til højre og bebyggelsen på Gram Møllevej 2 kan skimtes bag volden i midten af fotoet, da vejen også her går nedad fra krydset Gramvej/Gram Møllevej.

Landskabet omkring ejendommen er i terrasser med tydelige terrænforskelle over korte afstande.

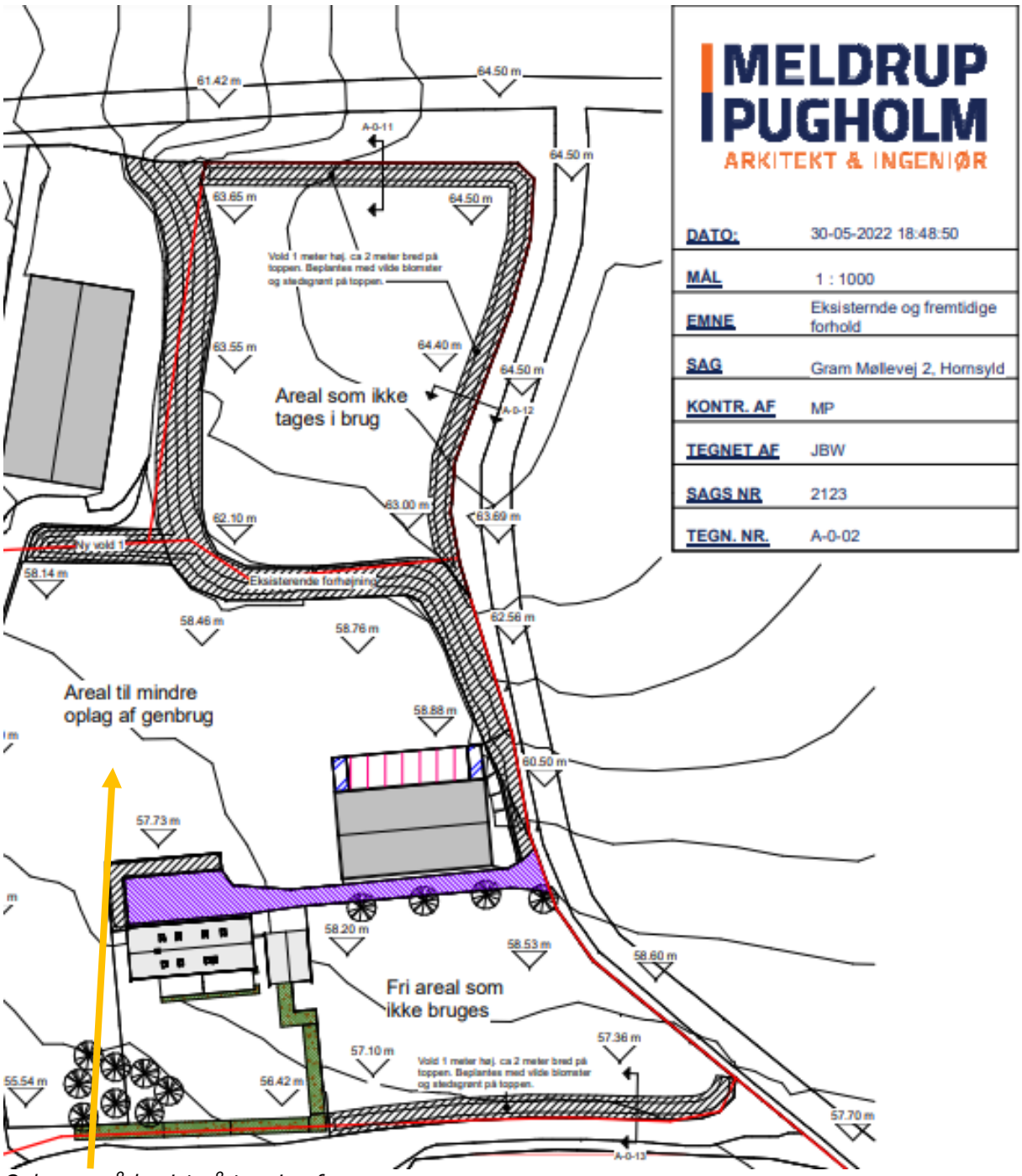
Korttype der tydeligt viser terrænnets opdeling i terrasser i forskellige niveauer (Hillshade).

Ejendommen ligger meget højt i landskabet i kote 64,5 på højeste sted og kote 55 på laveste sted. Naboejendommen mod vest har til sammenligning, et maskinhus i kote 59 og en bolig i kote 57, og nabobygningernes placering lige op ad ansøgte ejendom øger fornemmelsen af at der er store terrænforskelle.

Jordvoldene vil pga. de eksisterende terrænforskelle i landskabet ikke fremstå dominerende og Hedensted Kommune vurderer, at den ønskede beplantning på voldene på sigt vil fremstå som et læhegn lig de andre læhegn langs marker på landet.

<u>Udendørs oplag</u>
Der er ansøgt om et areal til brug for oplag til virksomheden. Efter planlovens § 37, stk. 3, kan der uden landzonetilladelse etableres et mindre, ikke skæmmende oplag efter kommunalbestyrelsens nærmere bestemmelse, hvis det sker i tilknytning til virksomhedens bygninger. Bestemmelsen omhandler virksomheder, der er indrettet i overflødiggjorte landbrugsbygning i henhold til § 37, stk. 1.

Et "mindre oplag" kan ofte være et naturligt behov for en virksomhed. Vurdering af om der er tale om "et mindre ikke skæmmende oplag" er til en vis grad et konkret skøn, som kommunalbestyrelsen har pligt til at foretage. 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. Sådanne oplag kan kun etableres uden landzonetilladelse, hvis det har tilknytning til den erhvervsmæssige anvendelse af bygningerne. Oplaget skal almindeligvis kunne placeres på gårdspladsen eller eventuelt på en overflødiggjort møddingsplads eller på lignende steder i direkte tilknytning til de bygninger, hvori virksomheden indrettes.



Oplagsområde vist på tegning fra ansøger

Det ansøgte oplag kræver ikke landzonetilladelse fordi der ifølge lovgivningen er mulighed for et mindre oplag i tilknytning til en virksomhed, der har etableret sig i en overflødiggjort landbrugsbygning som i dette konkrete tilfælde.

Kommunen har været i dialog med ansøger om at det udendørs oplag placeres bag ved eksisterende bygningsmasse, således at det ikke påvirker landskabet i væsentlig negativ grad. Ligeledes vil jordvoldene omkring ejendommen samt terrænets udformning bevirke, at oplaget ikke vil være synligt og skæmmende i landskabet. En forudsætning for at oplaget ikke kræver landzonetilladelse er, at de 2 arealer hhv. længst mod nord og længst mod syd ud til Gram Møllevej, friholdes for oplag. De 2 arealer var taget i brug til oplag til virksomheden, hvilket også ses på luftfoto fra foråret. Arealer må ikke benyttes

til oplag til virksomheden. Hedensted Kommune vurderer derfor, på baggrund af det ansøgte areal til oplag, at der er tale om et mindre udendørs oplag, set i forhold til ejendommens størrelse og bygningernes størrelse.

Containere med overdækning
Der er ansøgt om tilladelse til 2 containere, der står op ad nordfacaden på den overflødiggjorte landbrugsbygning. Efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 8, kræves ikke landzonetilladelse til opførelse af garager, udhuse og lignende bygninger på op til 50 m2, når bygningerne opføres i tilknytning til enfamiliehuse. En container kan rent funktionelt udgøre et udhus, f.eks. med henblik på opbevaring af redskaber, byggematerialer m.m., men kan i sin fremtræden og sit visuelle udtryk ikke siddestilles med et udhus i bestemmelsens forstand. Containeren er derfor ikke omfattet af undtagelsesbestemmelserne og kræver derfor landzonetilladelse.

Foto af 2 sorte containere foran nordfacaden på overflødiggjort landbrugsbygning

De 2 containere med overdækning vurderes ikke at være landskabeligt skæmmende, da de placeres bag eksisterende bygning i forhold til indkørsel til ejendommen. Landskabets udformning på den konkrete ejendom betyder, at det ikke vil være præcedensskabende med tilladelse til containere som en tilbygning, da containerne ikke kan ses på ejendommen fordi de er placeret nede i terræn i forhold til Gram Møllevej. Hedensted Kommune vil dog stille vilkår om at containerne beklædes med fx træ eller andet, således at de fremstår som en mindre tilbygning til den overflødige landbrugsbygning.

Afrunding
Projektet er blevet tilpasset og nedjusteret betydeligt, således at kun eksisterende bygninger anvendes - der etableres ikke nye veje, indkørsler eller nedknusning. Der laves mindre volde med en højde på 1 meter, som er tilpasset eksisterende terræn, derudover laves der kun mindre udendørsoplag på et centralt areal afgrænset og skærmet af eksisterende bebyggelse. De øvrige udendørsarealer friholdes, hvor den eksisterende landejendom anvendes til mindre erhvervsbrug.

Overstående vurderes ikke at være lokalplanpligtigt, da det ikke vil medføre en væsentlig ændring i de eksisterende omgivelser.

Der er 3 delelementer fra ansøgningen der kræver landzonetilladelse:
- Ansøgning om jordvolde

- Ansøgning om ændret anvendelse af garage til lager
- Ansøgning om 2 containere som tilbygning til lade

Resten er omfattet af undtagelsesbestemmelserne i planloven.

Ansøgningen har været i nabohøring. I høringsperioden har forvaltningen haft telefonisk dialog med flere naboer. Der er modtaget skriftlige bemærkninger fra 1 nabo. Bemærkningerne er sendt til kommentering hos ansøger (Bilag 4 - Nabobemærkning og ansøgers kommentarer hertil)

Forvaltningen beder Udvalget for Teknik og Miljø om at tage stilling til, om der kan gives landzonetilladelse på følgende vilkår:
- Tilplantning af jordvoldene med træer og buske, så de ikke fremstår som bar jord men mere som beplantningsbælter.
- Boligen kan ikke udstykkes som selvstændig ejendom
- Der kan ikke i fremtiden forventes landzonetilladelse til ny garage
- Udendørs oplag må kun foregå på arealerne som ansøgt
- Containere skal beklædes med træ eller lign. så de fremstår som mindre tilbygninger

Kommunikation
Beslutningen meddeles ansøger og ejer

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

Indstilling
Forvaltningen indstiller at der meddeles landzonetilladelse