

REFERAT Klima- og Miljøudvalget (2013-2017) d. 29-06-2017

Mødedato Torsdag d. 29. juni 2017 kl. 16:00

Mødested M5

Mødedeltagere Mads Panny, Martin Sanderhoff, Johannes F. Vesterby, Claus Clausen, Flemming Gundersen, Anna Margrethe Engbæk Schmidt, Allan Clifford Christensen

Indholdsfortegnelse

Genbehandling af ansøgning om nyt erhvervsbyggeri på Trandumvej 5, 7800 Skive.....	3
------------------------------------------------------------------------------------	---

Punkt 1: Genbehandling af ansøgning om nyt erhvervsbyggeri på Trandumvej 5, 7800 Skive

17/16666

Resume

Der er søgt om tilladelse til at opføre nyt erhvervsbyggeri på en ejendom med gamle landbrugsbygninger i landzone. Klima- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om der kan gives landzonetilladelse til større erhvervsbyggeri – ud over hvad planloven giver mulighed for uden landzonetilladelse.

Sagen blev på Klima- og Miljøudvalgets møde den 1. juni 2017 ([sag nr. 7](#)) udsat på baggrund af nye oplysninger i sagen.

Sagen blev senest behandlet på Klima- og Miljøudvalgets møde den 22. juni 2017 ([sag nr. 4](#)), hvor udvalget besluttede at meddele afslag – og hvor sagen blev begæret i byrådet.

Sagen genoptages nu til behandling i Klima- og Miljøudvalget, idet der siden seneste behandling er fremkommet yderligere, nye oplysninger i sagen.

Efter det seneste møde i Klima- og Miljøudvalget har formanden for udvalget besøgt virksomheden efter henvendelse fra ejeren. På baggrund heraf vurderes der at være dokumentation for nuværende anvendelse af bygningerne. Fotos fra udvalgsformandens besøg fremgår af bilag 4.

Henset til ansøgers ønske om snarlig igangsættelse af ombygning afholdes et ekstraordinært møde.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller,

1. at udvalget beslutter at meddele afslag med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1, idet der henvises til at udnytte planlovens ret til at opføre en mindre erhvervsbygning – ikke væsentligt over 500 m², eller
2. at udvalget beslutter at meddele tilladelse til det ansøgte i sin helhed med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1, idet der lægges vægt på, at der ikke opføres produktionslokaler.

Beslutning i Klima- og Miljøudvalget den 29-06-2017

Klima- og Miljøudvalget besluttede,

1. at meddele tilladelse til det ansøgte i sin helhed med hjemmel i planlovens § 35, stk. 1, idet der lægges vægt på, at der ikke opføres produktionslokaler.

Flemming Gundersen kunne ikke medvirke til beslutningen. Det kan skabe præcedens.

EL(Enhedslisten) er uenig i udvalgets/kommunens praksis mht. til udvidelser, og henviser virksomheden til at etablere sig i erhvervsområder, fx i Vridsted, som angivet i sagsfremstillingen.

Sagsfremstilling

Historik

Et arkitektfirma anmeldte i februar 2017 efter planlovens § 38 til kommunen, at ejeren af Trandumvej 5 ville tage ejendommens tidligere landbrugsbygninger med et samlet areal på ca. 735 m² i brug til lager for elementmontagevirksomhed.

Der var tale om bestående, ældre bygningsmasse, der ikke skulle om- eller tilbygges i væsentligt omfang. Derfor kunne bygningsmassen uden landzonetilladelse tages i brug til den anmeldte anvendelse.

Forvaltningen oplyste i forbindelse med accepten af det anmeldte, at i medfør af planlovens § 36 kræves der efterfølgende ikke landzonetilladelse til byggeri til udvidelse af erhvervsvirksomheden, når udvidelsen ikke væsentligt overstiger 500 m².

Virksomheden meddelte straks herefter, at virksomheden vil udvide, men ikke kan nøjes med 500 m² og derfor ville søge om mere.

Inddragelse og høring

Naboer er i medfør af planlovens krav herom orienteret om ansøgningen. Kommunen har ikke modtaget bemærkninger.

Beskrivelse

Der er søgt om tilladelse til at opføre en ny ca. 1100 m² stor erhvervsbygning med lager, garage og administrationsbygning. Lagerafsnit agtes anvendt til lager for elementmontagevirksomhed (stål, stillads, skruer/bolte, cement, støbemix, afstivning o.l.).

Ejendommens beliggenhed fremgår af oversigtskort og luftfoto i bilag 1.

Ansøgningsmateriale fremgår af bilag 2.

Byggeriet søges opført med røde mursten og sorte tagplader. Højden på op til 9,25 m er af ansøger begrundet i dels æstetisk tilpasning til omgivelserne, dels behov for at bruge mobilkran til tunge løft.

De eksisterende bygninger (ca. 735 m², og ikke 970 m² som oplyst i ansøgningsmateriale), der i februar 2017 blev accepteret ændret til lagerbygninger, vil blive fjernet, og det ansøgte nybyggeri søges opført omtrent samme sted.

De nye oplysninger i sagen er,

- at virksomheden ifølge ansøger er startet på Trandumvej 5 i april 2013,
- at udhuse siden opstarten blev anvendt til opbevaring af materiel, men at ansøger ikke var klar over, at den ændrede anvendelse af bygningerne skulle anmeldes til kommunen,
- at der pr. 1. december 2015 laves en lejekontrakt for virksomhedens anvendelse af bygningerne på Trandumvej 5 til lager,
- at virksomheden pr. 30. september 2016 køber ejendommen,
- at virksomheden beskæftiger 37, heraf 2 faste og 1 deltidsansat på Trandumvej 5,
- at udhusene er tømt, da de skal nedrives og
- at der mangler lagerplads inden vinteren.

De nye oplysninger fremgår af bilag 3.

Efter at forvaltningen har bedt om dokumentation for, at virksomheden faktisk har anvendt udhusene på Trandumvej 5 til lager, har ansøger fremsendt dels uddrag af regnskab for 2016, hvoraf fremgår, at virksomheden har haft lokaleomkostninger, herunder et beløb til husleje, dels kopi af lejekontrakt for bygninger på Trandumvej 5.

Dokumentationen fremgår af bilag 3.

Lovgrundlag

Som hovedregel kræver ny bebyggelse i landzone landzonetilladelse, jf. planlovens § 35. I § 36 er der en række undtagelser, og en af undtagelserne er, at byggeri til udvidelse af en mindre erhvervsvirksomhed i det åbne land, som lovligt er etableret i en tidligere landbrugsbygning, kan ske uden landzonetilladelse.

Ifølge Miljøministeriets vejledning om landzoneadministration forudsættes det, at der også efter udvidelsen er tale om en mindre virksomhed, og at udvidelsen ikke væsentligt må overstige 500 m². De 500 m² er nu skrevet ind i planloven.

Der er ingen krav til, at der fx skal gå en vis tid, fra man anmelder erhverv i en gammel landbrugsbygning, til man indsender en ansøgning om at fjerne den pågældende gamle bygning og ”starte forfra” med nyt erhvervsbyggeri. Men virksomheden skal ifølge planlovens ordlyd være ”etableret” i den pågældende landbrugsbygning.

Tidligere afgørelser i lignende sager

Klima- og Miljøudvalget besluttede på sit møde den 30. januar 2014 ([sag nr. 14](#)) at meddele landzonetilladelse til at opføre en 1080 m² lagerhal til en tømrervirksomhed i landzone ved Klejtrup. Der blev bl.a. lagt vægt på, at der alene var tale om en lagerbygning – og ikke fx en ny produktionsbygning. Tømrervirksomheden var etableret i en ældre landbrugsbygning for flere år siden.

Klima- og Miljøudvalget besluttede på sit møde den 5. januar 2017 ([sag nr. 4](#)) at meddele landzonetilladelse til at opføre en bygning med et 420 m² stort lagerafsnit og en 168 m² stor containeroverdækning til en tømrervirksomhed, der var

etableret i en ældre landbrugsbygning for flere år siden. Der var i forvejen en tømrer-hal på 601 m². Udvalget lagde vægt på, at der alene var tale om udvidelse af lagerkapacitet.

Planmæssige forhold

Ejendommen ligger i et landbrugslandskab i det åbne land. Der er ca. 2½ km i vejafstand til et kommuneplanlagt erhvervsområde i Vridsted, hvor der er ledige arealer, og hvor virksomheden vurderes at kunne etablere sig. Der er også andre ledige erhvervsarealer i kommunen.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at det er dokumenteret, at virksomheden har været etableret i ejendommens tidligere landbrugsbygninger. Det har ganske vist ikke været lovligt hele tiden efter planloven, men forvaltningen vurderer, at det ikke er afgørende, idet det kun har krævet en anmeldelse – en anmeldelse, som kommunen som nævnt har fået i februar 2017.

Når det lægges til grund, at virksomheden er etableret i ejendommens tidligere landbrugsbygninger, kan der i forhold til planloven umiddelbart opføres ca. 500 m² af det ansøgte.

Når ansøger ikke kan nøjes med 500 m², kan der henvises til planlagte erhvervsområder. I forhold til andre virksomheder med produktionsapparat m.m. i blivende bygninger kan det ikke siges at være en virksomhed, der er så fast etableret på adressen, at det vil være meget svært at flytte lager, produktionsapparat m.m. til et erhvervsområde – eller til en anden ejendom med en brugbar bygningsmasse.

Forvaltningen vurderer dog, at det ikke vil være i strid med Kommunens praksis at meddele landzonetilladelse til udvidelse til lager, når der i forvejen er etableret virksomhed i de tidligere landbrugsbygninger – lige som der i de to sammenlignelige sager havde været i flere år. Ifølge Kommunens praksis er det væsentligt, at der ikke er tale om udvidelse til egentlige produktionslokaler.

Alternativer

Intet.

Tidsperspektiv

Intet.

Økonomiske forhold og konsekvenser

Intet.

Juridiske og planmæssige forhold

Intet.