

7. Sundsvej 26B, 7430 Ikast - Landzonetilladelse til udvidelse af lagerhal

01.03.03-P19-20-25

BESLUTNING

Udvalget beslutter at der meddeles landzonetilladelse.

Der henvises til, at de to tilbygninger er af relativ begrænset omfang i forhold til de eksisterende tilladte bygninger på ejendommen samt til, at de ligger i tilknytning til eksisterende bygninger og afskærmet af beplantning. Udvalget betoner ligeledes, at virksomhedens aktiviteter er tilknyttet landbrugsdrift.

BEHANDLINGSFORLØB

Klima-, Natur- og Bæredygtighedsudvalget 18. juni 2025

INDSTILLING

Teknik- og Stabsdirektøren indstiller, at

- der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte med henvisning til mulighed 1.

SAGSFREMSTILLING

Beskrivelse af det ansøgte og virksomheden

AP Auto- og Maskinværksted søger om tilladelse til at opføre en tilbygning til en eksisterende hal (markeret med pink på nedenstående situationsplan) på ca. 372 m² og en lovliggørende tilladelse til en tilbygning (markeret med hvid på nedenstående situationsplan) placeret på østsiden af værkstederne på ca. 310 m². Virksomheden servicerer og reparerer biler samt landbrugs- og entreprenørmaskiner. Desuden købes, sælges og udlejes både landbrugs- og entreprenørmasker. På lageret er der reservedele til både virksomheder og private. Værkstedet blev startet op på stedet i firserne, og i 2006 blev autoværkstedet udbygget med et traktor- og landbrugsmaskinværksted. Virksomheden har i dag ca. 30 ansatte.

Ansøger oplyser, at den eksisterende hal i dag anvendes til traktorer, lastbiler og småmaskiner, der enten udlejes, bruges til at flytte andre maskiner eller venter på reparation. Hallen skal efter den ønskede tilbygning fortsat anvendes til dette formål. Derudover skal større reservedele som dæk, pumper til markvandingsanlæg mm. opbevares i hallen.

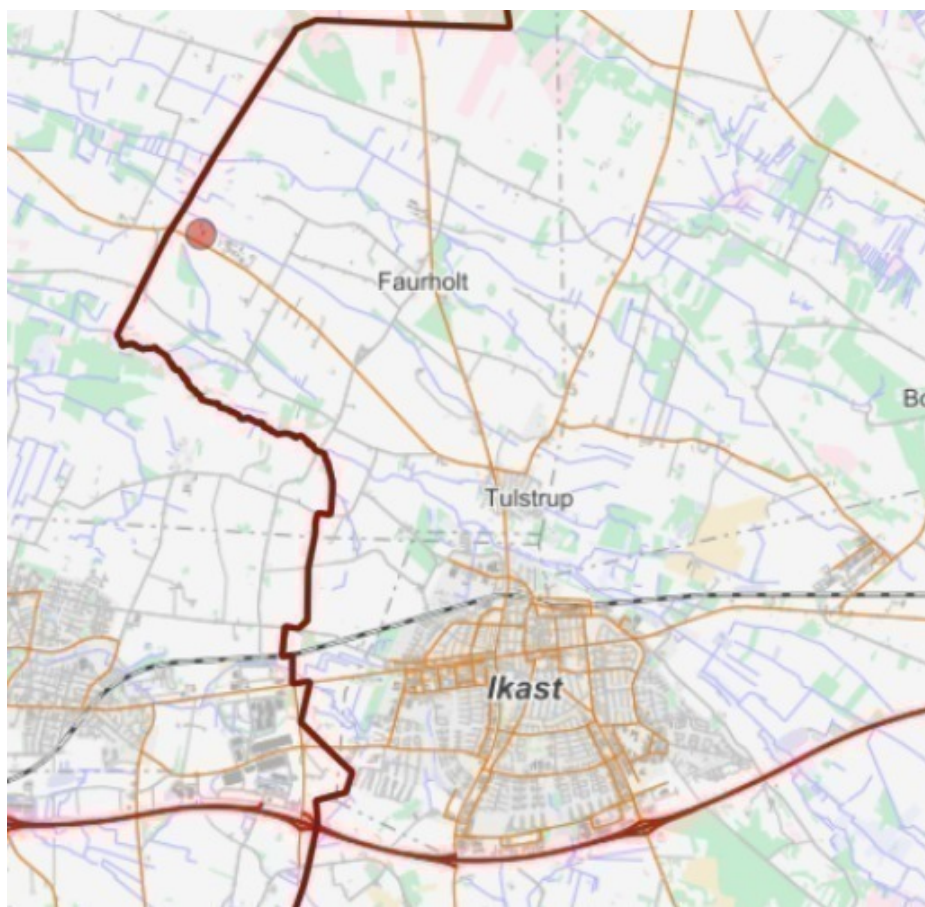
Tilbygningen på østsiden af værkstederne er opført i 2018. Tilbygningen anvendes til dækhotel, hvor kunders sommer- og vinterhjul opbevares.

Ejendommen er noteret som landbrugsejendom, men ansøger oplyser, at de ikke selv driver markerne.

Nedenstående vises en situationsplan over ejendommens bygninger og anvendelsen af dem.



Situationsplan over ejendommen (Ej målfast). Tilbygning til lagerhal er markeret med pink og dækhotellet er markeret med hvid.



Kortudsnit: Ejendommens placering. Ejendommen er markeret med en rød plet og kommunegrænsen med en mørkerød streg.



Kortudsnit: Ejendommens placering i landskabet. Ejendommen er markeret med en rød plet. Kommunegrænsen er markeret med en rød streg.

Historik

Der er givet landzonetilladelser til at opføre 3.290 m² erhvervsvirksomhed udover det erhverv, der er indrettet i en overflødiggjort driftsbygning (markeret med blå på situationsplanen).

Lovgivnings- og planlægningsmæssige forhold

Erhvervsvirksomheder

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 landbrugsbygninger i landzone.

Ligeledes giver loven mulighed for en begrænset udvidelse af mindre virksomheder (se nedenstående beskrivelse af "mindre virksomhed") etableret i sådanne eksisterende bygninger. Virksomheder etableret i overflødiggjorte landbrugsbygninger kan udvide med op til 500 m² uden landzonetilladelse. Udvidelsen med op til 500 m² uden landzonetilladelse kan kun ske én gang pr. ejendom.

Hvis der udvides med mere end 500 m², forudsætter det en landzonetilladelse.

Større udvidelser af erhvervsvirksomheder til omfattende erhvervsvirksomheder eller regulær industri skal, i forlængelse af planlovens formål om, at det åbne land forbeholdes

landbrugs-, skovbrugs- og fiskerierhvervet og friholdes for spredt bebyggelse, henvises til egentlige erhvervsområder i byzone, som er indrettet til formålet.

Det er således ikke hensigten med loven, at virksomheder, som er etableret i overflødiggjorte bygninger i det åbne land, skal kunne foretage større bygningsmæssige udvidelser på stedet. Hensigten er at give nye virksomheder mulighed for at etablere sig uden større omkostninger.

Herudover er der en række virksomheder, som af landbrugsmæssige hensyn er etableret i landzone, men som over tid har udviklet sig til erhverv uden tilknytning til landbruget, og som derfor ved en eventuel nyetablering ikke umiddelbart vil kunne nyetablere sig i landzone. Planloven hindrer ikke disse eksisterende virksomheder i at blive liggende, men væsentlige udvidelser af sådanne virksomheder skal som udgangspunkt henvises til erhvervsområder, der er udlagt til formålet.

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, slagterier og entreprenørvirksomheder.

Mindre erhvervsvirksomhed:

Det afhænger af en konkret vurdering, hvornår der er tale om en "mindre virksomhed". Den hidtidige forudsætning om, at der ved en mindre virksomhed forstås en virksomhed med indtil 5 ansatte er ikke længere gældende. Det forudsættes imidlertid fortsat, at der også efter en udvidelse er tale om en mindre virksomhed.

Nabohøring i forbindelse med evt. landzonetilladelse

Projektet har ikke været i naboorientering, da tilbygningerne er vurderet at være af underordnet betydning for de nærmeste nabobeboelser.

Tilbygningen bag værkstederne vil blive opført ca. 275 meter nordvest for nabobeboelse, og tilbygningen til lagerhallen vil blive opført ca. 410 meter nordøst for en anden nabobeboelse. Teknik og Miljø vurderer, at tilbygningerne ikke umiddelbart vil være synlige fra de nærmeste nabobeboelser, da tilbygningerne er afskærmet af beplantning.

Teknik og Miljø vurderer

Der er allerede givet landzonetilladelse til at opføre værksteder, lager og personalefaciliteter på ca. 3.290 m² på ejendommen. Udvidelsen af virksomheden, der er etableret i overflødiggjorte landbrugsbygninger, har passeret de 500 m², der kan opføres uden landzonetilladelse. Teknik og Miljø vurderer, at virksomheden ikke længere er at betragte som en mindre virksomhed, men har derimod tilknytning til landbrugserhvervet.

Der er i planloven ikke nogen klar grænse for, hvor meget der kan gennemføres på baggrund af en landzonetilladelse. Det er kommunalbestyrelsen, som inden for planlovens formål og de hensyn, der ligger bag landzonebestemmelserne, skal foretage en konkret vurdering i de enkelte tilfælde. Den juridiske og faglige vurdering af spørgsmålet om, hvorvidt der i konkrete tilfælde kan meddeles landzonetilladelse, vil være behæftet med en vis usikkerhed, og i landzonesager vil der altid være en vis risiko for, at Planklagenævnet ikke er enig i kommunens vurderinger i tilfælde af en eventuel påklage af kommunens afgørelse. Det vil således kunne ske, at Planklagenævnet i tilfælde af påklage vil omgøre kommunens eventuelle afgørelse om landzonetilladelse til det ansøgte - også selv om det ansøgte i sig selv i det konkrete tilfælde er af relativt begrænset omfang i forhold til de eksisterende

tilladte forhold på stedet. De to tilbygninger er af relativ begrænset omfang i forhold til de eksisterende tilladte bygninger på ejendommen, og de ligger i tilknytning til eksisterende bygninger og afskærmet af beplantning. Det ansøgte vil dermed ikke medføre væsentlige ændringer i landskabsbilledet.

Udvalget har blandt andet følgende muligheder

1. Udvalget kan beslutte, at det ansøgte imødekommes med en landzonetilladelse. Der kan henvises til, at de to tilbygninger er af relativ begrænset omfang i forhold til de eksisterende tilladte bygninger på ejendommen samt til, at de ligger i tilknytning til eksisterende bygninger og afskærmet af beplantning. Det ansøgte vil dermed ikke medføre væsentlige ændringer i landskabsbilledet. Det kan samtidig tilkendegives, at virksomheden herefter ikke kan forvente at opnå yderligere landzonetilladelser til bygningsmæssige udvidelser af virksomheden.
2. Udvalget kan beslutte, at der skal meddeles afslag til det ansøgte. Dette kan begrundes med, at det ansøgte ikke vurderes at kunne rummes i en landzonetilladelse, og at der ikke ønskes etableret yderligere bebyggelse end det allerede tilladte på ejendommen. Dette indebærer, at erhvervsvirksomheden AP Auto- og Traktorværksted ikke kan udvide yderligere bygningsmæssigt på denne ejendom.

BUDGETMÆSSIGE KONSEKVENSER

Ingen.