



Tim Nielsen
Vindumvej 168
8840 Rødkærsbro

Landzonetilladelse til lagerhal til maskinværksted og tilhørende aflæsningsareal på Vindumvej 168, 8840 Rødkærsbro

Dato: 22-08-2024

Sagsnr.: 23/24647

Viborg Kommune har behandlet din ansøgning af 13. august 2023 (med efterfølgende ændringer) om tilladelse til at opføre en ca. 1000 m² stor og ca. 10 m høj lagerhal med betongulv til anvendelse for eksisterende maskinværksted på din ejendom matr.nr. 13av Brandstrup By, Vindum, Vindumvej 168, Rødkærsbro.

Direkte tlf.: 87 87 55 64
Direkte e-mail: bkb@viborg.dk

Side 1 af 6

Hallens areal begrundes i virksomhedens behov for lager til den nuværende produktion. Hallen højde er begrundet i behov for kran. Facade udføres i sort metalplade. Tag udføres som eksisterende maskinhus i sort stålplade. Lagerhallen tilbygges eksisterende bygning.

I revideret ansøgning med nedenstående plantegning af 1. maj 2024 er porte i facade mod nord flyttet til facade mod syd for at minimere eventuel støj mod nabo mod nord. Der søges desuden om et tilhørende aflæsningsareal øst for hallen, som vist på situationsplan af 5. februar 2024 nedenfor. Bunden udføres med sand og stabilgrus.

Trafik til erhvervsdelen består af tung trafik med ca. 1-2 daglige leverancer af materiale til produktionen, normalt omkring kl. 12. Færdigvarer afhentes af varebiler. Der ændres ikke antal eller mængde af leverancer til virksomheden, og der forventes ikke forøget trafik til ejendommen.

Det anføres, at nuværende udendørs håndtering af materialer efter opførelse af hal flyttes indendørs.

Afgørelse

Kommunen meddeler landzonetilladelse til det ansøgte, jf. planlovens § 35, stk. 1. Tilladelsen må ikke udnyttes, før klagefristen på 4 uger er udløbet. En landzonetilladelse bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter, at den er meddelt. Landzonetilladelsen bliver offentliggjort den 26. august 2024 på hjemmesiden www.viborg.dk/Indflydelse

Det er en forudsætning, at det ansøgte etableres som ansøgt, herunder at portåbninger ikke vender mod nord. Det er desuden en forudsætning, at aflæsningsareal alene anvendes som sådan – og ikke til fx oplagsareal eller udendørs produktionsareal.

Der kræves også byggetilladelse. Kommunen kan tidligst afgøre en byggesag efter udløb af klagefristen for den hermed meddelte afgørelse, og kun hvis der ikke er klaget.

Begrundelse

Ejendommen ligger i landzone i det åbne land nord for Rødkærsbro, og det ansøgte kræver derfor tilladelse efter planlovens § 35. Formålet med landzonebestemmelserne er bl.a. at hindre spredt bebyggelse i det åbne land og at sikre en klar grænse mellem by og land. Bestemmelsen skal sikre, at byudvikling sker, hvor kommuneplanen åbner mulighed for det. Sigtet er at forbeholde det åbne land til jordbrugserhverv og at tilgodese landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske værdier samt at undgå miljøkonflikter. Samtidig skal planloven bidrage til at gøre landdistrikterne levedygtige.

Der er tale om en virksomhed, hvis etablering i overflødiggjort landbrugsbygning tidligere er accepteret efter planlovens § 37. Virksomheden er senere udvidet med det bygningsareal, som planlovens § 36, stk. 1, nr. 15 giver mulighed for uden landzonetilladelse.

Større udvidelser af erhvervsvirksomheder til omfattende erhvervsvirksomhed eller regulær industri skal, i forlængelse af planlovens formål om, at det åbne land forbeholdes landbrugs- og skovbrugserhverv og friholdes for spredt bebyggelse, henvises til egentlige erhvervsområder, som er indrettet til formålet. Det er 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. Der er i planloven ikke nogen klar grænse for, hvor meget der kan gennemføres på baggrund af en landzonetilladelse. Det er kommunen, der inden for planlovens formål og de hensyn, der ligger bag landzonebestemmelserne, skal foretage en konkret vurdering. I Viborg Kommune er der praksis for at tillade en lagerbygning, når der er tale om lager til en eksisterende, lovlig virksomhed, og når byggeriet i øvrigt ikke strider mod de hensyn, som landzonebestemmelserne skal varetage.

Ejendommen ligger i kanten af en strækning, der i kommuneplanen er beskrevet som en økologisk forbindelseslinje. Her må der ifølge kommuneplanens retningslinje 10.4 ikke tillades anlægsarbejder og byggeri, hvis det indebærer en forringelse af de naturmæssige værdier, der ligger til grund for udpegningen, herunder forringer muligheden for at skabe nye eller udvide eksisterende økologiske forbindelseslinjer. Kommunen vurderer, at en tilbygning til en eksisterende, lovlig virksomhed i kanten af forbindelseslinjen, hvorved udendørs aktivitet flyttes indendørs, ikke forringer forbindelseslinjen.

Ejendommen ligger desuden i et større område med særlige drikkevandsinteresser. Der er tale om en lagerbygning til virksomheden, som er en mindre metalforarbejdende virksomhed med et nettoproduktionsareal på under 1000 m². Produktionen ændres ikke med det tilladte byggeri, og hallen indrettes med betongulv. Det ansøgte vurderes derfor ikke at være i konflikt med status som område med særlige drikkevandsinteresser.

Kommunen vurderer, at den beskrevne transport til og fra virksomheden ikke medfører overskridelse af vejledende støjgrænser. Kommunen vurderer derfor, at det ansøgte ikke er i konflikt med de nabohensyn, der skal varetages med landzonebestemmelserne.

På det grundlag meddeles landzonetilladelsen.

Kommunen gør opmærksom på, at der ikke nødvendigvis kan forventes landzone-tilladelse til eventuelle fremtidige udvidelsesønsker på denne ejendom. Kommunen henviser, for så vidt angår eventuelle fremtidige udvidelser, til egentlige erhvervsområder, fx i Rødkærsbro, der er indrettet til formålet.

Yderligere oplysninger

Naboerne til ejendommen er i medfør af planlovens § 35, stk. 4 blevet orienteret om ansøgningen. Vi har modtaget bemærkninger vedrørende vejforhold og regnvandshåndtering, der dog af kommunen vurderes ikke at have relevans for denne afgørelse efter planloven.

Vi har desuden modtaget bemærkninger om støjgener, som der af nabo vurderes at være i forvejen fra virksomheden, og som nabo ikke forventer på landet. Kommunen vurderer imidlertid, at vejledende støjgrænser ikke overskrides.

Der er tale om en virksomhed, hvor kommunen som miljømyndighed laver regelmæssige miljøtilsyn.

Kontakt venligst arkæologerne på Viborg Museum (tlf.: 8787 3814 eller e-mail: oldtid@viborg.dk) mindst en uge før gravearbejdet går i gang. Museet ønsker muligvis at være til stede under arbejdet.

Kommunen vurderer, at det ansøgte ikke kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, jf. habitatbekendtgørelsen. Kommunen vurderer desuden, at det ansøgte ikke kan beskadige yngle- eller rasteområder for dyrearter på habitatdirektivets bilag IV eller plantearter på habitatdirektivets bilag IV.

Vi har med denne afgørelse ikke taget stilling til anden lovgivning. Afgørelsen tilsidesætter ikke eventuelle servitutter og privatretlige aftaler.

Ændring fra bolig/landbrug til erhvervsvirksomhed med tungere trafik er en ændring i benyttelsen, der kræver tilladelse efter vejlovens § 50, stk. 4. Ansøgning sendes til trafikogveje@viborg.dk

Klageregler

Ifølge planlovens § 58 kan landzoneafgørelser påklages til Planklagenævnet. Ifølge planlovens § 59 er ministeren med ansvar for planloven og enhver med retlig interesse i sagens udfald klageberettiget. Klageberettiget er desuden landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen. Ifølge planlovens § 60 skal klage være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er offentliggjort. Klage indgives via Klageportalen til kommunen, som overdrager klagen til Planklagenævnet. En landzonetilladelse må ikke udnyttes før klagefristens udløb. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre klagenævnet bestemmer andet, jf. planlovens § 60 a. Hvis der klages, får du besked.

Ifølge planlovens § 62 skal søgsmål til prøvelse af afgørelser være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er offentliggjort.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på Planklagenævnets hjemmeside naevneneshus.dk. Her kan du læse om klagenævnets sagsbehandling. Klage sendes via Klageportalen til kommunen. En klage er indgivet, når den er

tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du betale gebyr. Klagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen. Hvis du på grund af særlige forhold ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen. Kommunen sender herefter anmodningen til klagenævnet, som afgør, om anmodningen kan imødekommes.

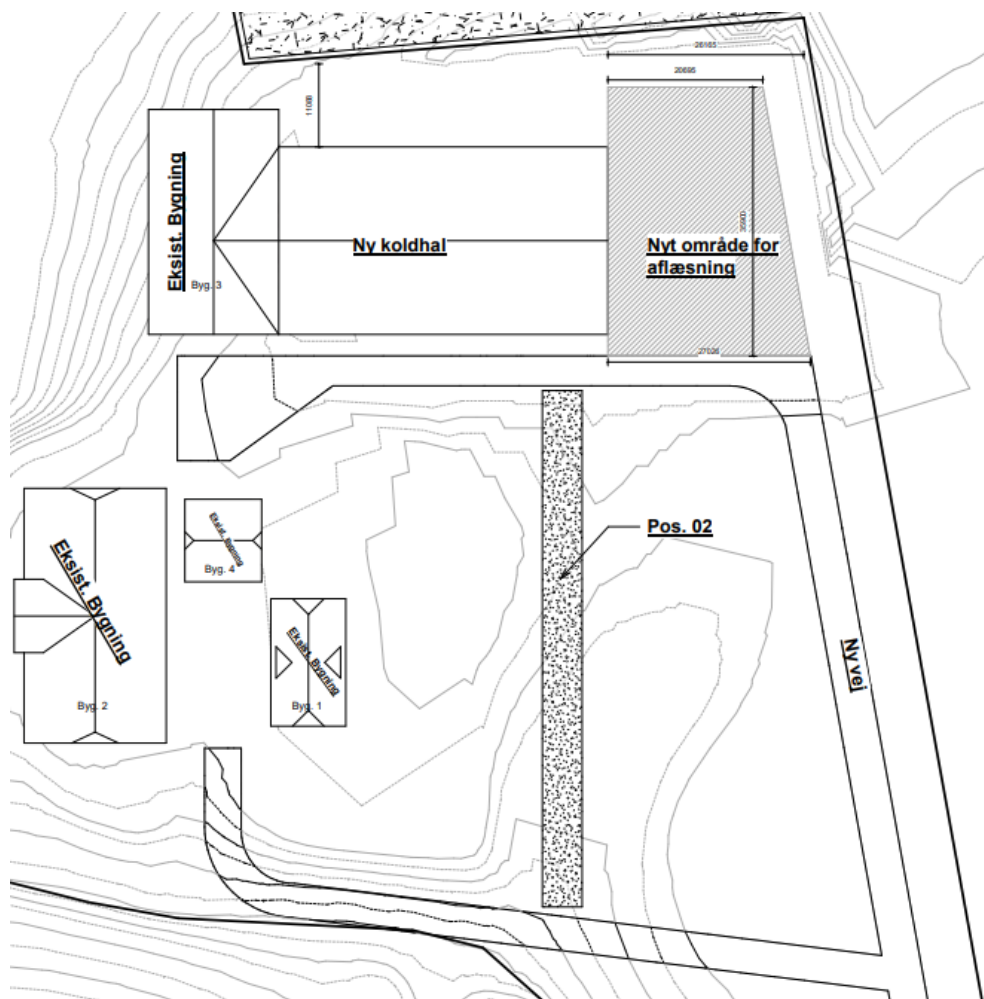
Har du spørgsmål, kan du kontakte mig på telefon eller e-mail.

Kopi af dette brev er sendt til:

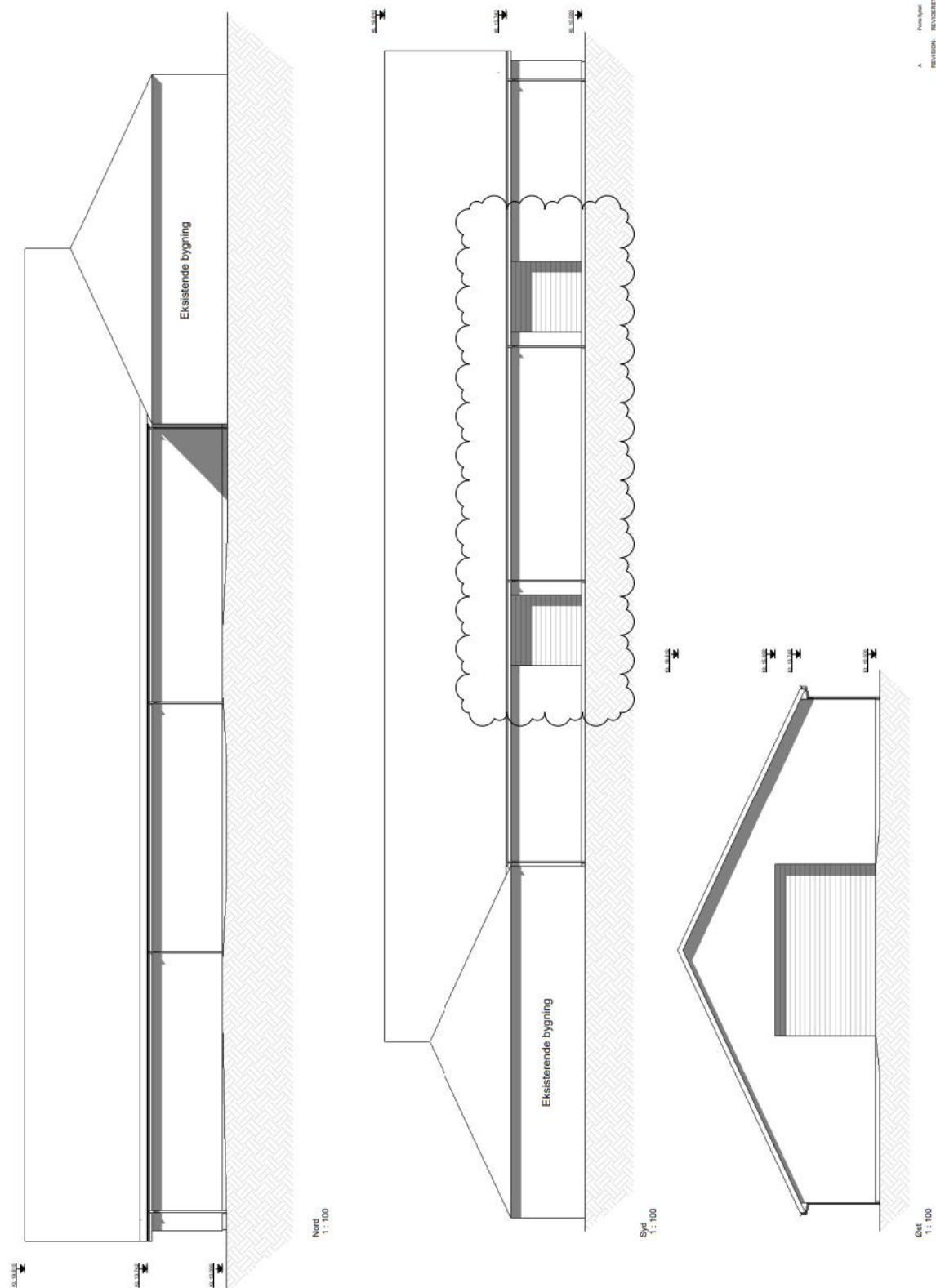
- Danmarks Naturfredningsforening, dnviborg-sager@dn.dk
- Friluftsrådet, viborg@friluftsradet.dk
- Dansk Ornitologisk Forening, natur@dof.dk og viborg@dof.dk
- Viborg Museum, oldtid@viborg.dk
- Ejer af Brandstrupvej 109
- Bruger af Brandstrupvej 109

Med venlig hilsen

Birgit Balle
Landinspektør



Udsnit af ansøgers situationsplan, revideret 5. februar 2024



Udsnit af ansøgningens facadetegninger, revideret 1. maj 2024