

## Landzoneansøgning om lovliggørelse af vognmandsvirksomhed

19/23699 Åben Sag

### Sagsgang

MTU

### Sagsfremstilling

Norddjurs Kommune har modtaget en landzoneansøgning om lovliggørelse af en vognmandsvirksomhed på ejendommen beliggende Ørumvej 37, Stenvad, matr.nr. 6a Ulstrup By, Ørum. Der skal besluttes, om der meddeles lovliggørende landzonetilladelse til det ansøgte.

### Baggrund

Norddjurs modtog i september 2019 en klage fra en nabo, der oplyser, at der er etableret en ny vognmandsvirksomhed på adresse Ørumvej 37, Stenvad. Klager oplyser blandt andet, at op imod 10 busser hver morgen fra kl. ca. 6 holder i tomgang i 45 minutter inden afgang. Klager henviser desuden til trafiksikkerhed.

Med baggrund i klagen, har Norddjurs Kommune henvendt sig til ejer af ejendommen i oktober 2019, for at ejer kunne redegøre for forholdene på ejendommen, herunder ansøge om lovliggørelse af forholdene. Norddjurs Kommune modtog landzoneansøgning i december 2019.

### Ansøgningens indhold

Ejendommen er beliggende i udkanten af Stenvad, og Herning Bilen lejer bygningerne samt udenomsarealerne, se vedlagte oversigtskort. Ejendommen har tidligere været anvendt til gartneri.

Af ansøgningen fremgår det, at Herning Bilen har følgende aktiviteter og faciliteter på adressen:

- Parkering af busser ca. 12 - 15 busser
- Parkering af chaufførers private biler
- Vask af busserne og indvendig rengøring af busserne
- Tanke til dieselolie, sprinklervæske m.v. (en 5.900 dieseltank)
- Kantine og toilet til chauffører og diverse.

Forvaltningen foretog en besigtigelse af forholdene på ejendommen i november 2020. På besigtigelsen blev ansøgningen uddybet med følgende:

- p.t. er der 15 busser tilknyttet Herning Bilen, hvoraf de 3 er turistbusser. Der køres med skolebørn i hele kommunen. Turistbusserne kører skolebørn på udflugter, da almindelige skolebusser ikke må anvendes til dette formål.
- Der anvendes til- og frakørselsvej ad grusvejen øst for ejendommen.
- Herning Bilen flyttede virksomheden til ejendommen start august 2019.
- Der er ca. 13 ansatte, som parkerer på ejendommen i arbejdstiden.
- Mødetid er kl. 5.30 og sidste kørsel mandag, onsdag og fredag er kl. 23, hvor der køres klubkørsel for ungdomsskolerne. Tirsdag og torsdag er sidste kørsel omkring kl. 18.

Ansøgningen har været i nabohøring. Der indkom 4 høringssvar, som er vedlagt.

#### Planlovens landzonebestemmelser

Hovedformålet med zoneinddelingen og landzonereglerne er at forhindre byspredning i det åbne land og at sikre, at egentlig bymæssig udvikling sker, hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed for det.

Det følger af formålsbestemmelsen, at landzonereglerne skal administreres på baggrund af landskabelige, rekreative og arealressourcemæssige hensyn og andre samfundsmæssige interesser, f.eks. trafikale hensyn, samt hensynet til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling. Ved afgørelsen skal der endvidere tages hensyn til, om det ansøgte vil påføre naboer urimelige gener.

#### Generelt om vognmandsvirksomhed

Af ”Vejledning om landzoneadministration” fremgår det, ”at det generelt gælder, at vognmandsvirksomheder typisk ikke kan etableres i bestående bygninger, men har behov for oplagsplads til biler, containere mv, ligesom de ofte medfører en betydelig tung trafik. Det skyldes, at etablering af vognmandsvirksomheder i landzone kan medføre en væsentlig ændring i det omgivende miljø, hvilket bl.a. kan genere naboer. Større vognmandsvirksomheder bør som hovedregel henvises til planlagte erhvervsområder, der er indrettet dertil.” Af vejledningen fremgår det desuden, at en betydelige bilpark er skønnet ud over 15-20 lastbiler.

Det fremgår desuden, at ”kommunerne kan dog meddele landzonetilladelse til etablering af vognmandsvirksomheder i landzone baseret på en konkret afvejning af, om tilladelsen vil være forenelig med forskellige interesser inden for planlovens rammer, herunder f.eks. hensyn til at undgå spredt bebyggelse, hensyn til landskab og miljø, udnyttelse af eksisterende infrastruktur m.v.”

### Kommuneplan 2017

Vognmandsvirksomhedens parkeringsareal ligger udenfor vedlagte kommuneplanramme nr. 12-7-L, hvorimod selve ejendommens bygninger ligger indenfor denne. Området er i kommuneplanen udlagt til blandet landsbybebyggelse, herunder landbrugsbygninger, boliger, butikker til lokal forsyning, offentlige formål, erhverv med tilknytning til jorderhvervene samt mindre, ikke forurenende virksomheder, herunder håndværksvirksomheder.

Det er forvaltningens vurdering, at kommuneplanens rammebestemmelser for området bør ændres hvad angår anvendelse og afgrænsning.

### Andre plan- og miljømæssige forhold

Der er fredskov indenfor området, ligesom der er et beskyttet sten- og jorddige. Arealer nord for området er beskyttede i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3.

Der er vedlagt udtalelser om de miljømæssige forhold og de trafikale forhold. Som det bl.a. fremgår af udtalelserne, er det forvaltningens vurdering, at vognmandsvirksomheden vil medføre øget tung trafik igennem Stenvad by, ligesom vejene i og omkring Stenvad er mindre lokalveje, som ikke er særligt velegnede til at håndtere tung trafik.

### Forvaltningens anbefaling

Det er forvaltningens vurdering, at virksomheden med sin nuværende størrelse endnu ikke betragtes som værende en større vognmandsvirksomhed, idet der i vejledningen henvises til, at en betydelig bilpark er skønnet ud over 15-20 lastbiler.

Med henvisning til, at en tilladelse alene kan meddeles såfremt denne er forenelig med forskellige interesser inden for planlovens rammer, foreslår forvaltningen, at en eventuel landzonetilladelse meddeles på følgende vilkår:

- Såfremt det viser sig nødvendigt, skal der etableres støj-afværgeforanstaltninger imod boligerne vest for ejendommen
- Der skal etableres yderligere beplantning ud mod det § 3 beskyttede område mod nord
- Grusvejen mod vest er den eneste adgangsvej til virksomheden, der anvendes
- Der så vidt det er muligt ikke køres igennem Stenvad by, men køres ud af byen ad Ørumvej mod øst.

Forvaltningen foreslår derudover, at ændring af kommuneplanen jf. ovenstående indgår i det videre arbejde med revision af kommuneplanen.

### **Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder**

Der er sammenhæng til Kommuneplanen.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser.

### **Indstilling**

Byg- og miljøchefen indstiller, at der tages stilling til, hvorvidt der skal meddeles lovliggørende landzonetilladelse til det ansøgte.

### **Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 07-06-2021**

Et enigt udvalg besluttede, at der skal meddeles lovliggørende landzonetilladelse til det ansøgte.

Landzonetilladelse meddeles på baggrund af følgende vilkår:

- Såfremt det viser sig nødvendigt, skal der etableres støj-afværgeforanstaltninger imod boligerne vest for ejendommen
- Der skal etableres yderligere beplantning ud mod det § 3 beskyttede område mod nord
- Grusvejen mod vest er den eneste adgangsvej til virksomheden, der anvendes
- Der så vidt det er muligt ikke køres igennem Stenvad by, men køres ud af byen ad Ørumvej mod øst.

Forvaltningen indgår en dialog med ejeren vedrørende en eventuel ændring af kommuneplan.

**Bilag:**

1 - 2775367	Åben	Kort over området fra ansøger	(194118/19)	(H)
2 - 3030515	Åben	Forvaltningens bemærkninger	(24521/21)	(H)
3 - 3061614	Åben	Notat støjmåling	(51095/21)	(H)
4 - 3063122	Åben	Kortbilag - Kommuneplanramme nr. 12-7-L	(52336/21)	(H)
5 - 3078882	Åben	Naboindsigelser	(65534/21)	(H)