

Beslutning om bymæssigt erhverv i driftsbygning på Rørmosevej 10

Sagsnr. i ESDH: 21/20475

Beslutningskompetence: Plan og Byudvikling

Beslutningstema

Plan og Byudvikling skal beslutte, om der skal gives lovliggørende landzonetilladelse til bymæssigt erhverv i driftsbygning på landbrugsejendommen, Rørmosevej 10-10B, Farum.

Sagsfremstilling

Furesø Kommune blev i 2021 i forbindelse med anden sag på ejendommen opmærksom på, at en driftshal var indrettet, udlejet og taget i anvendelse til ti kontorer, to lagerrum og en frisørsalon uden landzonetilladelse.

Rørmosevej 10 er en landbrugsejendom på 2,6 ha i landzone, beliggende tæt på byzone. Ejendommen er bebygget med to boliger, Rørmosevej 10A og 10B og en driftshal på 400 m² foruden en række småskure og lignende. Landbrugsdriften udgøres af et mindre dyrehold med grise, får og høns samt en mere hobbypræget biavl og kartoffelavl.

Driftshallen er opført i 2002 som uopvarmet driftsbygning for landbrugsdriften. Den er inden for de seneste par år ombygget indvendigt og udvendigt og taget i anvendelse til bymæssige erhverv. Der er blandt andet indskudt et etagedæk på 240 m² så det samlede etageareal udgør 640 m², isat døre ud til det fri og et stort antal vinduer i stueplan, tagetage og tagflade. Der er ifølge det Centrale Virksomhedsregister (CVR) registreret otte virksomheder på adressen.

Der er i forbindelse med den ændrede ombygning og anvendelse af driftshallen søgt om landzonetilladelse til en carport på 99 m² sammenbygget med et redskabsskur på 55 m² og et drivhus på 61 m², i alt 215 m². Carporten skal bruges til parkering for medarbejdere, gæster og kunder, mens redskabsskuret skal bruges til opbevaring af redskaber og maskiner til ejendommen. Det vil sige, at hele driftshallen således ikke er overflødig i forhold til landbrugsdriften.

Planforhold

Danmarks inddeling i by- og landzone og de tilhørende landzonebestemmelser har som overordnet formål at fastholde en klar grænse mellem by og land. Det skal blandt andet ske ved at hindre byspredning i det åbne land og sikre, at bymæssig udvikling sker på baggrund af en egentlig planlægning, det vil bl.a. sige med inddragelse af offentligheden. Byspredning er i denne sammenhæng ikke kun nybyggeri og anlæg, men også anvendelse af hidtidige landbrugsdriftsbygninger til bymæssige funktioner og virksomhed.

Sådanne anvendelser skal derfor henvises til udlagte erhvervsområder i byzone. For områder nær byzone som Rørmosevej 10-10B er administrationspraksis særlig restriktiv.

Området med Rørmosevej 10-10B er omfattet af Furesø Kommuneplan 2021, rammeområde 20L1. Rammebestemmelserne herfor fastlægger områdets specifikke anvendelse til jordbrugsområde og naturområde og indeholder desuden bestemmelse om, at området skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til bymæssige formål. Området er endvidere udpeget som interesseområde for jordbrugsmæssig anvendelse med en tilhørende retningslinje, hvorefter spredt, ny bebyggelse til boliger og erhverv og andre byformål skal undgås i det åbne land.

Samlet vurdering

Samlet er det forvaltningens vurdering,

- At en tilladelse vil medføre en u hensigtsmæssig spredning af bymæssige erhverv i det åbne land, i strid med planlovens hovedformål og klagenævnspraksis
- At en tilladelse er i strid med retningslinjer og rammebestemmelser i Furesø Kommuneplan 2021
- At driftshallen ikke er overflødiggjort, idet der fortsat er behov for redskabsskur til ejendommens redskaber og maskiner, ligesom der er søgt om carport til brug for medarbejdere og kunder til kontor- og lagervirksomhederne og frisørsalonen.

Forvaltningen bemærker, at en tilladelse til det ansøgte vil medføre en berettiget forventning om efterfølgende tilladelse til udvidelse af de bymæssige erhvervsmæssige virksomheder på ejendommen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sammenhæng med 2030-mål og succeskriterier

Det ansøgte er ikke i tråd med Furesø Kommunes 2030-mål, nr. 7 *Velfungerende erhvervsliv med lokale arbejdspladser og et godt handelsliv* for så vidt som, at den ændrede anvendelse af driftshallen vil placere bymæssige funktioner uden for de planlagte erhvervsområder og dermed ikke være med til at styrke disse.

Borgerinddragelse

Forvaltningen har ikke foretaget naboorientering, idet forvaltningen indstiller til et afslag.

Hvis udvalget er positivt indstillet over det ansøgte, vil sagen blive sendt i naboorientering inden afgørelse.

Lovgrundlag

Planlov, § 35, stk.1.

Det videre forløb

Ved afslag på landzonetilladelse skal der i forlængelse heraf sendes varsel om påbud om lovliggørelse af den ulovlige anvendelse og de bygningsændringer, der er ikke er erhvervsmæssigt nødvendige for ejendommens landbrugsdrift.

Indstilling

Forvaltningen indstiller,

- at udvalget meddeler afslag på lovliggørende landzonetilladelse til ændret anvendelse af ejendommens driftshal.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 06-09-2022

Udvalget ønsker dialog med ejerne med henblik på en eventuel ny ansøgning.

Supplerende sagsfremstilling

Forvaltningen har været i dialog med ejeren om hans ønsker for den fremtidige brug af driftshallen, bygning 3.

Plan og Byudvikling 10-01-2023

Ejer oplyste, at han ønsker at benytte driftshallen til udlejning til mindre erhverv, og at han samtidig har brug for en mindre del af bygningen som lager til ejendommens drift.

Planlovens § 36, stk. 1, nr. 15, giver ret til uden landzonetilladelse at udvide en erhvervsvirksomhed, som er lovligt etableret i en overflødiggjort driftsbygning, med en tilbygning på op til 500 m².

Ejeren foreslog på mødet, at han ved en landzonetilladelse til erhverv i bygningen på Rørmosevej 10, vil være villig til at lade arealet, der allerede er etableret på det indskudte dæk svarende til ca. 240 m² i den ombyggede driftsbygning, blive modregnet i retten til en evt. senere udvidelse.

Forvaltningen har undersøgt mulighederne for, at indretningen og anvendelsen af en tagetage i den eksisterende driftsbygning til 240 m² kontorvirksomhed formelt set kan indgå som del af en sådan fremtidig udvidelse. Det vil sige, at retten til en senere udvidelse kun kan omfatte 260 m². Dette skulle så være et vilkår knyttet til en lovliggørende landzonetilladelse til den ændrede anvendelse af driftshallen. En sådan løsning er dog ikke mulig, dels fordi rettigheden efter planlovens § 36, stk. 1, nr. 15, handler om *tilbygning*, - altså ikke om *udvidelse* -, dels fordi man ikke kan afskære en rettighed med vilkår i en tilladelse om at kræve, at rettigheden ikke udnyttes.

En landzonetilladelse til den ansøgte anvendelse af driftshallen vil således medføre en ret for ejer til en tilbygning på op til 500 m² til bygningen. Denne er ifølge BBR 400 m², men er reelt 640 m² med det indskudte etagedæk. Udnyttelse af denne ret kan kun hindres ved at nedlægge et § 14 påbud og derefter udarbejde lokalplan, der begrænser udvidelsen af erhvervsarealet.

Forvaltningen gør opmærksom på, at eftersom Rørmosevej 10 er en landbrugsejendom, vil det til enhver tid være muligt at opføre de driftsbygninger, der er erhvervsmæssigt nødvendige for ejendommens landbrugsmæssige drift. Det vil sige, at såfremt en driftsbygning bliver overflødiggjort, f.eks. ved omlægning af driften, vil ejer kunne tage den overflødiggjorte driftsbygning i brug til liberale erhverv, håndværksmæssig virksomhed m.v. uden landzonetilladelse. Forvaltningen skal også gøre opmærksom på den præcedens, en landzonetilladelse til liberale erhverv, håndværksmæssige virksomhed m.v. i ikke-overflødiggjorte driftsbygninger kan medføre. I øvrigt henvises til ovenstående sagsfremstilling.

Efter mødet har ejeren den 16. november 2022 på ny fremsendt ansøgning om landzonetilladelse til etablering af en 214 m² sammenbygget carport (153 m²) og drivhus (61 m²), samt en tilbygning på 34 m² med swimmingpool til boligen, Rørmosevej 10B. Carporten skal bruges til parkeringsområde for ansatte og medarbejdere tilknyttet erhverv i driftshallen, bygning 3. Såvel den sammenbyggede carport/drivhus som tilbygningen kræver landzonetilladelse efter planlovens §35, stk. 1. Der er ikke tale om erhvervsmæssige nødvendige bygninger for ejendommens landbrugsdrift, og forvaltningen agter derfor i overensstemmelse med planlovens landzonebestemmelser og retningslinjerne i Furesø Kommuneplan 2021 at meddele afslag på det ansøgte og derved hindre yderligere ikke-erhvervsmæssig bebyggelse på ejendommen.

Supplerende indstilling

Forvaltningen indstiller,

- At udvalget meddeler lovliggørende landzonetilladelse til at benytte driftshallen til liberale erhverv, håndværksmæssig virksomhed m.v., og at udvalget tilkendegiver at ville nedlægge

Plan og Byudvikling 10-01-2023

§14 påbud, såfremt ejer ønsker at udvide arealet til ikke-landbrugsmæssigt byggeri på ejendommen.

Beslutning i Plan og Byudvikling den 10-01-2023

Godkendt.

Bilag:

1 - 2905684	Åben	Kortbilag - Rørmosevej 10-10B	(87856/22)	(H)
-------------	------	-------------------------------	------------	-----