

BILAG NR. 1
til Statsforvaltningen

Bilag: 27.1. Tidligere politisk behandling

Udvalg: Byrådet

Mødedato: 18. juni 2014 - Kl. 17:00

Adgang: Åben

Bilagsnr: 100020/14



Jagt- og fiskeriforretning på Lundborgvej 2A-2B, Viborg

Sagsnr.: 12/80454
Sagsansvarlig: Ann Hamborg

SAGSFREMSTILLING

Teknisk Udvalg besluttede på sit møde den 2. april 2012 (sag nr. 62) at meddele påbud om, at Lundborgvej 2A, 8800 Viborg ikke må anvendes til detailhandel. Fristen for at efterkomme påbuddet blev fastsat til den 30. juni 2013. Udvalgsbeslutningen fremgår af bilag 1.

Baggrunden for sagen er, at jagt- og fiskeributikken Jafi er etableret på ejendommen i strid med lokalplan nr. 147B og Kommuneplan 2009-2021, der ikke giver mulighed for detailhandel med udvalgsvarer. Hvis der er tale om mere end ubetydeligt salg til private, er der tale om detailhandel.

På baggrund af udvalgsbeslutningen blev der afholdt møder med Jafi og ejendommens ejer om, hvorvidt det ville være muligt at lovliggøre virksomheden på Lundborgvej 2A og om eventuelle alternative placeringsmuligheder for butikken. Jafi har ligeledes anmodet om, at fristen for lovliggørelse blev udsat til 2014.

Drøftelsen har senest drejet sig om et forslag fra Jafi om at udvide den eksisterende jagt- og fiskeriforretning med forskellige funktioner relateret til jagt- og fiskeri.

Den 5. juni 2013 har Jafi herefter ansøgt om at lovliggøre den eksisterende virksomhed samt at udvide Jafi A/S inden for de kommende år. Den eksisterende jagt- og fiskeriforretning ønskes udvidet med en række funktioner, som fremgår af bilag 2.

På baggrund af dette forløb er påbud om lovliggørelse ikke effektueret.

Det fremgår af ansøgningen, at andelen af detailhandel vil blive reduceret med udvidelsen jf. bilag 2.

Det har desuden fra virksomheden været tilkendegivet, at andelen af nethandel fremover forventes at vokse væsentligt, og at andelen af detailhandel derfor må forventes at blive reduceret tilsvarende.

Forvaltningens bemærkninger

Det er forvaltningens vurdering, at størstedelen af anvendelsen er i overensstemmelse med gældende lokalplan, ligesom størstedelen af anvendelsen kan tillades, under forudsætning af, at det er knyttet op på anvendelse til grossistvirksomhed.

Det fremgår ikke af ansøgningen, hvor stor en del af våbenhandel, der vil være til private og derved er detailhandel, hvorved tallene i ansøgningen ikke afspejler forholdet mellem engroshandel og detailhandel.

Desuden er det afgørende, at de forskellige anvendelser knyttes til grossistvirksomheden og ikke på salg til private. Ellers vil størrelsen og andelen af detailhandel blive større end angivet.

Endelig kan de angivne pladskrævende varegrupper i ansøgningen ikke alle karakteriseres som pladskrævende (som godt vil kunne rummes inden for området), hvilket også øger størrelsen og andelen af detailhandel.

Det er i øvrigt forvaltningens vurdering, at et ubetydeligt salg er væsentligt mindre end de i ansøgningen angivne størrelser for detailhandel.



Det er desuden forvaltningens vurdering, at virksomheden har, og også efter den ansøgte udvidelse vil have en indretning, rettet mod salg til private i forretningen.

Opsummering

Baggrunden for, at sagen er på dagsorden, er, at Teknisk Udvalg har fastlagt en frist for, at ejendommen ikke må anvendes til detailhandel fra den 30. juni 2013.

Forvaltningen har ikke nået at foretage en nærmere sagsbehandling af ansøgningen om at lovliggøre den eksisterende virksomhed samt at udvide Jafi A/S inden for de kommende år, herunder haft nærmere afklaringer med virksomheden. Denne sag vil blive forelagt udvalget på et senere møde.

BILAG

- | | | | |
|---|--------|---|-----------|
| 1 | Åben | Beslutning Teknisk Udvalg 2. april 2012 | 174552/13 |
| 2 | Lukket | Ansøgning af 5. juni 2013 fra JAFI | 244781/13 |

INDSTILLING

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller,

at udvalget drøfter påbuddet, herunder den fastsatte frist for efterkommelse af påbuddet.

BESLUTNING I TEKNISK UDVALG DEN 25-06-2013

Fraværende: Anders Korsbæk Jensen

Udvalget fastlagde frist for efterkommelse af påbud til den 30.6.2014.

Udvalget vedtog desuden at regulere dagsordensteksten med baggrund i spørgsmålet om evt. fortrolige oplysninger.


TEKNISK UDVALG
REFERAT
Lovliggørelse af jagt- og fiskeributik på Lundborgvej 2A, Viborg

Sagen handler om jagt- og fiskeributikken JAFI på Lundborgvej 2A i Viborg. Butikken sælger bl.a. våben, beklædning og lignende udendørs udstyr til private. Butikken ligger i et område, hvor der kun kan etableres detailhandel med særlig pladskrævende varer og således ikke med almindelige udvalgsvarer. Den eksisterende butik er således i strid med lokalplan nr. 147B. Butikkens placering fremgår af bilag nr. 1.

Ejendommen ejes af Olsen Properties A/S. I december 2008 fik virksomheden byggetilladelse til at opføre to nye bygninger på Lundborgvej 2A-2E i Viborg. Kommunen har efterfølgende været i løbende dialog med ejeren om anvendelsesmulighederne for bygningerne.

Ansøger har bl.a. forespurgt, hvorvidt JAFI kan etablere sig på ejendommen. Forvaltningen har i den forbindelse redegjort for, at området ikke kan anvendes til detailhandel med jagt- og fiskeriudstyr til private.

Olsen Properties A/S har dernæst forespurgt forvaltningen, hvad der vil ske, hvis der alligevel bliver etableret en butik i strid med plangrundlaget. Forvaltningen har oplyst, at Kommunen har pligt til at sikre, at ulovlige forhold bliver lovliggjort, og at butikken ikke efterfølgende kan lovliggøres med en dispensation.

Den 6. maj 2009 søgte Olsen Properties A/S om principiel godkendelse af JAFI som lejer af Lundborgvej 2A, herunder til følgende anvendelse:

- Udstilling af særligt pladskrævende varer, eksempelvis biler, hochstance og hochsitze mm.
- Udstilling til engroshandel.
- Bøssemagerværksted samt lager inden for varegruppen.
- Indskydningsfaciliteter og reparation af geværer.
- Kursus- og personalefaciliteter.

Det fremgik endvidere af ansøgningen, at JAFI straks efter godkendelsen ville søge andre lokaler i midtbyen eller i centerområdet til betjeningen af private kunder – dvs. detailhandel med udvalgsvarer. Ansøgningen fremgår af bilag nr. 2.

Forvaltningen godkendte derpå, at der kan indrettes ovenstående anvendelse på Lundborgvej 2A i overensstemmelse med lokalplan nr. 147B. Det blev i den forbindelse indskærpet, at der ikke må ske salg af jagt- og fiskeriudstyr fra ejendommen. Godkendelsen fremgår af bilag nr. 3.

Forvaltningen har efterfølgende erfaret, at JAFI – i strid med godkendelsen – har indrettet Lundborgvej 2A til detailhandel med udvalgsvarer til private i form af salg af jagt- og fiskeriudstyr.

Forvaltningen har i efteråret 2011 afholdt møde med Olsen Properties A/S og JAFI, hvor der er redegjort for, at området ikke er udlagt til detailhandel med udvalgsvarer, og at anvendelsen skal lovliggøres.

Olsen Properties A/S fremsendte den 3. januar 2012 supplerende oplysninger om forretningsområdet bl.a. med henvisning til, at den pågældende type forretning ikke kan placeres i traditionelle butiksområder. Der henvises i materialet til følgende argumenter for den nuværende placering:

1. Byrådet har godkendt jagtbutik på 9.000 m² i Hedensted uden for butiksområde, og den er under opførelse.
2. Planloven indeholder i § 5 m, stk. 6 pkt. 4 mulighed for at tillade JAFI's nuværende placering.


TEKNISK UDVALG
REFERAT

3. Våbenlovgivningen tillader ikke, at våben og ammunition transporteres på f.eks. parkeringspladser. Politiet skal godkende lokaler til handel med våben og ammunition, og politiet kan under henvisning til sikkerhedsmæssige forhold stille yderligere krav til våbenopbevaringen. JAFI's kunder kan ikke gå i andre forretninger eller i øvrigt færdes på offentlige steder med våben, jagtknive og lignende. Således vil en butiksplacering i midtbyen eller i et bydelscenter medføre problemer, da JAFI's kunder vil medbringe våben og knive ind i andre butikker, og herved overtræde loven. Der henvises til en specifik sag i Kolding, hvor en jagtbutik i storcenteret har måttet indstille salg af våben og ammunition, da myndighederne ikke kunne godkende, at kunderne færdedes i storcenteret med våben, herunder knive.
4. Der opbevares store mængder krudt, hvilket tilsiger en placering, hvor der er bedre mulighed for udrykningskøretøjer/brandkøretøjer, og hvor man undgår nærkontakt med øvrige virksomheder.
5. Der forventes skærpede krav til salg af ammunition.
6. Der er tilladt jagtbutik i et erhvervsområde i Mariagerfjord Kommune. Der henvises specifikt til, at området ikke er udlagt til detailhandel.

Ovennævnte materiale (ekskl. bilag) samt forvaltningens kommentarer hertil fremgår af bilag nr. 4.

Forvaltningens bemærkninger
Tidligere afgørelser i lignende sager

Teknisk Udvalg har på møde den 2. november 2011 (sag nr. 189) besluttet at meddele påbud om fysisk lovliggørelse for en musikbutik placeret i et erhvervsområde.

Planmæssige forhold

Lundborgvej 2A er reguleret af lokalplan nr. 147B, der fastlægger anvendelsen til erhvervsformål samt detailhandel med særligt pladskrævende varer.

Ejendommen ligger inden for kommuneplanens rammeområde VIBNV.E1.05 samt VIBNV.D3.3, der udlægger områdets anvendelse til lettere industri/erhverv samt suppleringsområde med særligt pladskrævende varer.

Forvaltningens vurdering

Det er ikke muligt at dispensere fra plangrundlaget til etablering af detailhandel med udvalgsvarer. Der er ikke mulighed på baggrund af planloven at planlægge for anden detailhandel i området, og frikommuneforsøget giver ikke Viborg Kommune mulighed for at lovliggøre JAFI ved en ændret planlægning for området. Butikken kan således ikke lovliggøres retligt.

På den baggrund er den eneste mulighed for at lovliggøre anvendelsen af ejendommen, at JAFI ophører med detailhandel med udvalgsvarer. Som anført i forvaltningens godkendelse af 19. maj 2009 kan der etableres en række af JAFI's forretningsområder på ejendommen, men selve detailhandelen med udvalgsvarer skal etableres i et område, der er udlagt specifikt hertil.

De hensyn, som Olsen Properties A/S senest har henvist til, tilsidesætter ikke Byrådets pligt til at overholde Planloven. Det er i øvrigt forvaltningens vurdering, at det er muligt at etablere en butik som JAFI i områder, der er udlagt til detailhandel med udvalgsvarer.

Bilag

- | | |
|--------------|--|
| Bilag nr. 1: | Oversigtskort |
| Bilag nr. 2: | Ansøgning af 6. maj 2009 om godkendelse af JAFI |
| Bilag nr. 3: | Godkendelse af 19. maj 2009 til etablering af JAFI på Lundborgvej 2A |
| Bilag nr. 4: | Begrundelse for placering fra Olsen Properties A/S samt forvaltningens kommentarer |



VIBORG
KOMMUNE

TEKNISK UDVALG

REFERAT

Mødedato: 2. april 2012

Cirius-sag nr.: 2010/11442

Sagsbehandler: jql

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller,

at der meddeles påbud med hjemmel i Planloven § 51, stk. 5 om, at der ikke må være detailhandel med udvalgsvarer på Lundborgvej 2A.

BESLUTNING:

Indstillingen blev godkendt. Frist for efterkommelse af påbud er 30.6 2013.

Bilag: 27.2. Anmodning om genoptagelse

Udvalg: Byrådet

Mødedato: 18. juni 2014 - Kl. 17:00

Adgang: Åben

Bilagsnr: 100050/14

Viborg Kommune
Teknik & Miljø
Byggeri
Prinsens Alle 5
8800 Viborg

Att. Borgmester Søren Pape Poulsen
Teknisk direktør Kåre Jørgensen
Udvalgsformand Johannes Vesterby

Finn Kjærgaard

"Gl. Klarisgaard"
Klarisgaardsvej 6
DK-8830 Tjele
Danmark
Tel.: (+45) 86 67 26 50
Mobil.: (+45) 40 85 68 65
Fax.: (+45) 86 65 26 50
E-mail.: finn@fkmanagement.dk

13. februar 2014

Vedr. Jafi A/S – Viborg Kommunes sags nr. 2007/14340

Jafi A/S og virksomhedens advokat, Håkun Djurhuus, fra advokatfirmaet Bech-Bruun, afholdt den 11.2.2014 møde med ledende medarbejdere fra Viborg Kommunes plan- og byggeafdeling vedr. ovennævnte sag.

I tilknytning til mødet, var der udleveret et juridisk notat. Notatet vedhæftes i endelig udgave dateret den 12.2.2014.

I den foreliggende situation skal jeg hermed fremkomme med følgende bemærkninger og anmodninger.

1. Anmodning om genoptagelse af sagen

Viborg Kommune påbød den 10. september 2013 Jafi A/S at ophøre med detailhandel på Lundborgvej 2 A, 8800 Viborg, senest den 30.6.2014.

Der er i realiteten tale om et egentligt forbud mod videreførelse af virksomhedens drift, hvilket er særdeles vidtgående. Forbuddet truer virksomhedens fortsatte eksistens.

Der er siden meddelelsen af påbuddet fremkommet nye oplysninger om virksomhedens arealmæssige anvendelse, virksomhedens omsætning på forskellige typer af salg, ligesom der er fremkommet en ny juridisk vurdering i form af det vedhæftede notat, dateret 12.2.2014.

Henset til sagens særdeles alvorlige karakter for virksomheden og til de nye oplysninger, anmodes Viborg Kommune om at genoptage sagens behandling.

Viborg Kommune anmodes herudover om at tilbagekalde, eller suspendere det meddelte påbud.

Viborg Kommune anmodes endelig om at træffe en ny afgørelse om, at virksomhedens drift på ejendommen er i overensstemmelse med lokalplanen, eller alternativt at gennemføre en retlig lovliggørelse i henhold til planlovens § 19, eller gennem et lokalplantillæg.

2. Myndighedspassivitet

Viborg Kommune anmodes alternativt om at erkende, at kommunen ikke kan håndhæve et forbud mod virksomhedens drift henset til, at kommunen har undladt at håndhæve forholdet i en periode på mere end 3 år.

I erkendelse heraf, tillader Viborg Kommune fortsat drift af virksomheden, der er blevet etableret af Jafi A/S, der i det hele har været i god tro.

Værdispildsbetragtninger taler også for denne løsning.

3. Udvalgsbehandling af sagen

Jafi A/S fik fra forvaltningen oplyst, at sagen vil kunne behandles på teknikudvalgets møde den 2.4.2014.

Jafi A/S foreslår, at der i tilknytning til dette møde, sker en besigtelse af virksomheden, og at Jafi A/S's ledelse og Jafi A/S's advokat får adgang til at få foretræde for udvalget i forbindelse med besigtelsen.

Med venlig hilsen

Finn Kjærgaard

Bestyrelsesformand

Bilag Notat fra Advokatfirmaet Bech-Bruun dateret den 12.2.2104

København · 12. februar 2014

Sagsnr. 048218-0009 djur/djur/jle
Dok.nr. 11545968,1

Håkun Djurhuus

Advokat (H), partner

Notat

Jagt- og fiskeriforretning – ejendommen Lundborgvej 2a – planretlige forhold

1. Indledning

- 1.1 Forud for et møde med Viborg Kommune den 11. februar 2014 har JAFI A/S anmodet mig om en retlig vurdering af de planretlige forhold i tilknytning til drift af jagt- og fiskerivirksomhed med tilknyttede aktiviteter fra den ovennævnte adresse.

Jeg henviser indledningsvist til mit tidligere notat af 5. juli 2012 vedrørende de planretlige problemstillinger.

- 1.2 I dette notat vurderes følgende forhold:

Punkt 2 nedenfor:

Drives der fra ejendommen erhvervsmæssige aktiviteter i overensstemmelse med lokalplan nr. 147B, § 3.3?

Punkt 3 nedenfor:

Hvis punkt 2 ovenfor besvares benægtende, vurderes mulighederne for retlig lovliggørelse i form af A. Dispensation i henhold til planlovens § 19, eller B. Lokalplan- og kommuneplantillæg.

Punkt 4 nedenfor:

Særlige forhold, herunder myndighedspassivitet, indrettelseshensyn mv.

2. Drives der fra ejendommen erhvervsmæssige aktiviteter i overensstemmelse med lokalplan nr. 147B, § 3.3

2.1 Engrosvirksomhed, der ikke er omfattet af planlovens kapitel 2d:

Det fremgår af anvendelsesbestemmelserne i lokalplan nr. 147B fra 2006, § 3.3, at:

"Delområde 1 må kun anvendes til erhvervsformål indenfor miljøklasse 2-4 så som administrative erhverv og lettere produktion, lager- og servicevirksomheder, engroshandel og lignende med tilhørende udstilling."

Bestemmelsen giver mulighed for en udvidende fortolkning af begrebet "engroshandel", jf. ordene "og lignende med tilhørende udstilling".

Der foreligger en afgørelse fra Glostrup Kommune (vedrørende Metrobutikkerne), hvor kommunen traf afgørelse om, at en engrosvirksomhed, hvis salgsandel til private androg op til 37,5 % af det samlede salg, fortsat kunne betegnes som en engrosvirksomhed.

Afgørelsen udelukker ikke, at andelen af privatsalg kan være højere end de nævnte 37,5 % uden at blive karakteriseret som detail.

Det fremgår af Miljøministeriets vejledning om detailhandelsplanlægning side 46, at der er tale om engrosvirksomhed, hvis den pågældende virksomhed "... ikke har et mere end ubetydeligt salg til private..."

Som det fremgår af procentangivelserne ovenfor er rammerne forholdsvis brede i så henseende.

Direktør Finn Kjærgaard har i forbindelse med mødet med Viborg Kommune uddybet på hvilke punkter, forretningen har karakter af "engroshandel og lignende med tilhørende udstilling".

- 2.2 Det fremgår af virksomhedens ansøgning om retlig lovliggørelse, at den realiserede omsætning i perioden fra den 1. januar til den 31. maj 2013, der har været sammensat af E-handel, håndværk og våben, samt grossist, har udgjort omkring 74 % af virksomhedens samlede omsætning i perioden. Egentligt detailsalg udgør således 26 %, hvilket i henhold til kommunal praksis er ubetydeligt.

Der kan altså med en vis styrke argumenteres for, at der ikke er tale om en detailforretning (en "butik"), hvilket navnlig gør sig gældende i en situation, hvor lokalplanen efter "engroshandel" tilføjer "...og lignende med tilhørende udstilling", og derved lægger op til en udvidende fortolkning.

- 2.3 Detailhandel med særlig pladskrævende varer:

Det følger af lokalplanens § 3.3, at:

"Der kan i delområde I desuden etableres detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper efter bestemmelserne i § 3.8 og 3.9.

Delområde I er forbeholdt facadeorienterede virksomheder, hvor en attraktiv beliggenhed og repræsentative omgivelser har afgørende betydning.

I delområde I må der ikke etableres industri, værksteder, egentlige produktionsvirksomheder og liberale erhverv...

Der kan i forbindelse med detailhandel med særlige pladskrævende varegrupper (jf. § 3.8) og udstillingsvirksomheder etableres produktionslokaler, værksteder og lignende under forudsætning af, at de kan indpasses i områdets karakter, anvendelsen ikke fremgår af de udvendige arealer og ikke medfører udendørs oplag mv." (understreget her).

Detailhandel i området er således ikke udelukket i henhold til lokalplanen.

Det fremgår endog af lokalplanens formålsbestemmelse i § 1.1, at:

"Det er lokalplanens formål at udlægge området til... detailhandel med særlige pladskrævende varegrupper..." (understreget her).

Anvendelsesbestemmelsen er i negativ henseende afgrænset ved, at lokalplansbestemmelsens formål er at friholde lokalplanområdet for forurenende, herunder støjende virksomheder, der æstetisk modvirker den af kommunalbestyrelsen ønskede udvikling i lokalplanområdet.

Dette fremgår af henvisningen til "*miljøklasse 2-4*" og forbuddet mod "*...industri, værksteder, egentlige produktionsvirksomheder...*"

Disse formål kompromitteres ikke i nogen henseende af JAFI's virksomhedsaktiviteter på ejendommen.

- 2.4 Muligheden for at etablere "*...detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper*" henviser til bestemmelserne i lokalplanens §§ 3.8 og 3.9.

Af § 3.8 fremgår det, at der i delområde I højst må etableres 20.000 m² bruttoetageareal til detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper. Jeg forstår, at denne kvote er ikke er opbrugt.

- 2.5 Af § 3.9 fremgår det, at bruttoetagearealet for den enkelte forretning til salg af særlig pladskrævende varegrupper skal være mindst 500 m² og højest 1.500 m².

Jeg har forstået, at JAFI A/S' forretningslokale oprindeligt var ca. 745 m². Jeg har videre forstået, at JAFI A/S har ansøgt om at få udvidet lokalerne med 685 m² til sammenlagt at omfatte 1.430 m² i eksisterende lokaler på Lundeborgvej 2 A og B.

Arealafgrænsningen i lokalplanens § 3.9 er således overholdt.

- 2.6 Det fremgår af planlovens § 5, litra n, at der udenfor bymidter og bydelscentre kan udlægges arealer til detailhandelsforretninger med særlig pladskrævende varer.

Af planlovens § 5, litra n, stk. 1, nr. 3, fremgår det således, at "*særlig pladskrævende varer*" defineres som:

"...butikker, der alene forhandler lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, samt møbler (særligt pladskrævende varer)."

I den stadig forholdsvis nye bestemmelses (bestemmelsen trådte i kraft den 1. juli 2007) definition af særlig pladskrævende varer (§ 5, litra n, stk. 1, nr. 3) lægges der som udgangspunkt op til, at bestemmelsen er udtømmende. Det er ligeledes som udgangspunkt antaget, at definitionen i den nye § 5, litra n, stk. 1, nr. 3, også skal

anvendes som fortolkningsgrundlag i forhold til ældre lokalplaner, der er vedtaget før lovbestemmelsens ikrafttræden.

Det fremgår dog af en Naturklagenævnsafgørelse gengivet i MAD 2009.2127, at lokalplanbestemmelser skal have forrang forud for lovens definition i tilfælde, hvor anvendelsesbestemmelserne angiver, hvilke typer af virksomheder, der skal kunne etableres i lokalplanområdet.

I relation hertil henviser jeg til lokalplanens § 3.8, med note 3, der indeholder en noget bredere definition af "*særlig pladskrævende varer*" end den i den nye lovbestemmelse anvendte.

I lokalplanen er der således indføjet følgende definition:

"Særlig pladskrævende varegrupper er grupper af varer, som i sig selv er store, eller som kræver store udstillingsarealer, som for eksempel biler, tømmer, byggematerialer, planter og havebrugsvarer, møbler og køkkenelementer." (understreget her).

Sælges der således "*...grupper af varer, som i sig selv er store, eller som kræver store udstillingsarealer*", er der i lokalplanens forstand tale om særlig pladskrævende varegrupper.

Jeg har forstået, at der i den af sagen omhandlede virksomhed er planlagt udstillet i hvert fald en lystbåd, og at der i øvrigt i sortimentet indgår en lang række varegrupper "*som i sig selv er store*", henholdsvis varegrupper "*som kræver store udstillingsarealer*".

Som eksempler herpå er nævnt skydestiger, fiskeplatforme, store tunge våben-skabe, foderanlæg mv.

Det er min vurdering, at der i denne sag kan argumenteres med styrke for, at der i lokalplanens forstand er tale om detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper og altså om en forretningsmæssig aktivitet, der har den fornødne hjemmel til lovligt at kunne drives i henhold til den for området vedtagne lokalplan.

Lokalplanen, der blev vedtaget i 2006 og altså før bestemmelsen i planlovens § 5, litra n, stk. 1, nr. 3, er der indeholdt en definition, der er meget bredere end den nye bestemmelse der blev indsat den 1. juli 2007.

Som anført ovenfor er det i den juridiske teori og praksis fast antaget, at i sådanne tilfælde er det lokalplanen definition der er udslagsgivende.

I forbindelse med et møde med Viborg Kommunes forvaltning den 11. februar 2014 hævdede kommunen, at lokalplanens definition (note 3 til § 3.8) var identisk med den tidligere planlovs definition, og derfor skulle fortolkes i overensstemmelse med denne definitions praksis.

Det anførte er imidlertid ikke korrekt.

Detailhandelsreglerne blev indføjet i planloven med ikrafttræden i 1997. Reglerne blev indsat som den dagældende planlovs ny kapitel 2b om "*Planlægning til butikksformål*".

Forgængerens til den nugældende § 5, litra n, stk. 1, nr. 3, fandtes den gang i den tidligere planlovs § 5, litra d, stk. 2, nr. 2, der havde følgende ordlyd:

"Udenfor den centrale del af en by eller bydel, jf. stk. 1, kan der dog udlægges

1) ...

2) arealer til butikker, som alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper, der ikke kan indpasses i de centrale områder af en by eller bydel..."

Særlig pladskrævende varer til salg i detailbutikker kunne altså tillades uden for bymidter og bycentre. Der fandtes ikke i den oprindelige planlov nogen definition af "*særlig pladskrævende varer*."

Bestemmelsen blev ved en lovændring i 2002 ændret, således at der indførtes en legal definition af begrebet "*særlig pladskrævende varegrupper*" (den ny lovs § 5, litra d, stk. 3), der ordlydsmæssigt svarer til lokalplandefinitionen.

Det fremgår af miljøudvalgets betænkning fra 2006, at begrebet alene tilsigtes indsnævret for så vidt angår butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper og som er større end 1.500 m². Den snævre fortolkning efter praksis skal altså ikke anvendes i denne sag, hvor lokalplanen netop indeholder en maksimal størrelsesgrænse på 1.500 m², hvilket JAFI's virksomhed efterlever.

- 2.7 Ved fortolkningen af en lokalplan spiller lokalplanens formålsbestemmelser i sagens natur en vigtig rolle.

Af lokalplanens § 1.1, fremgår det, at det er lokalplanens formål at udlægge området til "*detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper*", jf. det første led i lokalplanens formålsbestemmelse.

Af andet led i formålsbestemmelsen fremgår det, at det er lokalplanens formål *"...at udlægge delområde I til erhverv i form af facadeorienterede virksomheder med en særlig præsentabel karakter"*.

Også dette lever den af denne sag omhandlede virksomhed op til.

I tredje led hedder det, at lokalplanens formål er *"...at sikre, at området fremstår som et attraktivt erhvervsområde med et sammenhængende og præsentabelt udtryk mod de overordnede veje."*

Også dette lever virksomheden op til.

- 2.8 Der gælder for virksomheder som JAFI en lang række særegne sikkerhedskrav, idet virksomheden opbevarer og forhandler våben og ammunition.

Dette vil i realiteten umuliggøre de overordnede retningslinjer og formålet med detailhandelsreglerne i planlovens kapitel 2d, hvorefter arealer til butikksformål skal udlægges i bymidten eller i bydelscentre.

Det vil efter min opfattelse være lovligt og sagligt at inddrage dette forhold i forbindelse med lokalplanfortolkningen.

Der findes i planloven en række bestemmelser, der sikrer yderligere fleksibilitet i reglerne om detailhandel, jf. eksempelvis planlovens § 5p, stk. 4, (aflastningsområde) (*"...hvis der redegøres for, at placering af butikken ikke er mulig i bymidten..."*) og § 11e, stk. 5, der indeholder samme formulering.

3. ***Hvis punkt 2 ovenfor besvares benægtende, vurderes mulighederne for retlig lovliggørelse i form af A. Dispensation i henhold til planlovens § 19, eller B. Lokalplan- og kommuneplantillæg***

- 3.1 I det omfang man måtte finde, at JAFI's virksomhed er i strid med lokalplanen, hvad der efter min opfattelse ikke er tilfældet, vil der i givet fald skulle ske enten fysisk eller retlig lovliggørelse.

Fysisk lovliggørelse ville kræve, at virksomheden indstillede sin drift.

I sager, hvor der som i denne er tale om meget store investerede værdier, vil almindelige retlige betragtninger om værdispild tale for en retlig lovliggørelse, jf. også den ledende Højesteretsdom fra 1986 om Holte Midtpunkt.

Det samme fremgår af betænkningen fra 1983 om håndhævelse af bygge- og miljølovgivningen.

I disse situationer kræves der sædvanligvis alene fysisk lovliggørelse, hvis tydelige retshåndhævelsessensyn tilsiger det.

Dette er ikke tilfældet i denne sag, hvor lejerer i god tro har indrettet og drevet sin forretning på ejendommen.

- 3.2 Hjemmelen for retlig lovliggørelse ved dispensation findes i planlovens § 19.

Ifølge denne bestemmelse kan der dispenseres fra bestemmelserne i lokalplanen, såfremt dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Dispensationen i denne sag vil ikke være i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser eller lokalplanens formålsbestemmelser. Der vil derfor kunne meddeles dispensation i det omfang, en dispensation ikke findes at stride direkte mod planlovens bestemmelser i øvrigt.

- 3.3 Retlig lovliggørelse vil herudover kunne ske ved at vedtage et lokalplantillæg, der muliggør virksomhedens aktiviteter i det pågældende område. Der kan lokalplanlægges for forholdet, jf. lokalplankataloget i planlovens § 15, stk. 2, nr. 2. Det kræves dog naturligvis, at tillægget er foreneligt med planlovens bestemmelser i øvrigt.

4. Særlige forhold, herunder myndighedspassivitet, indrettelseshensyn mv.

- 4.1 Jeg har forstået, at forretningen synbart, og myndighederne bekendt, har været drevet fra den nuværende adresse gennem en længere årrække (der foreligger korrespondance om planretlige problemer helt tilbage fra 2009. Først i 2012 iværksættes der håndhævelse).

Der vil dermed meget vel kunne foreligge myndighedspassivitet, der fratager kommunen adgangen til at lovliggøre gennem påbud om fysisk lovliggørelse i form af fraflytning, henholdsvis forbud om fortsat drift.

Jeg lægger i denne forbindelse til grund, at lejerer; JAFI A/S har været i god tro om lovligheden af virksomhedsdriften fra adressen, hvilket jeg forstår, er tilfældet, jf. oplysninger i lejekontrakten mv.

- 4.2 Såfremt kommunen mod forventning måtte meddele påbud om fysisk lovliggørelse og fraflytning under anbringende af, at der skulle være tale om lokalplanstridig forretningsdrift, vil kommunen kunne ifalde et betydeligt erstatningsansvar, såfremt kommunens afgørelse efterfølgende tilsidesættes som ugyldig.

København den 12. februar 2014



Håkun Djurhuus

Bilag: 27.3. Forvaltningens vurdering af Bech-Bruuns notat

Udvalg: Byrådet

Mødedato: 18. juni 2014 - Kl. 17:00

Adgang: Åben

Bilagsnr: 142540/14



Notat

Dato: 02.april 2014

Vurdering af Bech-Bruun notat af 12. februar 2014

Sagsbehandler: vpbbp
Direkte tlf.: 87 87 86 24
12/80454

Dette notat er forvaltningens vurdering af og kommentarer til Bech-Bruuns notat af 12. februar 2014 vedr. Jafi, Lundborgvej 2A i Viborg.

Bech-Bruuns notat indeholder følgende vurderinger:

2. Vurdering af, at der fra ejendommen drives erhverv i overensstemmelse med lokalplanen
3. Vurdering af muligheder for retlig lovliggørelse.

Forvaltningens gennemgang af argumenterne og vurdering heraf fremgår herunder:

Ad. 2.1 og 2.2 - engroshandel

Bech-Bruun argumenterer for, at anvendelsen er i overensstemmelse med anvendelsesbestemmelsen i lokalplan nr. 147B.

Lokalplanens § 3.3 fastlægger at:

"Delområde 1 må kun anvendes til erhvervsformål inden for miljøklasse 2-4 så som administrative erhverv og lettere produktion, lager- og servicevirksomheder, engroshandel og lignende med tilhørende udstilling."

Der kan i delområde I desuden etableres detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper efter bestemmelserne i § 3.8 og 3.9(...)"

Bech-Bruun redegør for, at der kun er 26 % egentligt detailsalg fra virksomheden, og at omkring 74 % af virksomhedens omsætning fra 1. januar til 31. maj 2013 har været E-handel, håndværk og våben samt grossist.

Bech-Bruun refererer, at Glostrup Kommune har truffet afgørelse om, at en engrosvirksomhed kan sælge 37,5 % til private og fortsat være engrosvirksomhed.

Vurdering 2.1 og 2.2 - engroshandel

Det er uklart for forvaltningen, præcist hvordan grænsen mellem detailsalg og engroshandel er beregnet. Bl.a. fremgår det at håndværk og våben ikke er medregnet i detailhandel, men handel med våben til private er detailhandel.

Glostrup Kommunes afgørelse er ikke afprøvet af Natur- og Miljøklagenævnet, så der foreligger ingen vurdering af dens rigtighed. Det er forvaltningens vurdering, at afgørelsen ikke er i overensstemmelse med planloven.

Der foreligger imidlertid en afgørelse fra Naturklagenævnet af 4. november 2008 (KFE 09.041) for en butik med rideudstyr i Fredensborg. Her oplyste virksomheden, at 50 % af omsætningen var postordre, 15 % foder og staldinventar og 35 % udstyr til heste og rytter. Dertil kom showroom til engros.

Kommunen fandt, at dette var lagervirksomhed med tilhørende forretningsvirksomhed. Denne afgørelse blev påklaget.

Naturklagenævnet understregede i afgørelsen, at hvis der er kunder fysisk til stede i en butik, og hvis aktiviteten skaber kundestrømme, så er der tale om en butik i planlægningsmæssig forstand. Hvis en engrosvirksomhed har mere end ubetydeligt salg til private, skal den lokaliseres i områder, der er udlagt til detailhandelsbutikker.

Naturklagenævnet afgjorde, at der i den pågældende sag blev forventet et direkte kundesalg, der overstiger et ubetydeligt omfang, og at virksomheden derfor må anses for en detailhandelsbutik i planlægningsmæssig henseende.

Der foreligger endvidere en afgørelse af 12. maj 2011 (KFE 11.420) vedr. en butik med rideudstyr i Vejle. Her fandt Natur- og Miljøklagenævnet, at kommunen - med henvisning til skiltning, annoncering, hjemmeside og åbningstider, der viste, at man ønskede at henvende sig til slutbrugere - kunne vurdere, at en virksomhed ikke var engroshandel, men detailsalg med udvalgsvarer. Der kunne på den baggrund lægges til grund, at der var mere end et ubetydeligt salg til private, og der var derved i planlovens forstand tale om en detailhandelsbutik med udvalgsvarer.

Vurderingen af om, der er tale om engroshandel eller detailhandel tager således udgangspunkt i, om:

- engrosvirksomheden i varesortiment og markedsføring henvender sig til professionelle brugere (engros) eller private.
- salg til private er af underordnet betydning for det bestående miljø dvs. detailhandelsstrukturen i oplandet, trafikforsyningen, områdets karakter mv.

Vurderingen af andelen af salg til private skal således ikke alene ses i forhold til virksomhedens samlede omsætning eller etageareal men skal vurderes i forhold betydningen for omgivelserne. At andelen af engroshandel (og andre anvendelser fx rejsebureau) fra virksomheden øges, er således ikke i sig selv en begrundelse for, at virksomheden er en engrosvirksomhed, hvis indvirkningen fra salg til private på det bestående miljø er betydelig. Selvom andelen af detailhandel fra en virksomhed kun er 5 % af virksomhedens omsætning eller areal, vil indvirkningen kunne have betydning for det bestående miljø.

Virksomheden er indrettet med et stort butikslokale, og der skiltes og reklameres med salg til private. Virksomheden er primo 2014 blevet kåret som Årets butik uden for midtbyen. Det fremgik af artikel i Viborg Stifts Folkeblad den 29. januar 2014, at Jafi i 2013 bød omkring 30.000 kunder velkommen til forretningen på Lundborgvej. Det er forvaltningens vurdering, at dette er væsentligt mere end af underordnet betydning for det bestående miljø. For at der skulle være tale om underordnet betydning bør der kun være tale om få kunder pr. dag.

Det er forvaltningens vurdering, at virksomheden Jafi er en detailhandelsvirksomhed, idet virksomheden

- i skiltning, reklame og markedsføring henvender sig til private

- har salg til privat, der ikke er af underordnet betydning for det bestående miljø.

Ad. 2.3 – 2.7 – særlig pladskrævende varer

Bech-Bruun vurderer, at virksomheden kan indpasses i kategorien "særlig pladskrævende varer".

Bech-Bruun argumenterer for, at der som fodnote til lokalplanens § 3.8 fremgår følgende definition:

"Særlig pladskrævende varegrupper er grupper af varer, som i sig selv er store, eller som kræver store udstillingsarealer, som for eksempel biler, tømmer, byggematerialer, planter og havebrugsvarer, møbler og køkkenelementer."

Bech-Bruun vurderer, at definitionen giver mulighed for, at kommunen kan tolke, hvad der er omfattet af betegnelsen særlig pladskrævende varer. Der argumenteres for, at virksomheden forhandler særlig pladskrævende varer, idet varerne er store eller kræver store udstillingsarealer.

Bech Bruun redegør for, at virksomheden planlægger at udstille en lystbåd og at der i sortimentet er andre varer som i sig selv er store eller som kræver store udstillingsarealer som fx skydestiger, våbenskabe mv.

Vurdering 2.3 – 2.7 – særlig pladskrævende varer

Siden begrebet særlig pladskrævende varer blev indført i planloven i 1997, har loven indeholdt forskellige definitioner på særlig pladskrævende varegrupper. Mellem 1997 og 2002 fremgik det af planloven, at varegrupper som f.eks. tømmer, større bygningsmaterialer og biler var særligt pladskrævende. Mellem 2002 og 2007 blev gruppen defineret som f.eks. biler, tømmer, byggematerialer, planter, havebrugsvarer, møbler og køkkenelementer. Efter 2007 er varegruppen defineret udtømmende i planloven som biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten, betonvarer samt i særlige tilfælde møbler.

Fodnoten til § 3.8 svarer til planlovens daværende bestemmelse (2006) om særlig pladskrævende varer. Fodnoten er indsat for at tydeliggøre for borgerne, hvad der menes med særlig pladskrævende varer. Varegruppen var også ved lokalplanens udarbejdelse en meget begrænset og veldefineret varegruppe, og der kunne ikke ved lokalplanens udarbejdelse planlægges for eller tillades detailhandel med jagt- og fiskerivarer i området.

Det fremgik af lovbemærkningerne til lovændringerne i 1997, at varegrupper som fødevarer, tøj, legetøj, babyudstyr, tv/radio, edb, foto, hårde hvidevarer, møbler, tæpper og boligudstyr ikke er særlig pladskrævende. I lovbemærkningerne fastslås ligeledes, at bestemmelsen ikke omfatter store butikker med mange varer og heller ikke butikker, der både forhandler pladskrævende varer og ikke - pladskrævende varer.

Det fremgår af vejledning om detailhandel, at de forskellige definitioner har betydning ved etablering af nye butikker på baggrund af lokalplaner fra før 2007 (jf. Naturklagenævnets afgørelse af 1. oktober 2009 – NKN-33-03301). Hvis der i lokalplanens bestemmelser kun er nævnt, at der kan etableres særlig pladskrævende varegrupper, er det lovens nuværende definition, der gælder. For lokalplaner, hvor der er en specifik definition, hvor varegrupperne udtrykkeligt er nævnt, er lokalplanens definition fortsat gældende. Dvs. at hvis møbler og køkkenelementer specifikt er nævnt, så kan der etableres butikker til dette, uanset at disse

varegrupper jf. planloven ikke længere er særlig pladskrævende varer. Dette betyder således ikke, at kommunen frit kan tolke, hvilke butikstyper der hører til i varegruppen.

Jf. planloven gælder bestemmelsen, der muliggør planlægning for området til særlig pladskrævende varer kun for butikker, der **alene** forhandler særlig pladskrævende varer. At der fra en udvalgsvarerforretning forhandles enkelte varer, der er særlig pladskrævende varer, kan således ikke begrunde, at virksomheden som en helhed betragtes som en virksomhed, der forhandler særlig pladskrævende varer.

Det er forvaltningens vurdering, at virksomheden kun i meget begrænset omfang forhandler særlig pladskrævende varer. At enkelte varer er særlig pladskrævende varer, gør ikke, at virksomheden kan betegnes som en butik, der forhandler særlig pladskrævende varer.

Ad. 2.8 – sikkerhedskrav mv.

Der argumenteres for, at der gælder særegne sikkerhedskrav for virksomheden, og at den derfor bør kunne bibeholdes på den nuværende placering.

Der argumenteres for, at planloven giver mulighed for yderligere fleksibilitet efter nærmere redegørelse (planlovens § 5p, stk. 4 og § 11e, stk. 5)

Vurdering 2.8 – sikkerhedskrav mv.

De sikkerhedsmæssige hensyn tilsidesætter ikke Byrådets pligt til at overholde og håndhæve planloven. Planlovens indeholder ikke bestemmelser, der muliggør planlægning for butikker, med særlige sikkerhedskrav uden for butiksområder.

Det er forvaltningen vurdering, at det er muligt at etablere virksomheden i områder, der er udlagt til detailhandel.

Planlovens § 5p, stk. 4 og § 11e, stk. 5 refererer til planlovens § 5 q, stk. 2, der giver mulighed for, at der i byer med over 40.000 indbyggere kan planlægges for udvalgsvarerbutikker over 2.000 m² i bymidten. Hvis der kan redegøres for, at placering af disse butikker ikke er muligt i bymidten, kan de etableres i aflastningsområder. Der er ikke mere end 40.000 indbyggere i Viborg, og området ved Lundborgvej er ikke aflastningscenter. Hjemlen er således ikke relevant i denne sag.

Ad. 3.1 – 3.3 – retlig lovliggørelse ved dispensation eller ny planlægning

Bech-Bruun argumenterer for, at virksomheden kan lovliggøres retligt med hjemmel i planlovens § 19 – dvs. ved dispensation fra lokalplanen eller med et nyt plangrundlag.

Der argumenteres for, at dispensationen ikke vil være i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser eller formålsbestemmelser.

Vurdering 3.1 – 3.3 – retlig lovliggørelse ved dispensation eller ny planlægning

Det er ikke muligt at dispensere fra lokalplanen til etablering af detailhandel med udvalgsvarer, idet anvendelsen til særlig pladskrævende varer fremgår af såvel lokalplanens formål - § 1 – og af lokalplanens anvendelsesbestemmelser - § 3.1 og 3.3.

Efter planlovens § 19, stk. 1, kan Byrådet dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Ved en lokalplans principper forstås planens formålsbestemmelser og de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Der kan kun i meget begrænset omfang dispenseres fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser.

Naturklagenævnet har i afgørelse af 13. marts 2008 - NKN-33-01994 – taget stilling til, om der kan dispenseres til andre butikstyper i et område, der i en lokalplan var udlagt til særlig pladskrævende varer. Naturklagenævnet vurderer, at der pga. lovbestemmelsen og lovbemærkningerne til planlovens § 5n, stk. 1, nr. 3 (bestemmelsen om udlæg af områder til særlig pladskrævende varer) er endnu snævrere adgang end normalt til at dispensere fra anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan, der udlægger et område til særlig pladskrævende varer.

Planloven giver ikke mulighed for, at Byrådet kan planlægge for anden detailhandel end særlig pladskrævende varer i området. Byrådet kan således ikke lovliggøre butikken med ny planlægning.

Ad. 4.1 – Myndighedspassivitet

Kommunen anmodes endvidere om at erkende, at der er tale om myndighedspassivitet, idet kommunen ikke har håndhævet påbuddet.

Vurdering 4.1 - Myndighedspassivitet

Det har siden ansøgning om etablering af virksomheden entydigt fremgået, at der ikke kunne etableres detailhandel med udvalgsvarer på ejendommen, og forvaltningen har herefter løbende været i dialog med såvel ejer af ejendommen og virksomheden. Fristen for at efterkomme påbuddet er udsat på anmodning fra virksomheden. Det er derfor kommunens vurdering, at der ikke er tale om passivitet.

Påbuddet er ikke håndhævet, idet fristen er fastsat til den 30. juni 2014. Herefter forventes påbuddet håndhævet.

Sammenfatning

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke af notatet fremgår nye oplysninger, der kan danne grundlag for en lovliggørelse af virksomheden.

Bilag: 27.4. Notat af 29-04-2014 fra KL. (Bilaget blev eftersendt inden Byrådets møde)

Udvalg: Byrådet

Mødedato: 18. juni 2014 - Kl. 17:00

Adgang: Åben

Bilagsnr: 221933/14



NOTAT

Viborg Kommune - jagt- og fiskeriforretning - planretlige forhold

Viborg Kommune har anmodet KL om en juridisk vurdering af sag vedrørende planforhold for ejendommen Lundborgvej 2a, 8800 Viborg.

Baggrund:

Ejer af ejendommen Lundborgvej 2a Olsen Properties A/S ansøgte den 6. maj 2009 Viborg Kommune om godkendelse af Jafi, som lejer af ejendommen.

Olsen Properties A/S oplyste i den forbindelse, at Jafi skulle bruge ejendommen til følgende:

- Udstilling af særlig pladskrævende varer eksempelvis biler, hochstand og hochsitz mm.
- Kontor og velfærdslokaler til personale
- Udstilling til engroshandel
- Bøssesmagerværksted samt lager indenfor varegruppen
- Indskydning og reparation af geværer
- Kursusvirksomhed

Det fremgik endvidere af ansøgningen, at Jafi straks efter godkendelsen som lejer, ville søge andre lokaler i bymidten eller i centeret til betjening af private kunder.

Viborg Kommune meddelte ved afgørelse af 19. maj 2009, at den beskrevne anvendelse af Lundborgvej 2a kunne godkendes.

Viborg Kommune angav i deres begrundelse, at den beskrevne anvendelse i hovedtræk var i overensstemmelse med lokalplan nr. 147 B.

Den 29. april 2014

Sags ID: SAG-2014-02598

Dok.ID: 1850428

NLL@kl.dk

Direkte 3370 3822

Mobil 2478 6648

Weidekampsgade 10

Postboks 3370

2300 København S

www.kl.dk

Side 1/7

Endvidere gjorde Viborg Kommune i afgørelsen opmærksom på, at detailhandel med jagt- og fiskeriudstyr mv. ikke – uanset størrelsen på de enkelte varer – hørte til kategorien særlig pladskrævende varer. Viborg Kommune gjorde således opmærksom på, at der ikke måtte ske handel med private med disse varer fra ejendommen.

Viborg Kommune har efterfølgende erfaret, at Jafi – i strid med godkendelsen – har indrettet Lundborgvej 2a til detailhandel med udvalgsvarer til private i form af salg af jagt- og fiskeriudstyr.

Viborg Kommune afholdt på denne baggrund møde den 19. oktober 2011 med Olsen Properties A/S og Jafi i efteråret 2011, hvor kommunen endnu engang gjorde rede for, at området ikke er udlagt til detailhandel med udvalgsvarer, og at anvendelsen skulle lovliggøres.

Olsen Properties A/S fremsendte den 3. januar 2012 supplerende oplysninger om forretningsområdet til Viborg Kommune, bl.a. med henvisning til, at den pågældende type forretning ikke kan placeres i traditionelle butiksområder.

Teknisk udvalg behandlede sagen på møde den 2. april 2012, hvoraf det fremgår af sagsfremstillingen, at forvaltningen vurderede, at det ikke var muligt at dispensere fra plangrundlaget til etablering af detailhandel med udvalgsvarer. Forvaltningen vurderede således, at det ikke var muligt, at lovliggøre butikken retligt.

Teknisk Udvalg traf på denne baggrund beslutning om at meddele påbud med hjemmel i planlovens § 51, stk. 5 om, at der ikke må være detailhandel med udvalgsvarer på Lundborgvej 2a. Fristen for efterkommelse af påbuddet blev sat til 30. juni 2013.

Efterfølgende har der været en række møder med Olsen Properties A/S og Jafi for at vurdere, hvorvidt det var muligt at lovliggøre virksomheden på Lundborgvej 2a.

Jafi har den 5. juni 2013 ansøgt om at lovliggøre den eksisterende virksomhed samt at udvide Jafi inden for de kommende år.

Ansøgningen indeholder følgende punkter:

- Etablering af underjordiske skydebaner – nyetablering/anlæg
- Etablering af våbenværksted – nyetablering
- Etablering af grossistvirksomhed – nyetablering
- Etablering af oplevelsesmuligheder – nyetablering

- Etablering af jagtrejseudbyder og konservatorudstilling - nyetablering
- Uddannelse, fotostudie, køkken m.v. – delvis nyetablering
- Etablering af pladskrævende varer – nyetablering
- Kontor, toiletforhold mv.

Teknisk Udvalg behandlede sagen på møde den 25. juni 2013, hvoraf det fremgår af sagsfremstillingen, at forvaltningen vurderede, at størstedelen af anvendelsen er i overensstemmelse med gældende lokalplan, ligesom størstedelen af anvendelsen kan tillades, under forudsætning af, at det er knyttet op på anvendelse til grossistvirksomhed.

Forvaltningen vurderede imidlertid, at det ikke fremgik af ansøgningen, hvor stor en andel af butikkens våbenhandel, der vil være til private og derved til detailhandel. Endvidere vurderede forvaltningen, at de angivne pladskrævende varegrupper i ansøgningen ikke alle kunne karakteriseres som pladskrævende. Disse to forhold vurderede forvaltningen samlet set ville øge størrelsen og andelen af detailhandel.

Teknisk Udvalg traf på denne baggrund beslutning om at fastholde påbuddet, men udsætte fristen for efterkommelse af påbuddet til den 30. juni 2014.

Jafi fremsendte herefter brev den 13. februar 2014 til Viborg Kommune, hvor Jafi anmoder Viborg Kommune om at genoptage sagen. Jafi har til brevet vedlagt notat af 12. februar 2014 fra advokat Håkun Djurhuus, Bech-Bruun, som indeholder en vurdering af, om der fra ejendommen drives erhverv i overensstemmelse med lokalplanen.

Forvaltningen har efterfølgende ved notat af 2. april 2014 vurderet indholdet af Håkun Djurhuus' notat af 12. februar 2014.

Plangrundlag:

Ejendommen beliggende på Lundborgvej 2a er omfattet af Viborg Kommunes lokalplan nr. 147 B vedtaget den 7. november 2006.

Lokalplanens område er delt op i 4 delområder, hvor ejendommen Lundborgvej 2a er beliggende i delområde I.

Delområde I er udlagt til *"detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper og lettere erhverv inden for miljøklasse 2-4 så som administrative erhverv og lettere produktion, lager- og servicevirksomhed, engroshandel og lignende med tilhørende udstilling."*

Ifølge lokalplanens § 3.1 må lokalplanområdet kun ”anvendes til erhvervsformål og detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper samt rekreative formål og kolonihaver”.

Ifølge lokalplanens § 3.8 må der i delområde I højst etableres i alt 20.000 m² bruttoetageareal til detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper.

Særlig pladskrævende varegrupper er i lokalplanen defineret som ”grupper af varer, som i sig selv er store, eller kræver store udstillingsarealer, som f.eks. biler, tømmer, byggematerialer, planter og havebrugsvarer, møbler og køkkenelementer”.

Retsgrundlag:

Ifølge planlovens kapitel 2 d skal detailhandelsbutikker etableres i områder, der i planlægningen er udlagt hertil. En detailhandelsbutik er et fast forretningssted, hvorfra der sælges og udleveres varer direkte til kunder.

Til detailhandelsbutikker henregnes også showrooms, lagersalg, engroshandel mv., hvorfra der er direkte salg. Det afgørende er, om kunden fysisk er til stede i butikken. Hvis aktiviteten skaber kundestrømme, er der tale om en butik i planlægningsmæssig forstand.

Derimod anses internethandel og postordre, hvor kunden køber varer på nettet, og varen bringes ud til køberen, ikke for detailhandel i planlægningsmæssig forstand.

Engroshandel anses som udgangspunkt heller ikke som detailhandel. Hvis en engrosvirksomhed har mere end ubetydeligt salg til private, skal den lokaliseres i områder, der er udlagt til detailhandelsbutikker, jf. Naturklagenævnets afgørelse af 4. november 2008.

Detailhandelsreglerne i planlovens kapitel 2 d er overordnet opdelt i tre butikstyper:

- Dagligvarebutikker
- Udvalgswarebutikker
- Butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer

Sidstnævnte butikstype er en særlig form for udvalgswarebutik, hvor der i planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 3, er en udtømmende opregning af, hvilke varegrupper, der er tale om.

Når en lokalplan fastlægger anvendelsen til én af de nævnte butikstyper, vil der normalt ikke kunne meddeles dispensation til en anden butikstype, jf. afgørelse fra Naturklagenævnet (MAD2010.651NKN).

Efter planlovens § 51, stk. 5, skal kommunen foranledige et ulovligt forhold lovliggjort, medmindre forholdet har underordnet betydning.

Viborg Kommune har meddelt påbud til Jafi med hjemmel i planlovens § 51, stk. 5, hvorefter der ikke må være detailhandel med udvalgsvarer på Lundborgvej 2a.

Det påhviler efter planlovens § 63, stk. 1, den til enhver tid værende ejer af en ejendom at berigtige et ulovligt forhold. Består forholdet i en ulovlig brug af ejendommen, påhviler pligten tillige brugeren.

Vurdering af plansag:

På det foreliggende grundlag og på baggrund af det materiale, som KL har modtaget fra Viborg Kommune, skal KL bemærke følgende:

Detailhandel:

Ifølge lokalplanens § 3.1 må lokalplanområdet kun *"anvendes til erhvervsformål og detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper samt rekreative formål og kolonihaver"*.

KL vurderer, at Jafi driver detailhandel, idet der er direkte salg til private i butikken og aktiviteterne i butikken skaber kundestrømme samt at butikken har et ikke ubetydeligt salg til private, jf. Naturklagenævnets afgørelse af 4. november 2008.

Særlig pladskrævende varer:

Særlig pladskrævende varer er i planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 3 defineret som *"biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler"*.

Som før nævnt må lokalplanområdet kun *"anvendes til erhvervsformål og detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper samt rekreative formål og kolonihaver"*, jf. lokalplanens § 3.3.

Særlig pladskrævende varegrupper er i lokalplanen defineret som *"grupper af varer, som i sig selv er store, eller kræver store udstillingsarealer, som f.eks. biler, tømmer, byggematerialer, planter og havebrugsvarer, møbler og køkkenelementer"*, jf. lokalplanens § 3.3, note 3.

Det fremgår af den kommenterede planlov, s. 144, at definitionen i planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 3 skal lægges til grund også i tidligere vedtagne lokalplaner, hvis det i lokalplanen udtrykkeligt er fastsat, at planområdet kan anvendes til *"særligt pladskrævende varer"* uden en nærmere angivelse af, hvilke varetyper der hermed menes.

Hvis lokalplanen derimod i de bindende anvendelsesbestemmelser udtrykkeligt nævner, hvilke typer butikker, der kan etableres i området, er bestemmelsen i § 5 n, stk. 1, nr. 3, uden betydning.

KL vurderer, at betydningen af, at der i lokalplanens § 3.3, note 3 er indsat et ”f.eks” og dermed ikke indeholder en udtømmende angivelse af varegrupper ikke kan medføre, at varegrupper solgt hos Jafi kan betegnes som ”*særligt pladskrævende varer*”.

Endvidere fremgår det af den kommenterede planlov, s. 145, at § 5 n, stk. 1, nr. 3 alene omhandler butikker der *alene* forhandler de pågældende varegrupper. Bestemmelsen omfatter således ikke butikker, der forhandler både pladskrævende og ikke pladskrævende varegrupper.

I lovbemærkningerne til § 5 n, stk. 1, nr. 3 er det anført, at butikker, der er omfattet af bestemmelsen, ikke kan sælge andre varetyper, ”*når bortses fra ubetydelige mængder af varer med tilknytning til de særligt pladskrævende varer*”.

KL vurderer på denne baggrund, at Jafi hverken opfylder betingelserne i lokalplan 147 B eller planlovens § 5 n, stk. 1, nr. 3.

Retlig lovliggørelse ved dispensation eller ny planlægning:

I henhold til planlovens § 19, stk. 1 kan kommunen dispensere fra lokalplanen, såfremt dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.

Ved en lokalplans principper forstås ifølge forarbejderne til § 19, planens formålsbestemmelser og de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med lokalplanen. Der kan kun i meget begrænset omfang dispenseres fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser.

Det fremgår af formålsbestemmelsen i lokalplan 147 B, at lokalplanens formål bl.a. er ”*at udlægge området til erhverv inden for miljøklasse 2-4, detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper og rekreative formål efter bestemmelserne i § 3*”.

Det fremgår videre af Naturklagenævnets afgørelse af 13. marts 2008, at planlovens § 5 n, stk. 1, nr. og lovbemærkningerne til denne må føre til, at der er en endnu snævrere adgang end normalt til at dispensere fra anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan, der udlægger et område til særligt pladskrævende varegrupper.

KL vurderer på denne baggrund, at Viborg Kommune ikke har mulighed for at dispensere fra lokalplan 147 B i forhold til delområde I.

I forhold til retlig lovliggørelse ved ny planlægning har Viborg Kommune oplyst til KL, at der inden for den eksisterende kommuneplan ikke er mulighed for at tilvejebringe ny lokalplan, der ændrer anvendelsen af området, hvor Jafi er placeret.

Ud fra ovenstående gennemgang vurderer KL, at der i notatet fra Håkun Djurhuus, ikke er fremkommet væsentligt nye oplysninger, der kan begrunde en genoptagelse af sagen.

**Bilag: 27.5. Mail nr. 1 fra Kåre Jørgensen til Teknisk Udvalgs medlemmer sendt
den 27-05-2014, kl. 12.17 med tilhørende notat af 26-05-2014
fra Bech-Bruun vedrørende KL' juridiske vurdering. (Bilaget
blev eftersendt inden Byrådets møde)**

Udvalg: Byrådet

Mødedato: 18. juni 2014 - Kl. 17:00

Adgang: Åben

Bilagsnr: 221946/14

Fra: Kåre Jørgensen

Sendt: 27. maj 2014 12:17

Til: Byrådet - Teknisk Udvalg

Cc: Søren Pape Poulsen; Lasse Jacobsen

Emne: Lukket dagsorden på TU's møde i morgen: Nyt materiale fra Jafi A/S

Til Medlemmerne af Teknisk Udvalg

Som opfølgning på en korrespondance om aktindsigt har Finn Kjærgaard på vegne af Jafi A/S fremsendt **dels** en mail til borgmesteren vedr. en juridisk vurdering af KL's notat **dels** en mail til borgmesteren vedr. en "supplerende retlig vurdering i forhold til mulighederne for retlig lovliggørelse henholdsvis retsfortabende myndighedspassivitet"..

- Mailen vedr. en juridisk vurdering af KL's notat er vedhæftet neden for
- Mailen vedr. supplerende vurdering i forhold til " mulighederne for retlig lovliggørelse henholdsvis retsfortabende myndighedspassivitet" sendes til jer umiddelbart efter denne mail
- For at I kan se baggrunden for de to fremsendte mails, sender jeg også (om lidt) den forudgående korrespondance mellem Finn Kjærgaard og forvaltningen om aktindsigt.
-

Med venlig hilsen

Kåre Jørgensen

Direktør for Teknik & Miljø



VIBORG
KOMMUNE

Viborg Kommune
Teknik & Miljø
Direktør
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Direkte tlf : 87 87 55 00

Sikker e-mail sikkerpost@viborg.dk

<http://www.viborg.dk>

----- Videresendt af Kåre Jørgensen/TM/VIBORG den 27-05-2014 11:58 -----

Fra: Finn Kjærgaard <finn@fkmanagement.dk>
Til: <borgmesterkontoret@viborg.dk>, 'Søren Pape Poulsen' <pape@viborg.dk>,
Cc: "'Lasse Jacobsen'" <laj@viborg.dk>, 'Kåre Jørgensen' <klj@viborg.dk>, "'Johannes F. Vesterby'" <jfv@viborg.dk>
Dato: 26-05-2014 23:24
Emne: Ver. Jafi A/S - ift. notat fra KL: dateret den 29.4.2014

Til Borgmester Søren Pape Poulsen,

Kære Søren Pape Poulsen,

Jafi A/S har anmodet advokat Håkun Djurhuus fra advokatfirmaet Bech – Bruun om at foretage en juridisk vurdering af notat fra KL dateret den 29.4.2014, som er fremkommet via aktindsigt i sagen.

Det er rettelig borgmesterkontoret, og ikke teknisk udvalg, der har anmodet KL om at foretage en ekstern juridisk vurdering.

Det forekommer, at dette notat fra KL, på ingen måde opfylder kravene til gældende forvaltningslovgivning og Forvaltningens forpligtelser, samt indeholder direkte fejl/fejlfortolkninger fra KL, herunder demonstrerer manglende kendskab til seneste retsgrundlagsprincipper, hvilket fremgår af vedlagte notat fra adv. Håkun Djurhuus.

Jafi A/S anmoder borgmesteren at tilsikre, at det omtalte notat fra KL berigtiges, alt. tilbagetrækkes, og der foretages en uvildig juridisk vurdering, som tidligere aftalt, på baggrund af en skriftlig opgaveformulering fra Viborg Kommune og alene de fra adv. Håkun Djurhuus til Viborg Kommune fremsendte notater dateret den 5.juli 2012 samt 12. februar 2014.

Jafi A/S forventer en behandling og juridisk vurdering af de fra adv. Håkun Djurhuus udarbejdede notater på baggrund af arms length principper, og imødeser en fornyet behandling.

Venlig hilsen/Best regards
Finn Kjaergaard
Bestyrelsesformand Jafi A/S
Tlf/Phone: (+45) 86 67 26 50
Mobil/Mobile: (+45) 40 85 68 65

Denne e-mail og enhver vedhæftet fil er fortrolig. Hvis De ikke er rette modtager, bedes De venligst omgående underrette os og derefter slette e-mailen og enhver vedhæftet fil uden at beholde kopi og uden at videregive oplysninger om indholdet. På forhånd tak.

This e-mail and any attachment are confidential and may also be privileged. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and then delete this e-mail and any attachment without retaining copies or disclosing the contents thereof to any other person. Thank you.

Fra: Kåre Jørgensen
Sendt: 27. maj 2014 12:31
Til: Byrådet - Teknisk Udvalg
Cc: Søren Pape Poulsen; Lasse Jacobsen
Emne: Lukket dagsorden på TU's møde i morgen vedr Jafi A/S - mail nr. 2

Til medlemmerne af Teknisk Udvalg

Hermed som lovet mail fra Finn Kjærsgaard vedr. "supplerende retlig vurdering i forhold til mulighederne for retlig lovliggørelse henholdsvis retsfortabende myndighedspassivitet".

Med venlig hilsen

Kåre Jørgensen
Direktør for Teknik & Miljø



VIBORG
KOMMUNE

Viborg Kommune
Teknik & Miljø
Direktør
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Direkte tlf : 87 87 55 00

Sikker e-mail sikkerpost@viborg.dk
<http://www.viborg.dk>

----- Videresendt af Kåre Jørgensen/TM/VIBORG den 27-05-2014 12:18 -----

Fra: Finn Kjærsgaard <finn@fkmanagement.dk>
Til: <borgmesterkontoret@viborg.dk>, 'Søren Pape Poulsen' <pape@viborg.dk>,
Cc: "Lasse Jacobsen" <laj@viborg.dk>, 'Kåre Jørgensen' <klj@viborg.dk>, "Johannes F. Vesterby" <jfv@viborg.dk>
Dato: 26-05-2014 22:57
Emne: Vedr. Jafi A/S

Til Borgmester Søren Pape Poulsen,

Kære Søren Pape Poulsen,

Jafi A/S har anmodet adv. Håkun Djurhuus, advokatfirmaet Bech-Bruun, om en supplerende retlig vurdering i forhold til mulighederne for retlig lovliggørelse henholdsvis retsfortabende myndighedspassivitet.

I forlængelse af vores tidligere korrespondance og drøftelser omkring en lovliggørelse af Jafi A/S, fremsendes til behagelig information til Viborg Kommune, et notat der belyser begrebet passivitet i relation til sagen omkring lovliggørelse af Jafi A/S.

Samtidigt anmoder Jafi A/S Viborg Kommune om at foretage en retlig lovliggørelse, jf. vedlagte notat.

Viborg Kommune stillingtagen og forventlige retlige lovliggørelse imødeses.

Skulle Viborg Kommune behøve yderligere information for at kunne behandle anmodningen, kan undertegnede kontaktes.

Venlig hilsen/Best regards

Finn Kjaergaard

Bestyrelsesformand Jafi A/S

Tlf/Phone: (+45) 86 67 26 50

Mobil/Mobile: (+45) 40 85 68 65

Denne e-mail og enhver vedhæftet fil er fortrolig. Hvis De ikke er rette modtager, bedes De venligst omgående underrette os og derefter slette e-mailen og enhver vedhæftet fil uden at beholde kopi og uden at videregive oplysninger om indholdet. På forhånd tak.

This e-mail and any attachment are confidential and may also be privileged. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and then delete this e-mail and any attachment without retaining copies or disclosing the contents thereof to any other person. Thank you.

København · 26. maj 2014

Håkun Djurhuus
Partner

T +45 72 27 33 44
djur@bechbruun.com

Sagsnr. 058985-0001 djur/djur/gsc
Dok.nr. 11974445.1

Notat vedrørende myndigheds passivitet mv.

1. Indledning

Jeg er blevet anmodet om en supplerende retlig vurdering i forhold til mulighederne for retlig lovgivgørelse henholdsvis retsfortabende myndighedspassivitet.

2. Fysisk eller retlig lovgivgørelse

Det bestrides som nævnt, at der foreligger et ulovligt forhold.

Bemærkningerne i dette notat er alene medtaget, fordi Viborg Kommunes forvaltning finder, at der er tale om et ulovligt forhold.

Det følger af planlovens § 51, stk. 5, at tilsynsmyndigheden; Viborg Kommune, skal foranledige et ulovligt forhold lovgiggjort, med mindre forholdet har underordnet betydning.

Loven angiver imidlertid ikke, hvorvidt lovgivgørelse skal ske retlig eller fysisk.

Beslutning herom tilkommer kommunen som planmyndighed.

Det er på det planretlige område den praktiske hovedregel, at der meddeles retlig lovgivgørelse i form af eksempelvis en efterfølgende dispensation i henhold til planlovens § 19, en lokalplan eller et lokalplantillæg.

De relevante forhold vedrørende overvejelserne om retlig eller fysisk lovgivgørelse er fortsat bedst beskrevet i betænkning fra 1983 om håndhævelse af bygge- og miljølovgivningen.

Det fremgår heraf, og af den ledende dom vedrørende Holte Midtpunkt (Højesteretsdom fra 1986), at overvejelser om værdispild er et retligt relevant forhold, såfremt der ikke er tale om bevidste tilsidesættelser af lovgivningen.

Det tillægges central betydning – af retshåndhævelsessensyn – at der foreligger god tro, i dette tilfælde hos brugeren.

JAFI A/S indgik i god tro en lejeaftale i forbindelse med forretningens opstart for efterhånden ganske mange år siden.

JAFI var ikke bekendt med planretlige problemer af nogen art, og JAFI gik, ud fra som det er sædvanligt for lejere, at de fornødne udnyttelsesmuligheder i planretlig henseende forelå.

Udlejer og angiveligt også kommunen var helt opmærksomme på, hvilken forretningsmæssig aktivitet der bl.a. var tale om.

Virksomheden har været drevet fra den nuværende adresse i mere end 5 år. Der er oparbejdet en betydelig goodwill og lukning, henholdsvis mulig flytning, vil påføre lejeren JAFI A/S et meget betydeligt tab.

Da JAFI A/S har handlet i god tro, og da der vil være tale om et eksorbitant værdispild, såfremt forretningen lukkes, og da der er rejst betydelig juridisk tvivl om grundlaget for et drastisk standsningspåbud, bør JAFI A/S overveje at anmode kommunen om, under de i denne sag foreliggende helt særlige omstændigheder, at foretage en retlig lovliggørelse, jf. også nærmere nedenfor.

Der henvises eksempelvis til afgørelsen fra Højesteret gengivet i UfR.2000.2412H/MAD2000.291H.

3. Retsfortabende myndigheds passivitet

Jeg er i besiddelse af dokumenter, herunder ansøgning fra JAFI's udlejer til Viborg Kommune, der dokumenterer, at Viborg Kommune har haft fuldt kendskab til forretningens planlagte anvendelse siden i hvert fald det tidlige forår 2009, altså mere end 5 år siden.

Viborg Kommune har været fuldstændig bekendt med JAFI's samlede forretningssammensætning, siden JAFI etablerede sig på adressen Ærøvej 21 midten af 2007, altså for nu næsten 7 år siden.

Disse forhold skulle fremgå af bl.a. forvaltningens indstilling og referatet af Teknisk Udvalgs møde dateret den 2. april 2012.

Der findes i øvrigt i området en del anden virksomheder, der har detailsalg. Så vidt vides har Viborg Kommune ikke grebet ind over for nogen af disse virksomheder, bortset fra sagen vedrørende Music To You, hvori Statsforvaltningen underkendte kommunens fraflytningspåbud ved en afgørelse i december 2013.

Det er i forvaltningsret almindeligt anerkendt, at en offentlig myndighed; tilsynsmyndigheden, kan fortabe mulighederne for håndhævelse, såfremt myndigheden har været bekendt med et ifølge myndigheden ulovligt forhold gennem flere år uden at have iværksat håndhævelse i form af, i dette tilfælde, standsningspåbud og/eller fraflytningspåbud.

Ofte vil to-tre års manglende håndhævelse kunne bevirke, at passivitet med rette kan gøres gældende over for kommunen med den virkning, at kommunen ikke længere har mulighed for at håndhæve over for virksomheden, i den form virksomheden har haft i den periode, hvor passiviteten er indtruffet. Planloven opererer i forhold til grundejere/brugere med et nu direkte lovfæstet kontinuitetsbrud, jf. planlovens § 56, stk. 2, når en retslig udnyttelse ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år.

Om betydningen af god tro og myndighedspassivitet henvises til fremstillingen i den kommenterede planlov fra 2013 side 574, hvorefter:

"Derimod kan myndighedens tidligere tilkendegivelser, særlige omstændigheder eller passivitet, der kan begrunde god tro eller berettigede forventninger hos ansøger i særlige tilfælde begrunde en lovliggørende landzonetilladelse."

Fra praksis kan nævnes MAD2011.120NMK, MAD2011.1161NMK, MAD2009.3102NKN, MAD2006.2135NKN, MAD2005.1804NKN, MAD1999.247NKN og KFE1998.145NKN. Afgørelsen i MAD1997.495NKN, hvor der var passivitet efter 3,5 år er ligeledes relevant som praksisgrundlag.

I den kommenterede planlov på side 708 anfører Helle Tegner Anker, at:

"Nævns-praksis er således ganske restriktiv i relation til spørgsmålet om passivitet, hvis det kan påvises, at kommunen har haft kendskab til et servitutstridigt forhold, om end det er vanskeligt at opstille en fast tidsmæssig grænse. Passivitet i længere perioder end ca. tre år vil så vidt ses normalt føre til, at adgangen til håndhævelse er fortabt, medmindre der foreligger særlige omstændigheder, jf. fx U.1993.821H, eller hvis det må lægges til grund, at kommunen ikke har haft kendskab til forholdet eller anledning til at gribe ind."

Problemstillingen er udførligt omtalt i den kommenterede planlov kapitel 12, punkt 4, om fortabelse af håndhævelsesadgang.

Da retshåndhævelsessensyn ikke gør sig gældende over for lejerer JAFI A/S i denne sag, og da JAFI A/S' tab ved lukning af forretningen vil være eksorbitant stort, ses der ikke at være væsentlige samfundsmæssige hensyn, der taler for at kræve fysisk lovliggørelse.

Det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip skal lægges til grund ved alle forvaltningsafgørelser, selvom princippet er ulovfæstet.

Der vil i denne sag i givet fald være tale om, disproportionalitet mellem det eksorbitante formuetab JAFI A/S vil lide ved at skulle lukke forretningen, og på den anden side den samfundsmæssige interesse i, at der i denne sag skal ske fysisk lovliggørelse.

Viborg Kommune kunne rejse spørgsmålet om, hvorvidt kommunen har den fornødne hjemmel til retlig lovliggørelse.

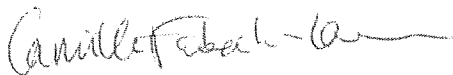
Dette er imidlertid ikke afgørende i situationer, hvor der foreligger erkendt myndigheds-passivitet, idet retlig lovliggørelse kan ske ved, at kommunen konstaterer, at der foreligger retsfortabende passivitet, og herefter undlader at foretage sig yderligere i fuld overensstemmelse med nævns- og retspraksis herom.

I relation til praksis vedrørende inddragelse af proportionalitetsprincippet henviser jeg til MAD2008.1143NKN og til KFE2001.345NKN.

Jeg mener, at der i praksis er grundlag for en de facto retlig lovliggørelse som anført.

København, den 26. maj 2014

Håkun Djurhuus



Fra: Kåre Jørgensen
Sendt: 27. maj 2014 12:37
Til: Byrådet - Teknisk Udvalg
Cc: Søren Pape Poulsen; Lasse Jacobsen
Emne: Sag på lukket dagsorden i TU i morgen vedr. Jafi A/S - 3. og sidste mail

Til medlemmerne af Teknisk Udvalg

Hermed vedlagt forudgående korrespondance mellem Finn Kjærgaard og forvaltningen om aktindsigt.

Med venlig hilsen

Kåre Jørgensen
Direktør for Teknik & Miljø



VIBORG
KOMMUNE

Viborg Kommune
Teknik & Miljø
Direktør
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Direkte tlf : 87 87 55 00

Sikker e-mail sikkerpost@viborg.dk
<http://www.viborg.dk>

----- Videresendt af Kåre Jørgensen/TM/VIBORG den 27-05-2014 12:32 -----

Fra: Lasse Jacobsen/BYRAAD/CENTRAL/VIBORG
Til: <finn@fkmanagement.dk>,
Cc: borgmesterkontoret@viborg.dk, hge@viborg.dk, "Johannes F. Vesterby" <jfv@viborg.dk>, 'Kåre Jørgensen' <kji@viborg.dk>, "Karl Johan Legaard" <kjl@viborg.dk>, 'Søren Pape Poulsen' <pape@viborg.dk>, "Susanne Nielsen" <sni@viborg.dk>, Torben Nørgaard/BYRAAD/CENTRAL/VIBORG@VIBORG
Dato: 23-05-2014 14:52
Emne: Vedr.: RE: Vedr.: FW: Begæring om aktindsigt

Kære Finn Kjærgaard

Tak for din mail af 17. maj 2014.

Som bekendt vedtog Teknisk Udvalg på møde den 2. april 2012 at meddele påbud om, at Lundborgvej 2A, 8800 Viborg ikke må anvendes til detailhandel. Fristen for at efterkomme påbuddet blev fastsat til den 30. juni 2013.

Teknisk Udvalg har den 25. juni 2013 - på baggrund af anmodning om udsættelse af fristen - besluttet at fastlægge frist for at efterkomme påbuddet til den 30. juni 2014.

Forvaltningen har på den baggrund meddelt påbuddet den 10. september 2013.

I sagen om lovligheden af beliggenheden er der således allerede truffet en afgørelse, idet JAFI er pålagt at ophøre med detailhandel fra ejendommen senest den 30. juni 2014.

Som det ligeledes er dig bekendt har der siden påbuddet blev meddelt været dialog mellem Viborg Kommune og JAFI, hvor mulige modeller for lovliggørelse er blevet afsøgt.

Forvaltningen har efterfølgende modtaget en anmodning om genoptagelse af sagen.

Det er Forvaltningens vurdering, at der ikke i det indsendte materiale fremgår nye oplysninger, der kan danne grundlag for en lovliggørelse af virksomheden.

Med baggrund heri valgte Viborg Kommune, helt ekstraordinært, som du er orienteret om i mail af 15. maj 2014 fra undertegnede, at indhente ekstern juridisk bistand fra KL for at få hjælp til at afsøge alle muligheder for at lovliggøre JAFI med den nuværende placering på et lovmedholdeligt grundlag. Jeg kan oplyse, at KL i Viborg Kommunes terminologi er ekstern.

Jeg er usikker på, hvad der ligger til grund for din overvejelse om henvendelse til Statsforvaltningen.

Jeg kan oplyse, at der efter Viborg Kommunes opfattelse ikke er noget lovmæssigt krav om, at vi skal lave et notat om anmodningen til KL.

Du er naturligvis velkommen til at klage til Statsforvaltningen over Kommunens sagsbehandling, hvis du mener, at sagsbehandlingen er i strid med loven.

Med venlig hilsen

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør



VIBORG
KOMMUNE

Viborg Kommune
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Direkte tlf : 87 87 80 01

Sikker e-mail sikkerpost@viborg.dk
<http://www.viborg.dk>

Fra: Finn Kjærgaard <finn@fkmanagement.dk>
Til: "Lasse Jacobsen" <laj@viborg.dk>,
Cc: <borgmesterkontoret@viborg.dk>, <hge@viborg.dk>, 'Kåre Jørgensen' <k1j@viborg.dk>, "Karl Johan Le-
gaard" <kjl@viborg.dk>, 'Søren Pape Poulsen' <pape@viborg.dk>, "Susanne Nielsen"
<sni@viborg.dk>, "Johannes F. Vesterby" <jfv@viborg.dk>
Dato: 17-05-2014 11:44
Emne: RE: Vedr.: FW: Begæring om aktindsigt

Kære Lasse Jacobsen,

Tak for fremsendte e mail, hvis indhold jeg er dybt forbavset over at måtte læse, idet det entydigt klart fremgår, at Forvaltningens notatpligt, jf. gældende retningslinjer, er væsentligt tilsidesat.

Jeg har fået oplyst, at det var besluttet at søge ekstern juridisk bistand til at afsøge mulighederne omtalt i notatet fra Bech-Bruun dateret den 12.2.2014, for at få eksternt vurderet om de heri fremsatte forslag og muligheder, kunne sikre Jafi en lovformeligt godkendelse.

Efterflg. besluttedes det, at dette ville ske via KL's jurister, til trods for, at det var besluttet at der skulle ske med ekstern juridisk hjælp, og det kan vel næppe betegnes, at KL er ekstern juridisk hjælp, da KL i forvejen rådgiver Forvaltningerne, og dermed kan det antages, at der ikke er arms længt afstand, som jo netop var nødvendig i den pågældende sag.

Efter gennemgang af det omtalte notat fra KL dateret den 29.4.2014, forekommer det, at der fra Forvaltningens side er anmodet om en verificering af Forvaltningens indstillinger til Teknisk Udvalg, ligesom notat fra KL både er fejlagtigt og mangelfuldt.

Ved at gå ind på KL's hjemmeside, fremgår det ikke specifikt, at der foreligger specifikke kompetencer i KL til at behandle en sådan sag.

Jeg vil over de næste dage, overveje en henvendelse til Statsforvaltningen, og heri anmode om en undersøgelse af Forvaltningens håndtering af den pågældende sag, er sket jf. gode forvaltningsretningslinjer og gældende lovgivning.

Dette skridt anses desværre nødvendigt, da den omtalte sag har et meget principielt grundlag, og Forvaltningen, har ud fra foreliggende fremsendte aktindsigtmat., sammen med din nedenstående redegørelse, ikke fulgt de gældende retningslinjer mht. notatpligt, som jo er ganske væsentligt, i en så specifik sag.

Måtte du, i mellemtiden, ønske en personlig drøftelse af ovennævnte, er du velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen/Best regards
Finn Kjaergaard
Tlf/Phone: (+45) 86 67 26 50
Mobil/Mobile: (+45) 40 85 68 65

Denne e-mail og enhver vedhæftet fil er fortrolig. Hvis De ikke er rette modtager, bedes De venligst omgående underrette os og derefter slette e-mailen og enhver vedhæftet fil uden at beholde kopi og uden at videregive oplysninger om indholdet. På forhånd tak.

This e-mail and any attachment are confidential and may also be privileged. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and then delete this e-mail and any attachment without retaining copies or disclosing the contents thereof to any other person. Thank you.

From: Lasse Jacobsen [<mailto:laj@viborg.dk>]
Sent: 15. maj 2014 18:39
To: finn@fkmanagement.dk
Cc: borgmesterkontoret@viborg.dk; hge@viborg.dk; 'Kåre Jørgensen'; 'Karl Johan Legaard'; Søren Pape Poulsen; Susanne Nielsen; Johannes F. Vesterby
Subject: Vedr.: FW: Begæring om aktindsigt

Kære Finn Kjærgaard

Du spørger i din mail af 13. maj til den opgave, der er stillet KL.

Jeg kan oplyse dig om, at det på internt møde den 26. marts med deltagelse af borgmester Søren Pape Poulsen, udvalgsformand Johannes Vesterby, direktør Kåre Jørgensen og planchef Karl Johan Legaard Jensen blev aftalt, at kommunen skulle indhente ekstern juridisk bistand for at få hjælp til at afsøge alle muligheder for at lovliggøre JAFI med den nuværende placering på et lovmedholdeligt grundlag. Efterfølgende aftaltes, at kontakte KL. Med udgangspunkt heri og i aftalen på mødet anmodede forvaltningen derpå telefonisk KL om en vurdering og sendte de nødvendige sagsakter med mail til KL .

Forvaltningen vil snarest tage sig af de øvrige ønsker i din mail.

Med venlig hilsen

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør



VIBORG
KOMMUNE

Viborg Kommune
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Direkte tlf : 87 87 80 01

Sikker e-mail sikkerpost@viborg.dk
<http://www.viborg.dk>

Fra: Finn Kjærgaard <finn@fkmanagement.dk>
Til: "Karl Johan Legaard" <kjl@viborg.dk>,
Cc: <borgmesterkontoret@viborg.dk>, 'Kåre Jørgensen' <k1j@viborg.dk>, "Jacobsen, Lasse" <laj@viborg.dk>, <hge@viborg.dk>
Dato: 13-05-2014 19:57
Emne: FW: Begæring om aktindsigt

Kære Karl Johan Legaard,

I forlængelse af nedenstående e mail, har jeg overset dokumenterne i relation til journal nr. 180167, som var medsendt mat. fremsendt fra Viborg Kommune.

De øvrige manglende mat., herunder den skriftlige opgave definering fra Viborg Kommune over for KL, kan ikke ses at være modtaget, derfor imødeses fremsendelse af nedenstående manglende mat. jf. den fremsendte aktindsigtsbegæring dateret den 6.5.2014.

Beklager ulejligheden og imødeser fremsendelse af de manglende dokumenter snarest muligt.

Venlig hilsen/Best regards
Finn Kjærgaard
Tlf/Phone: (+45) 86 67 26 50

Mobil/Mobile: (+45) 40 85 68 65

Denne e-mail og enhver vedhæftet fil er fortrolig. Hvis De ikke er rette modtager, bedes De venligst omgående underrette os og derefter slette e-mailen og enhver vedhæftet fil uden at beholde kopi og uden at videregive oplysninger om indholdet. På forhånd tak.

This e-mail and any attachment are confidential and may also be privileged. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and then delete this e-mail and any attachment without retaining copies or disclosing the contents thereof to any other person. Thank you.

From: Finn Kjærgaard [<mailto:finn@fkmanagement.dk>]
Sent: 13. maj 2014 18:37
To: 'Karl Johan Legaard'
Cc: 'borgmesterkontoret@viborg.dk'; 'Kåre Jørgensen'; 'Jacobsen, Lasse'; 'hge@viborg.dk'
Subject: FW: Begæring om aktindsigt

Kære Karl Johan Legaard,

Tak for fremsendte mat.

Af det fremsendte mat. fremgår det intetsteds, hvorledes KL har fået stillet opgaven for verificering af notat fra Bech-Bruun, adv. Håkun Djurhuus, dateret den 12.2.2014.

Kommunen bedes snarest muligt fremsende beskrivelsen af den skriftlige definerede opgave, som måtte være stillet KL.

Ligeledes mangler flg. dokumenter i relation til fremsendte journalark, mat. er modtaget på flg. journalnr.:

180138 – 99965 – 75903 – 61619 – 26734

Alle øvrige dokumenter jf. fremsendte journalark, er ikke medsendt.

Helt central savnes notat fra KL, ref. til journal 180167, som den, den 6.5.2014 20:15 fremsendte aktindsigtsbegæring relaterer til.

De manglende dokumenter anmodes fremsendt jf. Ovennævnte aktindsigtsbegæring og snarest muligt.

På forhånd mange tak.

Venlig hilsen/Best regards
Finn Kjaergaard
Tlf/Phone: (+45) 86 67 26 50
Mobil/Mobile: (+45) 40 85 68 65

Denne e-mail og enhver vedhæftet fil er fortrolig. Hvis De ikke er rette modtager, bedes De venligst omgående underrette os og derefter slette e-mailen og enhver vedhæftet fil uden at beholde kopi og uden at videregive oplysninger om indholdet. På forhånd tak.

This e-mail and any attachment are confidential and may also be privileged. If you are not the intended recipient, please notify us immediately and then delete this e-mail and any attachment without retaining copies or disclosing the contents thereof to any other person. Thank you.

From: Karl Johan Legaard [<mailto:kjl@viborg.dk>]

Sent: 13. maj 2014 16:06

To: Finn Kjærgaard

Cc: borgmestersekretariatet@viborg.dk; Kåre Jørgensen; Lasse Jacobsen; Helle Georgi

Subject: Begæring om aktindsigt

Kære Finn Kjærgård

Hermed vores mailveksling med Kommunernes Landsforening i forbindelse med udtalelse i sagen vedrørende JAFI.

Desuden som ønsket journalark:

Med venlig hilsen

Karl Johan Legaard
Planchef



VIBORG
KOMMUNE

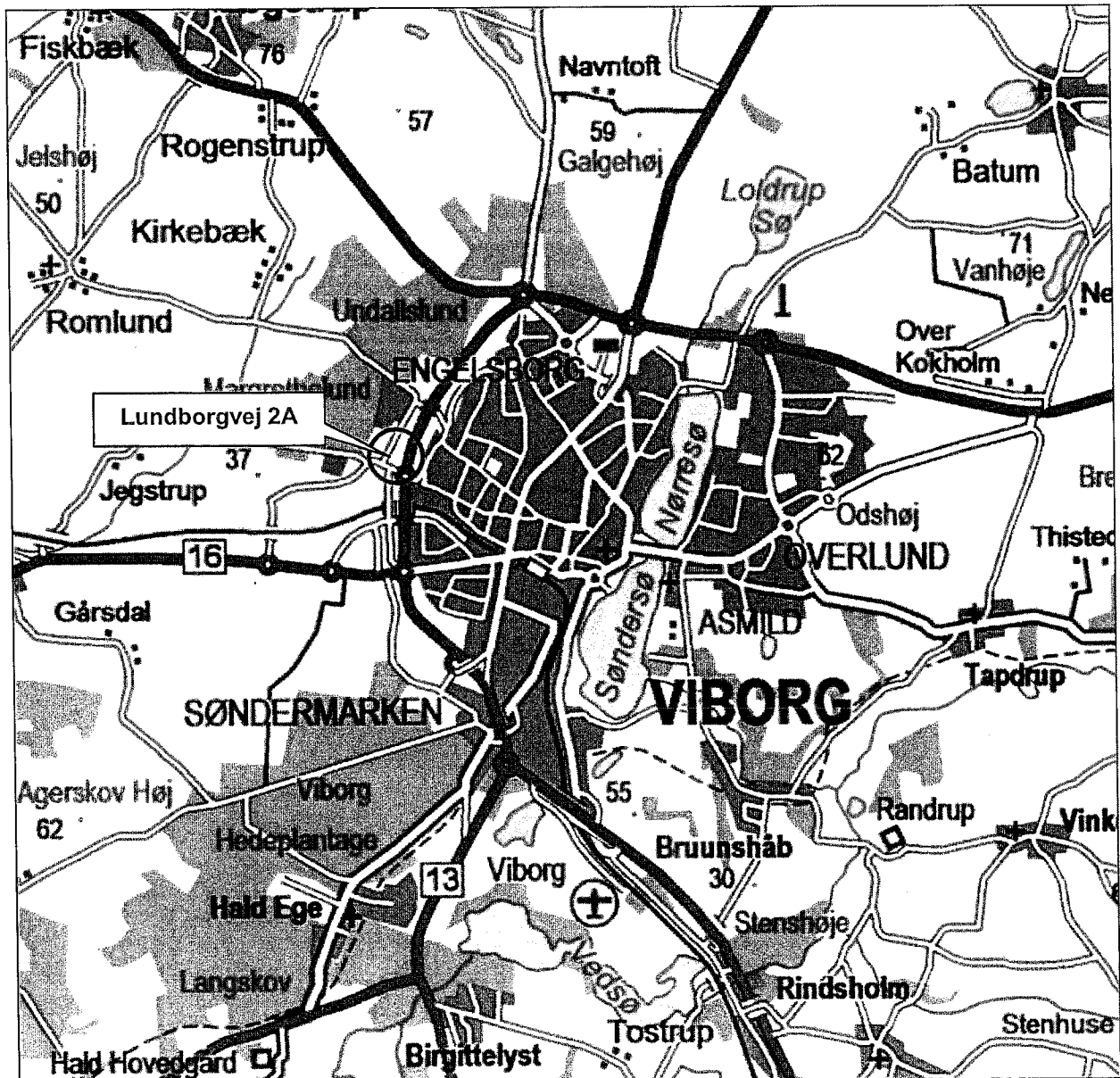
Viborg Kommune
Teknik & Miljø
Plan
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Direkte tlf : 87 87 55 50

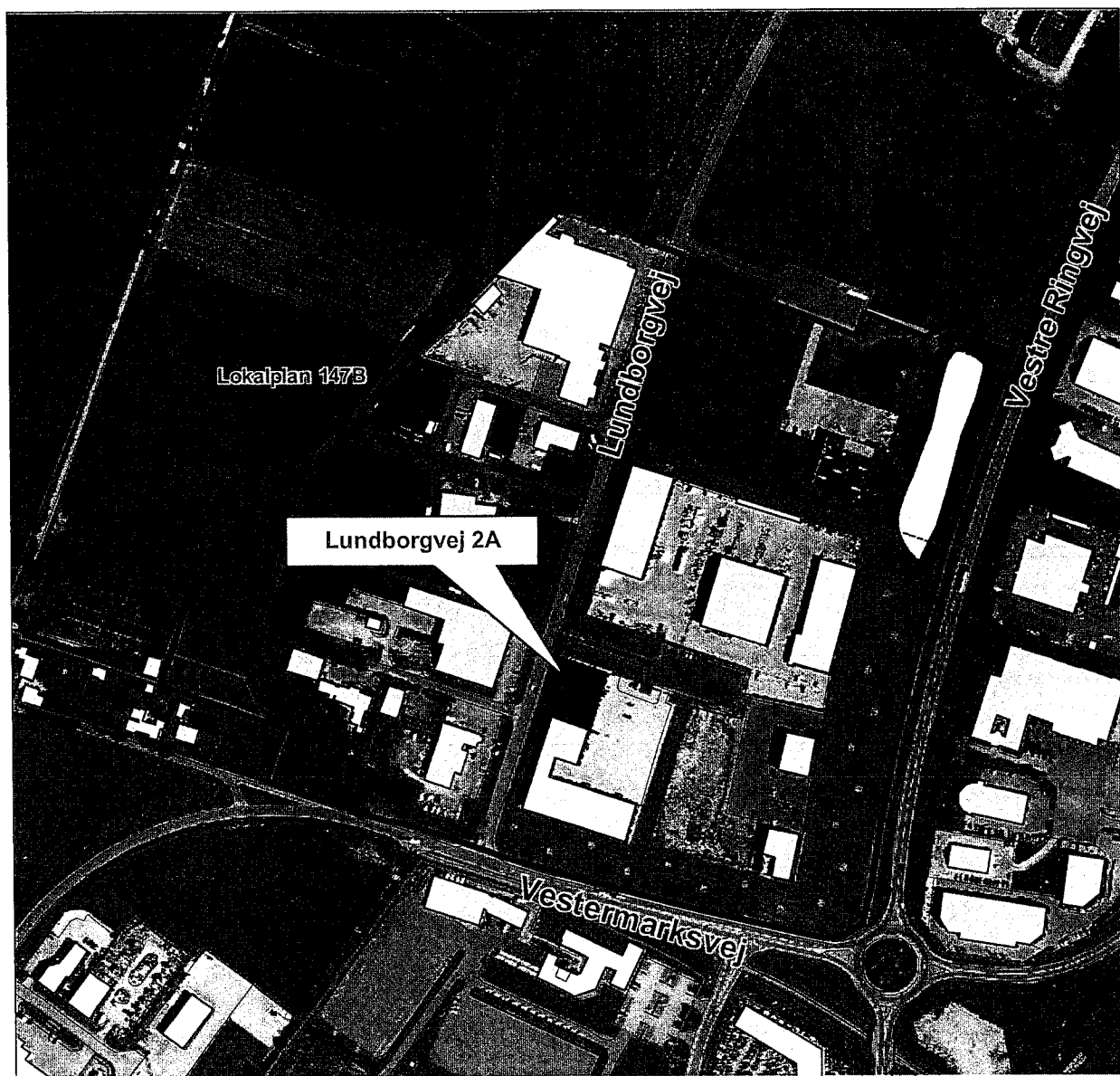
Sikker e-mail sikkerpost@viborg.dk
<http://www.viborg.dk>

BILAG NR.: 2

til Statsforvaltningen

Bilag 1 til TU 28-03-2012 – Oversigtskort





Viborg Kommune
Plan- og Udviklingsafdelingen
Att.: Britta Bjerregaard Pærksen
Rødevej 3
8800 Viborg

Viborg, den 6. maj 2009.

Vedr. Lundborgvej 2 – 8800 Viborg.

Idet jeg henviser til samarbejdet og møder omkring anvendelsen og udlejning af lokalerne, skal jeg hermed anmode om godkendelse af JAFI, som lejer på Lundborgvej 2 A.

JAFI lejer Lundborgvej 2 A, hvor arealet udgør 788 m2 med tillæg af indgangsparti på 6 m2.

Forretningsvirksomheden skal anvendes til følgende:

- Udstilling af særlig pladskrævende varer eksempelvis biler, hochstance og hochsitze mm..
- Kontor og velfærdslokaler til personale.
- Udstilling til engroshandel.
- Bøssesmagerværksted samt lager indenfor varegruppen.
- Indskydning og reparation af geværer.
- Kursusvirksomhed.

Herudover har vi ansøgt om etablering af en underjordisk indskydningsbane til brug for værkstedet, idet nye og reparerede geværer skal indskydes forinden de afleveres til kunden. Vi har derfor været i kontakt med Nordjyllands Politi, som har givet retningslinjer og positiv hjælp/rådgivning omkring etableringen. Vi har ligeledes haft en forespørgsel mundtligt hos HC i Teknisk Forvaltning, som gerne ser denne form for forretningsvirksomhed. Dog kan han ikke tage stilling til ovenstående før godkendelsen foreligger fra Plan- & Udviklingsafdelingen.

Samtidigt har JAFI overfor mig tilkendegivet, at man straks godkendelsen foreligger, vil søge andre lokaler i bymidten eller i centret til betjening af private kunder helt i tråd med vejledning fra Dem.

Jeg skal venligst anmode om snarligt svar, idet vi også må forvente en sagsbehandlingstid hos Teknisk Forvaltning.

Med venlig hilsen
OLSEN PROPERTIES A/S



Lars Olsen
Direktør

**VIBORG**
KOMMUNE

Olsen Properties A/S
c/o Lars Olsen
Aalborgvej 158
8800 Viborg

Teknik & Miljø
Plan

Rødevej 3
DK-8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87
Fax.:

www.viborg.dk

Etablering af JAFI på Lundborgvej 2

Viborg Kommune har modtaget din justerede ansøgning af den 6. maj 2009 om at etablere del af virksomheden JAFI på Lundborgvej 2.

Dato: 19. maj 2009
Sagsnr.: 2007/14340
Sagsbehandler: bbp

Direkte tlf.: 87 87 86 24
Direkte e-mail: bbp@viborg.dk

Af ansøgningen fremgår, at ejendommen ønskes anvendt til detailhandel med særlig pladskrævende varer (der nævnes eksempelvis biler, hochstance og hochsitze mm.) kontor og velfærdslokaler, udstilling til engroshandel, bøsse- og bøsseværksted samt lager til dette, indskydning og reparation af geværer (underjordisk indskydningsbane) samt kursusvirksomhed.

Det fremgår endvidere, at JAFI vil etablere den nuværende detailhandelsbutik i et område udlagt til butiksformål.

Planforhold

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 147B (delområde I), der udlægger området til erhvervsområde for erhverv i miljøklasse 2 – 4 så som administrative erhverv, lettere produktion, lager- og servicevirksomheder, engroshandel og lign. med tilhørende udstilling samt detailhandel med særlig pladskrævende varer i form af biler, tømmer, byggematerialer, planter og havebrugsvarer, møbler og køkken-elementer.

Afgørelse

Det er forvaltningens afgørelse, at den ansøgte anvendelse i hovedtræk er i overensstemmelse med lokalplan nr. 147 B.

Afgørelsen har hjemmel i planlovens § 18.

Begrundelse

Den beskrevne anvendelse er i hovedtræk i overensstemmelse med lokalplan nr. 147B.

Som tidligere oplyst, hører detailhandel med jagt- og fiskeriudstyr mv. ikke – uanset størrelsen på de enkelte varer - til i kategorien særlig pladskrævende varer. Der må således ikke ske handel med disse varer fra ejendommen.

Det skal derfor indskræpes, at der kun kan gives tilladelse til handel med hochsitze mm. under forudsætning af, at det har karakter af en vare, der typisk vil kunne sælges i en tømmerhandel (fx hvis man køber tømmer og efterfølgende selv samler) eller hvis der er tale om engroshandel. Forvaltningen kan ikke ud fra det frem-

sendte materiale tage stilling til, om højsitze falder inden under betegnelsen særlig pladskrævende varer.

Der kan tillades engroshandel. Engroshandel er opkøb og videresalg af produkter til detailhandel, til andre engrosvirksomheder, til fremstillingsvirksomheder og til professionelle brugere som håndværkere, offentlige brugere mv. Der må fra engroshandel ikke ske salg til private, og der må ikke skiltes og reklameres med salg til private

I forbindelse med byggesagsbehandling skal det afklares, om der skal stilles særlige miljømæssige krav i forbindelse med etablering af underjordisk indskydningsbane.

Kursusvirksomhed i forbindelse med erhverv vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Der kan dog ikke forventes tilladelse til selvstændig kursusvirksomhed / kursuscenter.

Det skal understreges, at der er tale om en vejledende forhåndsudtalelse på baggrund af hovedtrækkene i det fremsendte projektmateriale. Der tages i vurderingen alene stilling til de overordnede planlægningsmæssige forhold, og der er fx ikke taget stilling til projektets forhold til bygge-loven og byggetekniske forhold.

En tilladelse med hjemmel i planloven bortfalder jf. planlovens § 56, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt.

Klagevejledning

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, kan kun retlige spørgsmål vedrørende afgørelsen påklages.

Klage indgives til Naturklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København NV. Klagen skal være modtaget af Naturklagenævnet inden fire uger efter modtagelsen af denne afgørelse. Det er en betingelse for, at Naturklagenævnet behandler klagen, at der indbetales et gebyr på 500 kr. til Naturklagenævnet. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i klagen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

I henhold til planlovens § 62 kan Naturklagenævnets afgørelse prøves hos domstolene. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Hvis der er spørgsmål eller kommentarer til ovennævnte, er du velkommen til at kontakte Britta B. Pørksen på tlf. nr. 8787 8624.

Med venlig hilsen



Britta Bjerregaard Pørksen
Arkitekt

Viborg Kommune

MODTAGET
Teknik & Miljø

Teknik og Miljø

den - 3 JAN. 2012

Byggeri
Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Viborg, den 3. januar 2012.

Att.: Ann Hamborg/Jesper Quist Lyngholm

Under henvisning til behageligt møde hos JAFI A/S den 19. oktober 2011, har vi nu tilvejebragt de informationer, som Viborg Kommune ønsker tilvejebragt omkring lovliggørelse af forretningsvirksomheden Jafi A/S på Lundborgvej 2 A i Viborg.

Der henvises i hele brevet til bilag og afsnit i medsendte mappe, således at der foreligger dokumentation for de enkelte punkter.

I forbindelse med at vi mangler den endelige ibrugtagningstilladelse på Lundborgvej 2 A+ B, skal vi hermed beskrive de eksisterende forhold og de forhold som denne branche arbejder i.

Jf. skilleblad 1 i mappen er der vedhæftet artikler fra –TV Syd og Horsens Folkeblad omkring opførelse af ny jagtbutik på 9.000 m². Det har ikke været muligt før at placere en sådan jagtbutik, men med de nye ændringer til planloven tolker borgmester Kirsten Terkilsen, at man nu kan gå i gang.

Der er givet grønt lys fra byrådet, og jagtbutikken er under opførelse.

Jf. skilleblad 2 i mappen henvises der til planloven og de betænkninger, som denne har medført. Her har vi særligt øje på § 5 m, stk. 6 pkt. 4 (farvet rødt), hvor der gives lov via pkt. 4, såfremt der skal tages særlige hensyn til sikkerheden. Dette punkt vender vi tilbage til når vi kommenterer knivloven og våbenloven senere i brevet.

Men her er altså en åbenbar mulighed for Viborg Kommune at medvirke til overholdelse af gældende lovgivning, ligesom den videre dokumentation omkring opbevaring af ammunition, våben og knive.

Jf. skilleblad 3 henviser vi til bekendtgørelse om våben og ammunition, særligt § 21, stk. 6, hvor der stilles særlige krav til indretning af en sådan virksomhed, bygningsmæssige forhold,

OLSEN PROPERTIES A/S

tilkørselsforhold og udrykningsafstand. Vi henviser samtidigt til § 23, hvor det helt klart fremgår, at disse lokaler skal godkendes. Her har vi en godkendelse i skilleblad 4.

Vi henviser til § 8 stk. 2, hvor bekendtgørelsen beskriver transport med våben og ammunition. Citat ”*Skydevåben må kun i tilfælde af transport mellem opbevarings- og anvendelsessted og transport i forbindelse med køb, salg, reparation og andre lignende anerkendelsesværdige formål medbringes uden for det område, hvor de lovligt kan anvendes. Når skydevåben medbringes udenfor det område, hvor de lovligt kan anvendes, skal skydevåbenene være indpakkede i lukket etui eller lignende. Skydevåben må ikke indeholde ammunition uden for disse områder. Skydevåben må ikke transporteres i side- eller skulderhylstre på kroppen*”.

Dette betyder at de kunder JAFI A/S betjener, skal kunne køre til døren med skydevåben til og fra, kunderne må ikke gå rundt på parkeringspladser med hverken ammunition eller skydevåben, ligesom som der her kan henvises til § 5 m, stk. 6 i skilleblad 2.

I samme skilleblad henviser vi til Bekendtgørelsen af lov om våben og eksplosivstoffer, hvor vi særligt har kig på § 4. Citat ”*På offentlig tilgængelige steder, uddannelsessteder, i ungdomsklubber, fritidsordninger og lignende er det forbudt at bære eller besidde kniv eller dolk, medmindre det sker som led i erhvervsudøvelse, til jagt, lystfiskeri eller sportsudøvelse eller har et andet lignende anerkendelsesværdigt formål etc.*”

Dette betyder at de kunder JAFI A/S betjener ikke må gå i andre forretninger med deres indkøbsposer, uanset om der måtte være tale om knive, ammunition, våben eller dele til våben. Disse genstande må ej heller forefindes på offentlige steder. Her kan vi henvise til § 5 m, stk. 6 i skilleblad 2.

En placering i Viborg midtby eller centerområde, vil give så mange problemer på det sikkerhedsmæssige område, idet kunder jo automatisk vil gå i andre butikker. Men her vil der så ske en overtrædelse af lovgivningen, som i værste fald kan ifalde fængsel men altid under bødeansvar.

I samme skilleblad henviser vi til Kommenteret høringsoversigt vedr. forslag til ændring af straffeloven, retsplejeloven osv..

Her skal bemærkes på side 2 pkt. 2.2, at Politiforbundet direkte bemærker citat ”*at det i sig selv kan virke optrappende på konflikter, hvis der medbringes våben på offentlige tilgængelige steder, uanset om der er tale om skarpladte våben eller ej*”.

På side 8 pkt. 2,7 Andre tiltag: har Politiforbundet i første afsnit anført, at man ikke kan acceptere knive på offentlige steder.

Endvidere har vi vedlagt Danmarks Våbenhandlerforening, som i deres brev bekræfter, at der ikke er formildende omstændigheder men blot strafnedsættelse fra fængsel til bøde.

JAFI A/S hverken kan eller vil medvirke til disse overtrædelser.

Våbenloven vedlægges som dokumentation samt udkast til lov om våben etc..

OLSEN PROPERTIES A/S

Grundet bl.a. disse omstændigheder har Kolding Jagt og Fiskeri, der beliggende i Kolding Storcenter måtte indstille alt salg af våben og ammunition pr. 1/7 2011, da myndighederne ikke kan acceptere at private borgere færdes med skydevåben/ammunition i Kolding Storcenter i blandt stor menneskemængde, her tænkes specielt på de opbevaringsmæssige forhold for kunderne. (Knivloven i særdeleshed samt våbenloven i sin helhed).

Jf. Skilleblad 4 har vi vedlagt kopi af teknisk sikringsvurdering på JAFI udarbejdet af Midt- og Vestjyllands Politi, hvor man kan udlede at der er store mængder krudt, som denne sikringsvurdering også tager stilling til, idet man har fundet det nødvendigt at underrette den lokale beredskabschef.

Dette tilsiger også en placering, hvor der vil være bedre mulighed for eks. Udrykningskøretøjer/brandkøretøjer at komme frem og samtidigt undgå nærkontakt med øvrige virksomheder.

Jf. Skilleblad 5 har vi vedhæftet kopi af mail fra Finn Kjærgaard, hvori han beskriver de ændringer som kommer fremadrettet. Disse ændringer medfører at et stigende antal butikker vil komme i problemer med opbevaring og sikkerheden omkring våben og ammunition. De fysiske rammer vil ikke tilstede i langt de fleste butikker. JAFI A/S har i dag et ammunitionsrum på ca. 25 m², dette ønskes udvidet 3 til 4 gange større grundet direkte levering fra grossister og producenter verden over, da der er indført meget restriktive krav til en gros transport med ammunition, jf. særskilte bestemmelser herom, herunder specifikke godkendelser af transportører.

Jf. Skilleblad 6 har vi undersøgt en lignende butik i Hobro, som har et butiksareal på 600 m² og som er beliggende i et erhvervsområde, som på mange punkter ligner det område hvori JAFI A/S er placeret.

Jeg har kopi af forsiden på MB Jagt-Fiskeri-Fritid's hjemmeside, ligesom jeg har udskrevet lokalplanen for dette område. Området er ikke udlagt til detailhandel men erhvervsområde, som vi kender det, men Mariager Fjord kommune må jo vurdere, at det er sikkerheden, som har højest prioritet og at de produkter som forhandles i butikken kan tillades. Denne virksomhed markedsfører et identisk med JAFI A/S's produktsortiment.

Konklusion:

Det vigtigste for virksomheden er at man overholder gældende lovgivning og at de kunder, som visiteres i butikken også har mulighed for at overholde lovgivningen. Jf. skilleblad 3 har vi nævnt flere eksempler på de lovgivninger, som taler for et særskilt beliggenhed, her tænkes specielt på hvordan butikken skal specialindrettes og hvordan kunderne skal tackle omgangen med våben. Når en kunde køber et våben eller våbendel/ammunition, skal han straks gå ud i bilen med genstanden og køre direkte hjem, for at låse det ind i hans våbenskab. Han må ikke "lige" gå ind i Bilka og hente 5 ltr. mælk og han må ej heller færdes på offentlige steder med hans våben.

OLSEN PROPERTIES A/S

JAFI A/S er godkendt af Politiet og har fået ros for sin indretning og måden hvorpå kunderne i ubemærket kan transportere deres våben fra og til, uden at være på offentlige steder og placeringer, hvor der er mange mennesker, som vores kollega i Kolding Storcenter.

Jf. skilleblad 1 og skilleblad 6 har vi nu eksempler på, at der ikke er noget til hinder for at placere nævnte virksomhed i områder, som er udlagt til andet en detailhandel. Der er stor sammenlignelighed imellem disse lokalplaner.

Fremtidsudsigterne for butikker som handler med våben og eksplosive stoffer, vil få yderligere skærpede krav i de kommende år, hvilket Finn Kjærgaard har beskrevet i sin mail af 27/11 2011 og som også bekræftes både af Politiet og Dansk Våbenhandlerforening.

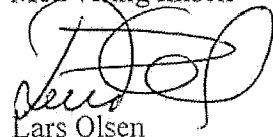
Samtidigt skal nævnes, at JAFI A/S påtænker placering af en skydebiograf i samme bygning, hvilket vil give en strøm af mennesker fra hele landet med våben og ammunition til denne biograf. Herudover vil dette give mulighed for at såvel Politi og Militær at anvende denne til træning i biografen. Dette vil også stille krav til yderligere sikring og udvidelse af ammunitionsrum.

Det er derfor vores opfattelse, at placeringen og en godkendelse af JAFI A/S bør finde sted set i lyset af ovenstående dokumentation og bilagsmateriale.

Herudover er det glædeligt for Viborg Kommune, at det nu fra regeringens side er besluttet, at Viborg bliver **frikommune**, og med de muligheder dette giver Viborg Kommune for at bestemme størrelser af butikker, deres placering uden for bymidte, samt frit sætte grænserne for periferiens handelscentre til stor fordel for de lokale virksomheder og borgerne i Viborg Kommune.

Vi deltager gerne i et uddybende møde med Dem.

Med venlig hilsen



Lars Olsen

Forvaltningens bemærkninger til Olsen Properties' fremsendte materiale:

Pkt. 1 – Nyt jagtcenter ved Hedensted

Den seneste ændring af Planloven giver visse kommuner mulighed for at søge Miljøministeriet om særlig tilladelse til at placere butikker uden for bymidten. Muligheden for planlægning for butikker uden for bymidterne omfatter kun kommuner, hvor ingen by har mere end 20.000 indbyggere. Se pkt. 2.

Jagtcenteret i Hedensted har på baggrund af den seneste lovændring været planlagt placeret uden for bymidten. Miljøministeriet har dog endnu ikke godkendt, at det pågældende jagtcenter kan etableres, da den nye regering i øjeblikket gennemgår en del af den tidligere regerings lovændringer. En realisering af projektet i Hedensted kræver, at Miljøministeriet udarbejder et landsplandirektiv.

Pkt. 2 – Planlovens § 5 m, stk. 6, pkt. 4

Lovbestemmelsen fastlægger følgende:

"Stk. 6. Miljøministeren kan for kommuner, hvor ingen by har mere end 20.000 indbyggere, fastsætte regler efter § 3, stk. 1, og § 3, stk. 2, 1. pkt., der uanset stk. 1, 1. pkt., udlægger arealer i et område til udvalgswarebutikker uden for bymidten, når

1. opførelse af udvalgswarebutikkerne vil være en integreret del af en større, allerede etableret virksomhed med særlig erhvervsmæssig betydning,
2. der er et turistmål, som har mindst 75.000 besøgende pr. år, og som tiltrækker international turisme,
3. der er et større trafikalt knudepunkt med et særligt besøgsmonster af national eller international betydning for turisme ved større, internationale havne eller i tilknytning til grænsehandel eller
4. hensynet til sikkerheden, for så vidt angår en udvalgswarebutiks varegrupper, medfører, at den ikke kan indpasses i bymidten af planlægningsmæssige grunde."

Planlovens § 5 m, stk. 6, pkt. 4 omfatter således alene kommuner, hvor ingen by har mere end 20.000 indbyggere. Bestemmelsen giver Miljøministeren mulighed for – gennem udarbejdelse af et landsplandirektiv – at tillade, at disse kommuner kan planlægge for butikker uden for bymidten, hvis særlige forhold – f.eks. sikkerhedsmæssige forhold – taler herfor.

Bestemmelsen er bl.a. begrundet i, at der i byer med under 20.000 indbyggere ikke kan etableres bydelscentre. Bestemmelsen gælder således ikke for Viborg Kommune, da der er mere end 20.000 indbyggere i Viborg by.

Pkt. 3 – Lovgivning om våben og ammunition

Bekendtgørelsen om våben og ammunition forbyder ikke, at våben og ammunition transporteres f.eks. på parkeringspladser, så længe våbnet er i lukket etui, og ikke er ladet.

Politiets godkendelse af lokaler og opbevaringen af våben og ammunition tilsidesætter ikke planlovens krav om, at salg af f.eks. våben og ammunition skal placeres i udlagte butiksområder. Forvaltningen ser i øvrigt ikke, at der er forskel på våbenlovgivningen uanset om JAFI ligger lovligt i forhold til planlovens detailhandelsbestemmelser.

Der findes i Viborg by adskillige placeringsmuligheder inden for butiksområder – også i bymidten – hvor det vil være muligt at parkere i umiddelbar tilknytning til butikken.

Pkt. 4 – Sikkerhedsforhold

Uanset mængden af krudt er der ikke i planloven hjemmel til at tilsidesætte planlovens detailhandelsbestemmelser. Hvis mængden af krudt er et problem, kan dette opbevares i et eksternt lagerlokale i et erhvervsområde.

Pkt. 5 – Fremtidige krav

Forvaltningen har ingen bemærkninger.

Pkt. 6 – Jagtbutik i Hobro

Mariager Fjord Kommunes lokalplan nr. 263 tillader et mindre omfang af detailhandel i erhvervsområdet, hvor jagtbutikken er etableret. På den baggrund er jagtbutikken i overensstemmelse med lokalplanen, og er ikke direkte sammenlignelig med JAFI.

I vurderingen af placeringen af JAFI tager forvaltningen udelukkende udgangspunkt i planlovens bestemmelser.

**VIBORG**
KOMMUNE**TEKNISK UDVALG**

REFERAT

Mødedato: 2. april 2012

Cirius-sag nr.: 2010/11442

Sagsbehandler: jqf

Lovliggørelse af jagt- og fiskeributik på Lundborgvej 2A, Viborg

Sagen handler om jagt- og fiskeributikken JAFI på Lundborgvej 2A i Viborg. Butikken sælger bl.a. våben, beklædning og lignende udendørs udstyr til private. Butikken ligger i et område, hvor der kun kan etableres detailhandel med særlig pladskrævende varer og således ikke med almindelige udvalgsvarer. Den eksisterende butik er således i strid med lokalplan nr. 147B. Butikkens placering fremgår af bilag nr. 1.

Ejendommen ejes af Olsen Properties A/S. I december 2008 fik virksomheden byggetilladelse til at opføre to nye bygninger på Lundborgvej 2A-2E i Viborg. Kommunen har efterfølgende været i løbende dialog med ejeren om anvendelsesmulighederne for bygningerne.

Ansøger har bl.a. forespurgt, hvorvidt JAFI kan etablere sig på ejendommen. Forvaltningen har i den forbindelse redegjort for, at området ikke kan anvendes til detailhandel med jagt- og fiskeriudstyr til private.

Olsen Properties A/S har dernæst forespurgt forvaltningen, hvad der vil ske, hvis der alligevel bliver etableret en butik i strid med plangrundlaget. Forvaltningen har oplyst, at Kommunen har pligt til at sikre, at ulovlige forhold bliver lovliggjort, og at butikken ikke efterfølgende kan lovliggøres med en dispensation.

Den 6. maj 2009 søgte Olsen Properties A/S om principiel godkendelse af JAFI som lejer af Lundborgvej 2A, herunder til følgende anvendelse:

- Udstilling af særligt pladskrævende varer, eksempelvis biler, hochstance og hochsitze mm.
- Udstilling til engroshandel.
- Bøssesmagerværksted samt lager inden for varegruppen.
- Indskydningsfaciliteter og reparation af geværer.
- Kursus- og personalefaciliteter.

Det fremgik endvidere af ansøgningen, at JAFI straks efter godkendelsen ville søge andre lokaler i midtbyen eller i centerområdet til betjeningen af private kunder – dvs. detailhandel med udvalgsvarer. Ansøgningen fremgår af bilag nr. 2.

Forvaltningen godkendte derpå, at der kan indrettes ovenstående anvendelse på Lundborgvej 2A i overensstemmelse med lokalplan nr. 147B. Det blev i den forbindelse indskærpet, at der ikke må ske salg af jagt- og fiskeriudstyr fra ejendommen. Godkendelsen fremgår af bilag nr. 3.

Forvaltningen har efterfølgende erfaret, at JAFI – i strid med godkendelsen – har indrettet Lundborgvej 2A til detailhandel med udvalgsvarer til private i form af salg af jagt- og fiskeriudstyr.

Forvaltningen har i efteråret 2011 afholdt møde med Olsen Properties A/S og JAFI, hvor der er redegjort for, at området ikke er udlagt til detailhandel med udvalgsvarer, og at anvendelsen skal lovliggøres.

Olsen Properties A/S fremsendte den 3. januar 2012 supplerende oplysninger om forretningsområdet bl.a. med henvisning til, at den pågældende type forretning ikke kan placeres i traditionelle butiksområder. Der henvises i materialet til følgende argumenter for den nuværende placering:

1. Byrådet har godkendt jagtbutik på 9.000 m² i Hedensted uden for butiksområde, og den er under opførelse.
2. Planloven indeholder i § 5 m, stk. 6 pkt. 4 mulighed for at tillade JAFI's nuværende placering.



Mødedato: 2. april 2012

Cirius-sag nr.: 2010/11442

Sagsbehandler: jql

TEKNISK UDVALG

REFERAT

3. Våbenlovgivningen tillader ikke, at våben og ammunition transporteres på f.eks. parkeringspladser. Politiet skal godkende lokaler til handel med våben og ammunition, og politiet kan under henvisning til sikkerhedsmæssige forhold stille yderligere krav til våbenopbevaringen. JAFI's kunder kan ikke gå i andre forretninger eller i øvrigt færdes på offentlige steder med våben, jagtknive og lignende. Således vil en butiksplacering i midtbyen eller i et bydelscenter medføre problemer, da JAFI's kunder vil medbringe våben og knive ind i andre butikker, og herved overtræde loven. Der henvises til en specifik sag i Kolding, hvor en jagtbutik i storcenteret har måttet indstille salg af våben og ammunition, da myndighederne ikke kunne godkende, at kunderne færdedes i storcenteret med våben, herunder knive.
4. Der opbevares store mængder krudt, hvilket tilsiger en placering, hvor der er bedre mulighed for udrykningskøretøjer/brandkøretøjer, og hvor man undgår nærkontakt med øvrige virksomheder.
5. Der forventes skærpede krav til salg af ammunition.
6. Der er tilladt jagtbutik i et erhvervsområde i Mariagerfjord Kommune. Der henvises specifikt til, at området ikke er udlagt til detailhandel.

Ovennævnte materiale (ekskl. bilag) samt forvaltningens kommentarer hertil fremgår af bilag nr. 4.

Forvaltningens bemærkninger

Tidligere afgørelser i lignende sager

Teknisk Udvalg har på møde den 2. november 2011 (sag nr. 189) besluttet at meddele påbud om fysisk lovliggørelse for en musikbutik placeret i et erhvervsområde.

Planmæssige forhold

Lundborgvej 2A er reguleret af lokalplan nr. 147B, der fastlægger anvendelsen til erhvervsformål samt detailhandel med særligt pladskrævende varer.

Ejendommen ligger inden for kommuneplanens rammeområde VIBNV.E1.05 samt VIBNV.D3.3, der udlægger områdets anvendelse til lettere industri/erhverv samt suppleringsområde med særligt pladskrævende varer.

Forvaltningens vurdering

Det er ikke muligt at dispensere fra plangrundlaget til etablering af detailhandel med udvalgsvarer. Der er ikke mulighed på baggrund af planloven at planlægge for anden detailhandel i området, og frikommuneforsøget giver ikke Viborg Kommune mulighed for at lovliggøre JAFI ved en ændret planlægning for området. Butikken kan således ikke lovliggøres retligt.

På den baggrund er den eneste mulighed for at lovliggøre anvendelsen af ejendommen, at JAFI ophører med detailhandel med udvalgsvarer. Som anført i forvaltningens godkendelse af 19. maj 2009 kan der etableres en række af JAFI's forretningsområder på ejendommen, men selve detailhandelen med udvalgsvarer skal etableres i et område, der er udlagt specifikt hertil.

De hensyn, som Olsen Properties A/S senest har henvist til, tilsidesætter ikke Byrådets pligt til at overholde Planloven. Det er i øvrigt forvaltningens vurdering, at det er muligt at etablere en butik som JAFI i områder, der er udlagt til detailhandel med udvalgsvarer.

Bilag

- Bilag nr. 1: Oversigtskort
- Bilag nr. 2: Ansøgning af 6. maj 2009 om godkendelse af JAFI
- Bilag nr. 3: Godkendelse af 19. maj 2009 til etablering af JAFI på Lundborgvej 2A
- Bilag nr. 4: Begrundelse for placering fra Olsen Properties A/S samt forvaltningens kommentarer



VIBORG
KOMMUNE

TEKNISK UDVALG

REFERAT

Mødedato: 2. april 2012

Cirius-sag nr.: 2010/11442

Sagsbehandler: jql

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller,

at der meddeles påbud med hjemmel i Planloven § 51, stk. 5 om, at der ikke må være detailhandel med udvalgsvarer på Lundborgvej 2A.

BESLUTNING:

Indstillingen blev godkendt. Frist for efterkommelse af påbud er 30.6 2013.

Finn Kjærgaard

"Gl. Klarisgaard"

Klarisgaardsvej 6

DK-8830 Tjele

Danmark

Tel.: (+45) 86 67 26 50

Mobil.: (+45) 40 85 68 65

Fax.: (+45) 86 65 26 50

E-mail: finn@fkmanagement.dk

Viborg Kommune
Teknik & Miljø
Byggeri
Prinsens Alle 5
8800 Viborg

Att. Borgmester Søren Pape Poulsen
Teknisk Dir. Kåre Jørgensen
Udvalgsformand Johannes Vesterby

5. juni 2013

Vedr. lovliggørelse af Jafi A/S Lundborgvej 2 A, 8800 Viborg

På vegne af Jafi A/S ansøges der hermed for at opnå en lovliggørelse af den virksomhed, som Jafi A/S driver i dag, inden for salg af jagt og fiskeriartikler og med 4 fuldtids ansatte.

Under flere møder med Forvaltningen er der verbalt redegjort for fremtidsudviklingsplanerne for virksomheden, senest ved møder den 13.3.2013 og den 19.4.2013, herunder at sammenlægge det nuværende forretningslokale (745 m²) sammen med 2B på 685 m², men som ønsket nedenstående en kort opsummering som flg.

1. Etablering af underjordisk skydebaner – nyetablering/anlæg

Jafi A/S har et meget stort behov for at få etableret underjordiske skydebaner uden for bygningen, jfv. Foreliggende ansøgning hos Forvaltningen, således at Jafi A/S kan foretage den nødvendige indskydning af riflede våben, efter justering af et våben og montering af sigtemidler/sigtekikkert eller anden form for tilpasning af det pågældende våben.

Ligeledes har Jafi A/S's kunder et stort udækket behov for testskydning af riflede våben, inden disse erhverves hos Jafi A/S, ligesom afestning af de forskellige ammunitionstyper til de forskellige våbenkalibre er et ubetinget krav fra en kommende ejer af et riflet våben, inden dette erhverves af kunden.

Ovennævnte forhold løses delvist, i dag, ved at personale og kunder kører frem og tilbage fra Jafi A/S og til forskellige skydebaner, i Stoholm, Romlund, Karup og Viborg, alt afhængigt af hvor der er åbent og hvor der måtte være tidsmæssig adgang, da disse baner alle anvendes i stort omfang af jagtforeninger, skydeklubber osv.

Vi har over en periode på 2 uger i maj måned reg. den mærtid der anvendes til ovennævnte kørsel og ventetid osv. og det andrager omkring 26 – 28 timer per uge, hvor 2 – 3 personer er involveret, hertil kommer kørsel osv.

Alene den tidsmæssige omskt. vil andrage ca. 5000 kr. per uge + kørselsomkst. , eller ca. 250.000 kr. på årsbasis.

Den tid der anvendes til transport og ventetid, kan af gode grunde ikke anvendes til salgsarbejdet i Jafi A/S, hvorved der også vil være et ikke ubetydeligt tabt beløb på dækningsbidrag på et salg.

● Side 2

Den værste situation er den, hvor kunden ikke har lyst til eller tidsmæssigt mulighed for at anvende imellem 1 – 2 timer til ”udflugten til én af ovennævnte skydebaner, frem for at kunne bevæge sig i ned i den underjordiske skydebane og afklare alle tvivlsforhold/testforhold inden for 15 min. i Jafi A/S.

Den ønskede etablering af underjordiske skydebaner, vil resultere i en betydelig meromsætning inden for våben, sigtemidler og ammunition samt tilføre arbejde til et våbenværksted, samt ikke mindst spare betydelige meromkostninger, som konkurrerende virksomheder i området ikke belaster deres drift med.

2. Etablering af våbenværksted - nyetablering

Ligeledes har Jafi A/S et meget stort behov for at få etableret et våbenværksted, for at kunne gennemføre alle reparationer og monteringer af tilbehør på våben.

I dag anvendes udenbys bøssemagere, hvorved der anvendes tidsmæssigt megen transport tid, igen har vi foretaget registreringer i 2 uger i maj md., (samme periode som vedr. skydebanebesøg).

Det viser sig at der anvendes ca. 14 – 16 timer per uge til div. Transportopgaver til de bøssemagere der anvendes, hertil kommer kørselsomkst., i alt igen en omkst. 2800 kr. per uge, eller omregnet på årsbasis ca. 140.000 kr.

Det kan oplyses, at for at transportere våben og ammunition skal en række sikkerhedsmæssige forhold være opfyldte, ligesom den chauffør der transporterer pågældende mat. skal være godkendt af Politiet/Våbenmyndigheden og have bestået sikkerhedskurser, og der findes kun 1 – 2 godkendte aut. Transportører i Danmark, der kan opfylde disse krav, hvorfor omkst. ved at anvende en sådan transportør bliver uforholdsmæssigt høj.

Jafi A/S ønsker at etablere et våbenværksted til håndtering af ovennævnte opgaver, herunder tilpasning af skæfter, fornyelse af skæfter, montering af sigtemidler, afdrejning af løb og alle andre forefaldne opgaver som en faglært bøsse og skæftemager kan påtage sig.

Der påtænkes etableret et værksted på ca. 226 m², som også vil omfatte udstilling af div. arbejder fra værkstedet, samt øvrige våben, nye såvel som brugte, alt er omfattet af specifikke sikkerhedsmæssige foranstaltninger jf. vejledning og endelig godkendelse fra den pågældende politimyndighed under Rigspolitiet.

Denne etablering vil betyde en meromsætning i virksomheden og omkostningsbesparelser, hertil kommer en ansættelse af en faguddannet skæfte og bøssemager.

3. Etablering af grossistaktivitet – nyetablering

Jafi A/S har fået tilbudt at blive medlem af Europas største grossistkæde, som eneste medlem i Danmark.

Kæden har pt. 97 medlemmer i 4 lande, og forudsat at Jafi A/S opnår lovliggørelse af dets nuværende anlæg, samt påtænkte udvidelse af virksomhedens aktiviteter, vil Jafi A/S have

● Side 3

behov for at etablere et såkaldt grossist lager på ca. 310 m², der også, af logistikmæssige årsager vil indeholde virksomhedens e handels lager, hvor alle e ordrer bliver ekspederet og pakket til virksomhedens kunder i ind og udland.

Dette lager vil ligeledes indeholde opbevaring af alle ammunitionstyper samt krudt til genladning, og lageret vil være konstrueret iht. forskrifter herom, i samarbejde med det lokale tilsyn(politi samt beredskab) på dette område.

Denne aktivitetsudvidelse vil også medføre, at Jafi A/S vil fungere som grossist for en lang række mindre jagtbutikker i Danmark, hvilket forventes at betyde en betydelig meromsætning inden for dette segment.

Ligeledes vil der blive ansat en medarbejder til håndtering af denne opgave, herunder håndtering af e handels, som udvikler sig yderst tilfredsstillende, og over den alm. Udvikling af e handel.

4. Etablering af oplevelsesmuligheder - nyetablering

Forbrugerne kræver oplevelser hos de virksomheder som man måtte besøge som forbruger, en trend som er meget fremherskende i vore nabolande, men specielt i USA, som også på dette område er foregangsland.

En typisk jagt og fiskeri virksomhed i USA rummer typisk 10 – 20.000 m² udstillingsareal, hvor forbrugerne kan opleve alle forhold som beskrevet i denne ansøgning, se f.eks. www.cabelas.com.

I forbindelse med den skitserede udvikling af Jafi A/S vil der blive etableret en række oplevelsesaktiviteter i virksomheden, der ud over oplevelser, vil give mulighed for skytter og jægere at foretage testning af våben(laser), samt træne sig i skydningens svære kunst, uden at anvende skarp ammunition og dermed genere ikke ubetydelige omkostninger, samtidigt med at miljøet skånes.

Der etableres en såkaldt laser kino, hvor skytter kan træne sig i såvel pistol, riffel samt haglgeværskydning i såvel 2 som 3 dimensional form.

Ligeledes vil der blive indrettet flere 10 mtr. indendørs baner til skydning med luftgevær/pistol – 4,5 mm, samt bue.

Disse baner vil blive betjent manuelt samt semiautomatisk og tilbyde flere forskellige målkategorier, således at såvel børn som voksne kan få oplevelsen af at anvende disse former for skyderedskaber, enten før køb eller efter køb.

Denne aktivitet betyder ansættelse af en ½ tidsmedarbejder.

5. Etablering af jagtrejseudbydere og konservatorudstilling - nyetablering

Et moderne oplevelsescenter tilbyder også jagtrejser, hvorfor en etableret udbyder af samme, som er beliggende i lokalområdet, har udvist interesse for at oprette en afdeling hos Jafi A/S,

● Side 4

som vil være bemandet i faste perioder – formentlig fre/lørdage og i forbindelse med de mange events som Jafi A/S arrangerer eller deltager i, fra dets nuværende location.

Ligeledes vil der blive formaliseret et samarbejde med en konservatorvirksomhed, hvor en lang række præparationer vil være lbn. Udstillet og i forbindelse med div. Arrangementer, vil dette område være bemandet og der vil blive vist og arbejdet i åbent værksted.

Ligeledes vil kunder kunne indleve. emner til præparation hos den pågældende konservator, og på sigt vil et fuldtidsbemandet værksted være målsætningen.

Disse områder vil optage ca. 194 m² incl. Indendørs skydebaner, jagtrejseudbyder samt konservator udstilling og beskæftige en ½ tidsmedarbejder.

6. Uddannelse, fotostudie, køkken mv. – delvis nyetablering

I forbindelse med den løbende foredrag og uddannelse til jæger, jagttegn, riffeltegn osv, samt div. Fiskekurser, vil der blive indrettet en indskudt etage på ca. 193 m², et område hvor publikum, normalt ikke har adgang i dagligdagen.

Området forefindes delvist i dag med ca. 290 m².

Der vil være adgang fra et kontor, uden om selve forretningsarealet, idet disse aktiviteter ofte vil foregå om aftenen og i weekender.

Det vil i betydeligt omfang være foreninger og klubber der anvendes disse lokaliteter.

Denne udvidelse af aktiviteterne vil betyde ansættelse af en ½ tidsmedarbejder.

7. Etablering af pladskrævende varer - nyetablering

I forbindelse med den skitserede udvikling vil der blive etableret et areal med udstilling af både og fiskeplatforme, som er den seneste internationale trend for lystfiskere. Hertil kommer redningsudstyr samt anden relevant art./produkter inden for dette område.

Det samlede areal til dette produktområde vurderes til at optage ca. 85 m².

8. Kontor, toiletforhold mv.

Der vil blive etableret ca. 90 m², og beskæftige 1½ fuldtidsmedarbejder.

Udvikling af virksomhedens omsætning inde for de forskellige produktkategorier.

På baggrund af perioden 1.1. – 31.5.2013 har den realiserede omsætning været sammensat som flg.

E-handel, håndværk og våben/grossist udgjort omkring 74 % af virksomhedens samlede omsætning i den pågældende periode.

Resten af omsætningen stammer fra beklædning fiskeart. Mv.

Det er virksomhedens vurdering, at ved en gennemførsel af de skitserede udviklings projekter, vil virksomhedens samlede omsætningsudvikling stige betragteligt, og det vil primært være førstnævnte kategori, der vil vokse, virksomhedens estimering af den procentvise sammensætning vil forventes at andrage op i mod 80 – 85 % i det første hele driftsår(kalenderår).

Tidsplan

Det er virksomhedens prioritet at starte etableringen af underjordiske skydebaner umiddelbart efter sommerferien 2013, forudsat at den fornødne godkendelse meddeles fra Viborg Kommune inden 30.6.2013.

Herefter vil sammenlægningen af 2 A & 2 B blive iværksat over vinteren 2013/14 med forventning om samlet i brugtagning sommeren 2014, unde behørig hensyntagen til driften af virksomheden.

Medarbejdere og omsætningsudvikling

Efter gennemførelsen af det skitserede projekt forventes medarbejderstaben mere end fordoblet til 8 – 9 personer over perioden 2013/14 til 2015/16, ligesom virksomhedens omsætning forventes tæt på fordoblet i forhold til dets nuværende niveau, i fortrolighed kan det oplyses at omsætningen i 2011 udgjorte 13.42 mill kr. og i 2012 14.6 mill kr.

Disse informationer er ikke offentligt tilgængelige og bedes behandlet strengt fortroligt.

Andre forhold

Den nuværende placering af Jafi A/S og med de skitserede udvidelsesmuligheder er relevant pga.

- virksomhed med særlige beliggenhedsbehov pga. skydebane og mulig støj derfra(begrænset)
- opbevaring af større mængder af krudt til genladning samt ammunition og våben
- værksted med behandling af metal og træ
- håndtering af store mængder af ammunition der ankommer på paller med en vægt på ca. 500 - 1000 kg per palle
- håndtering og efterlevelse af såvel den skærpede våben som knivlov – dette gælder både for kunder og virksomhed
- betydelige udendørs pladsbehov til åbne arrangementer 2 – 4 gange årligt, herunder 2 dage åbent hus med deltagelse af 3.500 – 4.500 besøgende, samt et utal af gæsteudstillere fra alt lige fra maskiner til skovbrug, til servicetilbydere til jægere og lystfiskerne med alarmanlæg og sikring af hus og hjem osv.

Jafi A/S er i dag et betydeligt aktiv for Viborg handelsliv, der tiltrækker kunder i en afstand på mere end 100 km, samt en betydende arbejdsplads, der beskæftiger et antal medarbejdere i dag, med udsigt til en fordobling inden for et par år.

Virksomheden er ligeledes et positiv skatteyder til Viborg Kommunes regnskab, og det er vores forventning at dette bidrag vil forøges over de kommende år.

Det bør ligeledes nævnes at den planlagte ombygning vil beskæftige et par årsværk hos byens håndværkere inden for de næste 1 - 1½ år.

Da denne ansøgning indeholder en række informationer, herunder fremtidsplaner for virksomheden, ud over omsætningstal, bedes ansøgningen behandlet på den lukkede del af Forvaltningens dagsorden, samt fortroligt i Viborg Kommune.

Vi imødeser en positiv tilbagemelding fra Viborg Kommune på baggrund af ovenstående ansøgning.

Med venlig hilsen

Finn Kjærgaard