

Ansøgning om legalisering af autoværksted Burrehøjvej 20, Foulum, 8830 Tjele

Virksomhed: JESPER DÆK- OG AUTOSERVICE v/Jesper Laustsen

Ansøgning:

Der søges om følgende:

1. Dispensation fra bestemmelserne i Lokalplan nr. 44 for Foulum by, § 3, stk.2 for legalisering af Jespers Dæk- & Autoservice.
2. Landzonetilladelse til etablering af Autoværksted på 91 m² og til 2 mindre tilbygninger til værkstedet på henholdsvis 10,3 m² og 24,4 m².
3. Byggetilladelse til legalisering af indretning af autoværksted i privat garage/hobbyrum samt 2 mindre tilbygninger,

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i Lokalplan nr. 44, for Foulum By. – Landzonelokalplan.

Begrundelse:

Ejer har den 2. januar 2020 modtaget meddelelse om, at der ikke er tilladelse til at drive autoværksted på ejendommen, og at det etablerede forhold er i strid med bestemmelser i lokalplan nr. 44 for Foulum by.

Dette begrundes med:

- At der ikke er meddelt byggetilladelse.
- At det ansøgte er i strid med bestemmelserne i lokalplanens § 3, stk. 1 og 2.
- At der ikke er meddelt landzonetilladelse til udnyttelse med autoværksted på ejendommen.

Det oplyses ligeledes, at hvis forholdet ønskes lovliggjort, skal der til Viborg Kommune sendes følgende:

1. Beskrivelse af aktiviteterne på ejendommen.
2. Vise og beskrive, hvor de enkelte aktiviteter foregår.
3. Beskrive skiltning i forbindelse med virksomheden.
4. Der skal udfyldes skema vedr. autoværksted j.fr. Autoværkstedsbekendtgørelsen.
5. Bygningerne skal vises på målsat situationsplan, facadetegning, farver, materialevalg af tag og ydervægge skal oplyses.
6. Beskrive hvad bygningen bruges til.

Planforhold:

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 44 for Foulum by (Landzonelokalplan).

I lokalplanens bestemmes:

- § 3, stk. 1. – Område I udgør boligudstyknin på Marie Grubbes Vej samt den eksisterende bebyggelse af såvel beboelsesbygninger, erhvervsbygninger som landbrugsbygninger, som er koncentreret som randbebyggelse langs Burrehøjvej, Nedergårdsvej og Hobro Landevej.
- § 3, stk. 2. – Det er tilladt, at der i området drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres fra beboelsesbygninger og/eller ejendom. Det er og en forudsætning, at områdets præg ikke brydes, og evt. Skiltning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af udvalget for Teknik og Miljø.
- § 9, stk. 1. – I område I må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25% ved boligbebyggelse og 40% ved erhvervsbebyggelse.
- Redegørelsen afsnit 4 skrives der bl.a. Når Lokalplanen er udarbejdet for hele Foulum by, er det med sigte på at gavne byens eksistens, og her pointeres, at også landbrug får gavn af planen, idet der med planens godkendelse søges sikret, at der ikke senere kan opstå miljømæssige gener mellem landbrugsejendomme og omliggende bebyggelse. Selv om en udstykning af de i planen omhandlede jordbrugsparceller (13- 15 stykker) næppe i sig selv vil være i stand til at opretholdelse af privat service i byen, så vil en sådan tilflytning styrke de sociale kvaliteter. Endvidere vil administrationen af by- og landzoneloven forenkles, idet denne, ved planens vedtagelse overgår fra Amdsrådet til Kommunalbestyrelsen.
- Lokalplanen er vedtaget i 1989.

Samlet set må lokalplanen være åben for meget bred fortolkning.

Sagsfremstilling:

- I 2002 opførte ejer på ejendommen en 91 m² stor bygning til privat garage og hobbyrum. Hobbyen bestod bl.a. i at "makke" med egne biler. Efterhånden har denne aktivitet taget til.
- Ultimo 2009 åbnede der mulighed for at gøre det til ejers levebrød som iværksætter med dæk- og autoservice som fuldtidsjob. Der arbejdede ikke med pladearbejde. Da forløbet skete kontinuerligt og sammenholdt med travlhed, faldt tanken og godkendelse ikke ejer ind.
- I 2014-15 blev der opført en mindre tilbygning med et WC og et hjørne til et kontorbord på 10,3 m².
- I 2016-17 blev der grundet pladsmangel opført en mindre tilbygning på 24,4 m² indeholdende depot og reservedelslager. Grundet travlhed faldt ejers tanker ikke på tilladelser, hvilket naturligvis beklages meget.

Argumentation for dispensation fra lokalplanen og godkendelse.:

- Bygningen ændrer ikke på områdets karakter, som bygningen med materialevalg og udformning. Som hele ejendommen fremstår, kan den betragtes som boligejendom (Kun skiltning afslører et autoværksted).
- Værkstedsbygninger ydre er fortsat det samme som det udhus, der blev opført i 2002, og meget fint integreret i området.
- Lokalplanen kan ikke have til hensigt, at der ikke kan drives former for erhverv, som kan bidrage til at opretholde liv i landsbyen. 95% af kunderne til virksomheden er fra lokalområdet Foulum – Formyre.
- Der sker ikke autohandel fra ejendommen, hvorfor der ikke vil være oplagret uindregistrerede biler.
- Virksomheden er en enmandsvirksomhed, og det er på ingen måde ejers ønske, at det skal være anderledes, idet han kun selv er interesseret i at bevare landsbyens/områdets karakter.
- Ved læsning af bestemmelserne i lokalplanens § 3, stk. 1 og 2 samt § 9, stk.1. Ses der ved udformningen at områdets præg ikke brydes og at der ved erhvervsbyggeri må være en udnyttelse 40% ved erhvervsbebyggelse. Ligeledes er der i redegørelsen til lokalplanen pointeret, at der sigtes til at opretholde lokale aktiviteter og prøve at opretholde landsbyens lokalsamfund.
- Der findes i øvrigt i delområdet andre erhvervsvirksomheder, forsamlingshus m.m. som på ingen måde har karakter af beboelsejendom.

Bilag:

1. Bygningstegninger - Beliggenhedsplan 1:400, plantegning 1:100, Snit A-A 1:50, Snit B-B 1:50
Facadetegning 1:100, Brandteknisk Dokumentation.
2. Oversigtsplan afløbsforhold.
3. Skilteplacering og skilteudformning.
4. 5 fotos der belyser ejendommen, farvevalg på bygninger samt bygningernes udformning.
5. Udfyldt skema vedr. autoværksteds j.fr. Autoværksteds bekendtgørelsen.

Foulum den 24. januar 2020

Jesper Dæk & Autoservice
v/ Jesper Laustsen
Burrehøjvej 20
Foulum
8830 Tjele

Situationsplan



AREALER

Grundareal 1661 m².

Bolig (byg. nr. 1)	
Tagetage bolig	
Brændeskur (byg. nr. 2)	
Værksted tidligere garage/hobbyrum (byg. nr. 4)	
Haveskur (byg. nr. 5)	
Tilbyg. Til værksted 2014	
Tilbyg. Til værksted 2016 (depot/reservedele)	
Samlede arealer	
Fradrag for småhuse	
Samlet etageareal	

Bebygget areal
139,00 m²

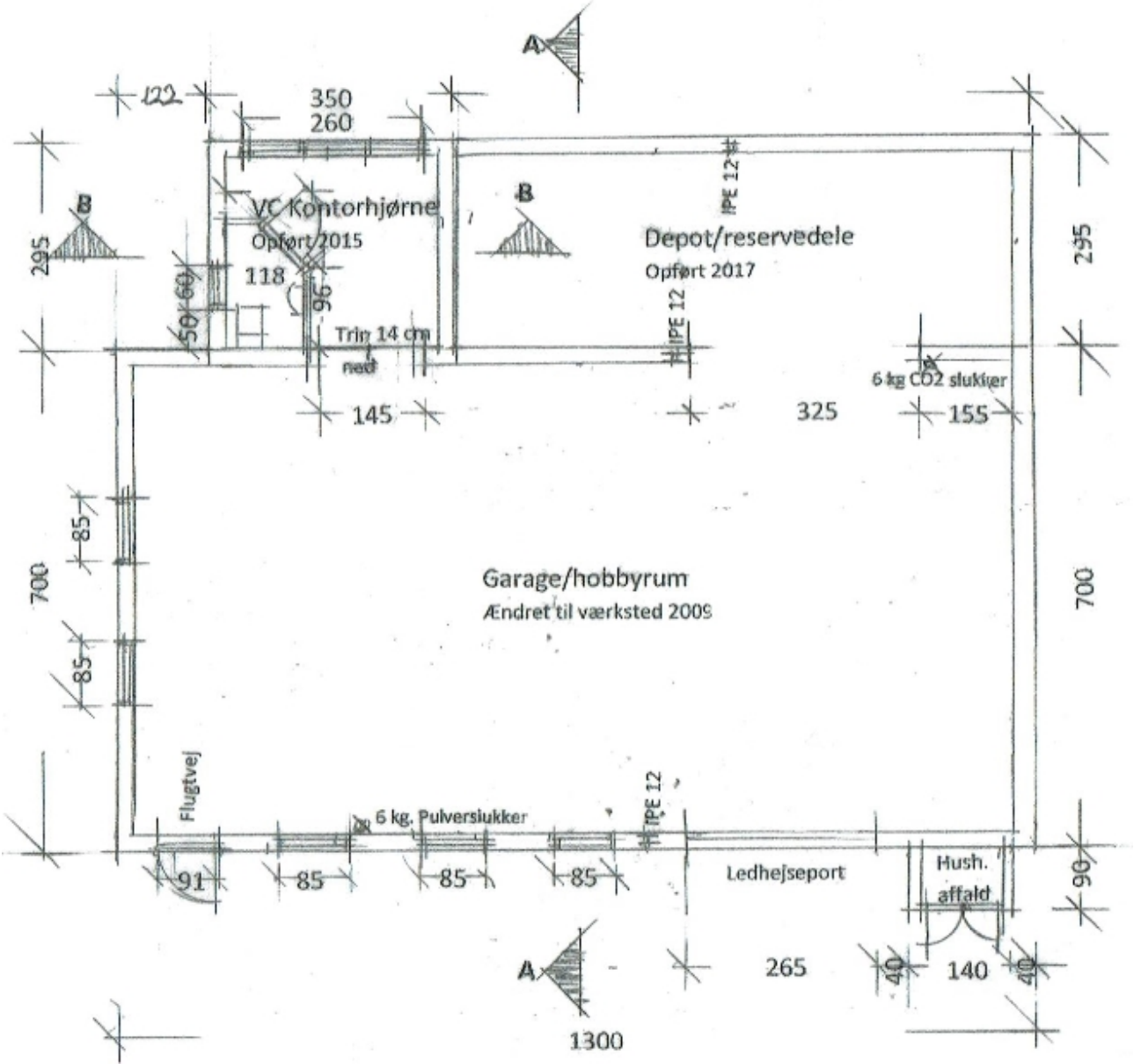
Etageareal:

139,00 m ²	139,00 m ²
	92,00 m ²
27,00 m ²	27,00 m ²
91,00 m ²	91,00 m ²
31,00 m ²	31,00 m ²
10,30 m ²	10,30 m ²
24,40 m ²	24,40 m ²
313,70 m ²	405,70 m ²
	35,00 m ²
	370,70 m ²

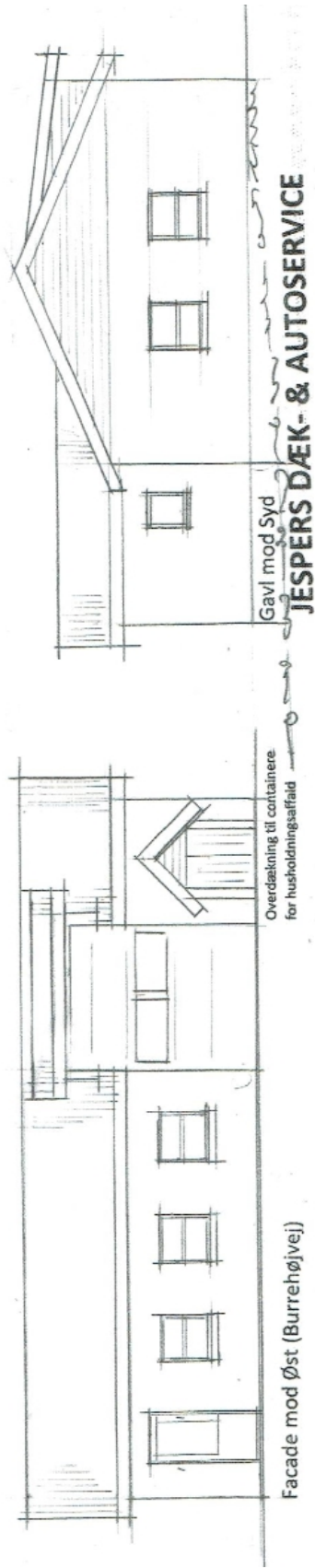
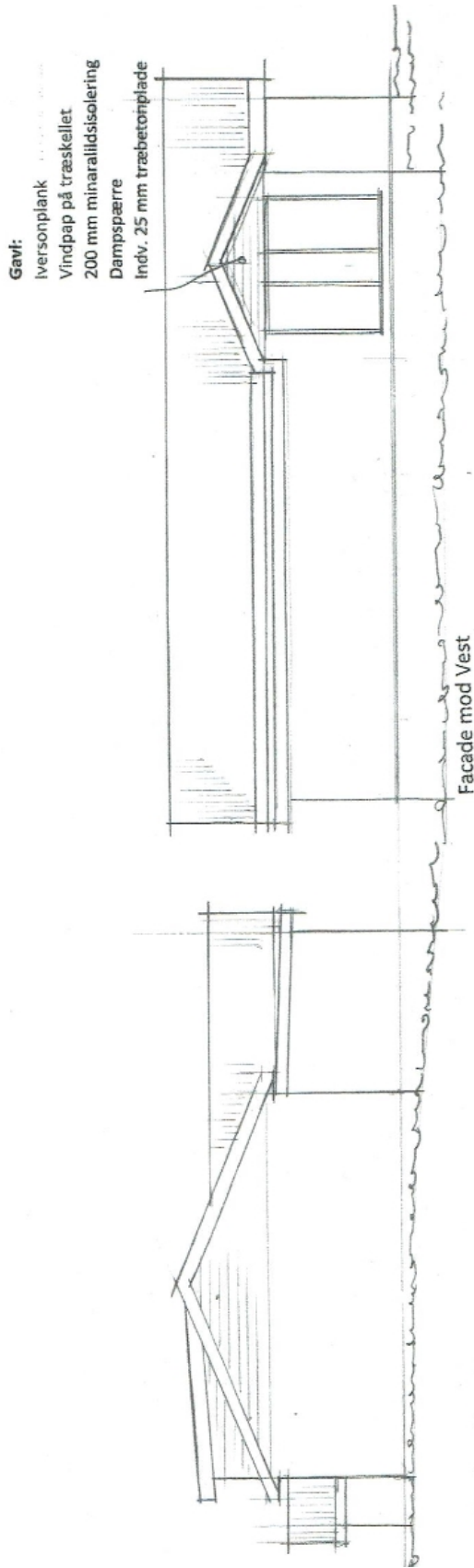
Udnyttelse 22,3 % :

I.fr. Lokalplan nr. 44, § 9, stk. 1, for Foulum by, må udnyttelsen være 25% ved bolig og 40% ved erhverv.

Plantegning



Facader



Fotos



Foto fra Burrehøjvej visende bygningerne udformning, farvevalg og reklameskilte.



Foto visende værkstedets øst facade i gård bag bolig.



Foto visende syd gavl af bolig, haveskur og værksted.



Foto visende værksted, haveskur og bolig set fra sydvest. Værkstedet som det fremstår kunne udmærket karakteriseres som et anneks til bolig.



Foto af bolig med autoværksted i baggrunden. Set fra øst/Burrehøjvej.