

REFERAT Økonomiudvalget 2012-2021 d. 29-08-2016

Mødedato Mandag d. 29. august 2016 kl. 14:30

Mødested D. 3.39

Indholdsfortegnelse

Udeservering, Café Toscana.....	3
Landzoneansøgning om opførelse af hal på 420 m2 og etablering af erhverv på Hammelvej 148, 88	5

Punkt 274: Udeservering, Café Toscana

05.01.00-G01-4-16

Resume

Ejeren af Café Toscana har fremsendt en illustration af et nyt projekt, der illustrerer, hvordan den eksisterende hjørneafskærmning på hjørnet af Slotsgade og Østervold indgår i et samlet udeserveringsareal.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har været i dialog med ejeren af Café Toscana for at få fjernet afskærmningen på hjørnet af Slotsgade og Østervold, hvor cafeen i dag råder over offentligt vejareal indenfor afskærmningen. Afskærmningen har tidligere fremstået i ringe stand og arealet bag er ikke blevet benyttet meget af cafeen. Ejeren har i løbet af foråret dels udbedt afskærmningen og dels meddelt forvaltningen, at der er et nyt projekt på vej med gadesalg af mad på hjørnet af Slotsgade og Østervold. Ejeren er i gang med ombygning af selve bygningen. I forbindelse med dette projekt vil han udnytte arealet og den eksisterende afskærmning på hjørnet af Slotsgade og Østervold.

Det nye projekt har ikke indflydelse på brugen af det udeserveringsareal, der er etableret (og givet tilladelse til) langs cafeens facade mod Østervold og her sker der ingen ændringer.

På et møde i juni måned, hvor forvaltningen og udvalgsformand Frank Nørgaard deltog, blev det aftalt, at ejeren af Café Toscana skal visualisere, hvordan han tænker den eksisterende afskærmning skal indgå i det nye projekt og sende det til forvaltningen med henblik på at få det forelagt udvalget.

Forvaltningen har den 12. august 2016 modtaget visualiseringen af projektet, som er vedlagt dagsordenen.

Visualiseringen indeholder en illustration af indretning af gadekøkken og udeserveringsareal, snittegning af bygningen, facadeudsnit, facadeillustration og udsnit af facadeillustrationen.

I forbindelse med forvaltningens godkendelse af det øvrige udeserveringsareal ved Café Toscana på Østervold har der været en del debat og tilkendegivelser for og imod fra mange sider. Forvaltningen har derfor vurderet, at cafeens ønske om fortsat råden over dette yderligere areal (ved enden af bygningen i krydset Slotsgade/Østervold) samt afskærmningen bør behandles i miljø- og teknikudvalget. Tilladelsen er i givet fald betinget af, at der kan gives byggetilladelse til at etablere den udvidelse af caféen, som er illustreret på de modtagne skitser.

Økonomi

Ingen.

Indstilling:

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget, hvorvidt

at der skal meddeles tilladelse til at opretholde den eksisterende afskærmning på hjørnet af Slotsgade og Østervold, og at cafeen fortsat kan råde over arealet.

Miljø- og teknikudvalget, 25. august 2016, pkt. 139:

Der var flertal for at meddele tilladelse til det fremsendte projekt med betingelse om realisering inden 1/4-2017.

Alternativt skal den eksisterende afskærmning fjernes. For stemte: Frank Nørgaard, Jens Peter Hansen, Susanne Ringe Sørensen og Christian Brøns.

Bjarne Overmark, Torben Hansen og Iben Sønderup tog forbehold.

Bjarne Overmark begærede sagen behandlet i byrådet. Bjarne Overmark bad om en oversigt over fastmonterede installationer på offentlige arealer inden byrådsbehandling.

Susanne Ringe Sørensen deltog som stedfortræder for Lars Søgaard.

Bjarne Overmark deltog som stedfortræder for Kim Kristensen.

Beslutning

Tilbagesendes til fornyet drøftelse i Miljø- og Teknikudvalget.

Bilag

tg201B_10082016.pdf

tg202B_10082016.pdf

tg203B_10082016.pdf

facade_10082016.pdf

Facadeillustration.pdf

Punkt 275: Landzoneansøgning om opførelse af hal på 420 m² og etablering af erhverv på Hammelvej 148, 8870 Langå

01.03.03-P16-58-16

Resume

Forvaltningen har modtaget en landzoneansøgning om opførelse af en hal på 420 m² til garage og udlejning til egen håndværksvirksomhed på Hammelvej 148, 8870 Langå.

I forbindelse med sagens partshøring har ansøger oplyst, at han vil være indstillet på at opføre et udhus på 217-350 m² i stedet for det oprindeligt ansøgte.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget en landzoneansøgning om opførelse af en hal på 420 m² til garage og udlejning til egen håndværksvirksomhed på Hammelvej 148, 8870 Langå. Tegningsmaterialet fremgår af bilag 1. Ejendommen er en beboelsesejendom på 5.124 m² beliggende i det åbne land, se bilag 2.

Ansøger har tidligere indgået en aftale med Randers Kommune om frivillig nedrivning af ejendommens tidligere stuehus på 79 m² og udhus på 217 m². I forbindelse med den frivillige nedrivning er der blevet udarbejdet et besigtigelsesnotat, se bilag 3. Af besigtigelsesnotatet fremgår det, at det eksisterende udhus på 217 m² har henlagt som en ruin ved nedrivningstidspunktet. Ansøger har efterfølgende fået landzonetilladelse til opførelse af en bolig på 250 m² med integreret garage på 31 m² på ejendommen.

Ansøger er blevet partshørt i sagen, se bilag 4. Ansøger har hertil oplyst, at ejendomsmægleren har fejlinformeret ansøger om muligheden for opførelse af ny bebyggelse og etablering af erhverv i forbindelse med ansøgers køb af ejendommen. På baggrund af partshøringen har ansøger oplyst, at være indstillet på at opføre et udhus på 217 m² (svarende til det nedrevne udhus) til 350 m² i stedet for det oprindeligt ansøgte udhus på 420 m².

I efteråret 2015 har ansøger forespurgt forvaltningen om opførelse af boligen og et udhus på 400 m². I den forbindelse blev ansøger oplyst om den gældende praksis for udhuse i henhold til hvilken, der normalvis ikke gives landzonetilladelse til udhuse større end 100 m² på beboelsesejendomme. Forespørgslen omhandlede på daværende tidspunkt ikke erhverv.

Genopførelse af udhus

I henhold til praksis gives der normalt landzonetilladelse til genopførelse af bebyggelse, der er gået hædeligt til grunde f.eks. på grund af storm eller brand, hvis der søges om genopførelse inden for tre år, fra bygningen er gået til grunde. Der bør dog ikke meddeles tilladelse, hvis ganske særlige omstændigheder klart taler imod. Dette gælder f.eks. i tilfælde, hvor bebyggelsen ikke var lovligt opført, eller hvor bebyggelsen under alle omstændigheder ville have haft en begrænset levetid henset til dens alder og vedligeholdelsesstand.

Da det eksisterende udhus jf. luftfotos har henlagt som en ruin uden tag og med nedbrudte ydervægge siden foråret 2011, vurderer forvaltningen, at der ikke kan gives landzonetilladelse til genopførelse af udhuset på 217 m². Nye udhuse på ejendommen bør i stedet opføres i overensstemmelse med den gældende praksis for udhuse på beboelsesejendomme, hvorefter der normalvis gives landzonetilladelse til udhuse på op til 100 m². På en beboelsesejendom bør der ikke gives landzonetilladelse til mere end samlet 150 m² udhusbebyggelse.

Planloven giver dog vid adgang til at opføre ”småbygninger” på op til 50 m² i tilknytning til eksisterende bebyggelse uden landzonetilladelse.

Etablering af erhverv

Erhverv skal i henhold til planloven som udgangspunkt placeres i de områder i byzone, som gennem kommune- og lokalplanlægning er udlagt til erhverv. Der kan kun undtagelsesvis og i overensstemmelse med kommuneplanen f.eks. i afgrænsede landsbyer meddeles landzonetilladelse til erhverv, med mindre erhvervet har tilknytning til jordbrugserhvervet.

Herudover giver planloven mulighed for, at der uden landzonetilladelse kan indrettes særlige typer erhverv i bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, under forudsætning af, at det etableres i bestående

bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang. Da det tidligere udhus på ejendommen har henlagt som ruin, og ejendommen er beliggende i det åbne land, er der ikke umiddelbart mulighed for at etablere erhverv på ejendommen.

Forvaltningens vurdering

På baggrund af ovenstående vurderer forvaltningen, at der bør meddeles afslag på ansøgning om landzonetilladelse til etablering af erhverv og opførelse af en hal på 217-420 m² på ejendommen. Der er ikke fundet særlige omstændigheder, der kan begrunde at fravige den gældende praksis for hhv. etablering af erhverv og størrelse på udhuse på beboelsesejendomme i landzone.

Ansøger bør meddeles, at der kan forventes landzonetilladelse til opførelse af et udhus til privat brug på maksimalt 100 m² i overensstemmelse med den gældende praksis.

Økonomi

Ingen.

Indstilling:

Forvaltningen indstiller til miljø- og teknikudvalget,

at der meddeles afslag på ansøgning om landzonetilladelse til etablering af erhverv og opførelse af udhus på 217-420 m², og

at det meddeles ansøger, at der kan forventes tilladelse til opførelse af et udhus på op til 100 m² i overensstemmelse med den gældende praksis.

Miljø- og teknikudvalget, 25. august 2016, pkt. 145:

Frank Nørgaard, Jens Peter Hansen, Susanne Ringe Sørensen og Christian Brøns tog forbehold og begærede sagen behandlet i byrådet.

Torben Hansen, Iben Sønderup og Bjarne Overmark stemte for forvaltningens indstilling.

Susanne Ringe Sørensen deltog som stedfortræder for Lars Søgaard.

Bjarne Overmark deltog som stedfortræder for Kim Kristensen.

Beslutning

Forvaltningens indstilling indstilles forkastet med 4 stemmer for og 5 stemmer imod, således at der i stedet indstilles at meddele tilladelse til landzonetilladelse til etablering af erhverv og opførelse af udhus på op til 217 m².

Henning Jensen Nyhuus, Torben Hansen, Leif Gade og Bjarne Overmark stemte for forvaltningens indstilling.

Bilag

bilag 1 tegninger af hal

bilag 2 oversigtskort

bilag 3 besigtigelsesnotat

bilag 4 partshøring og svar