

Administration af Erhvervsområde Vest

17/25965

Beslutningstema

Beslutning vedrørende fremtidig administration af Erhvervsområde Vest.

Indstilling

Direktionen indstiller,

- A: At Erhvervsområde Vest administreres således, at der som udgangspunkt meddeles afslag på etablering af boliger

og

- B: At forarbejdet henimod en ny lokalplan igangsættes med henblik på en endegyldig afklaring af Erhvervsområde Vests fremtidige funktion

Sagsfremstilling

Sagen er opstået på baggrund af en klage fra en borger, der både bor og driver virksomhed i Erhvervsområde Vest.

Erhvervsområde Vest består af Ryttermarken, Rytterhaven, Ryttervænget og Rytterskoven. Området er omfattet af lokalplanerne 146 og 306, der udlægger området til erhvervsformål med mulighed for boliger tilknyttet virksomhederne, og for lokalplan 146s vedkommende også for indehavere af virksomhederne.

Som følge af klagen er administrationen blevet opmærksom på, at der er sket en uhensigtsmæssig udvikling af området, idet der er etableret i alt 16 boliger, som medfører støjmæssige begrænsninger for virksomhederne.

Miljøstyrelsen har i 2003 afgjort, at området i miljømæssig forstand (dvs. støjmæssigt) er at betragte som et blandet bolig- og erhvervsområde. Endvidere skal alle boliger betragtes som uden tilknytning til virksomhederne. Konsekvensen er, at virksomhederne pålægges større begrænsninger vedrørende støjpåvirkning af boligerne. Miljøstyrelsens afgørelse påvirker derfor erhvervsområdet funktion væsentligt i negativ retning, da virksomhederne er forpligtet til at indrette deres funktion, så de ikke støjer for meget i forhold til boligerne.

Området er fortsat et erhvervsområde i planlovmæssig forstand.

Administrationen har foretaget en undersøgelse af området og har konstateret, at der findes ti lovlige boliger, der er etableret i tilknytning til virksomheder og/eller af indehaver, og seks boliger der ikke umiddelbart er lovlige. Kommunen er forpligtet til at reagere på et ulovligt forhold, og der vil derfor blive iværksat lovliggørelsessager vedrørende disse boliger. Resultatet er ikke givet på forhånd, da sagerne forudsætter partshøring af alle relevante parter i forhold til hver enkelt bolig. Udover borgere tilknyttet selve ejendommen omfatter partshøringen også de virksomheder, der vil blive pålagt støjmæssige restriktioner, såfremt der meddeles tilladelse til bibeholdelse af en ulovlig

bolig.

Etablering af en bolig i området forudsætter byrådets særlige tilladelse (i praksis en dispensation) jf. de gældende lokalplaner, og det har tidligere været normalt at tillade boliger i tilknytning til erhvervet. Da alle boliger som følge af Miljøstyrelsens afgørelse lægger betydelige restriktioner for virksomhederne, er det administrationens anbefaling, at etablering af nye boliger i området fremover som udgangspunkt afvises. Rent juridisk skal der foretages en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde, og der kan derfor ikke laves en fast regel.

Det vil være lovligt fortsat at give disse særlige tilladelser, men også uhensigtsmæssigt, da konsekvensen vil være en indskrænkning af virksomhedernes handlemuligheder og i værste tilfælde, at virksomheder helt skal flytte.

Da der ikke er sammenhæng mellem områdets status i forhold til miljølovgivningen og planlovgivningen (blandet bolig og erhverv kontra erhverv), opstår en uhensigtsmæssig tilstand, hvor der er tvivl om, hvad der er gældende. Dette forstærkes af, at de implicerede parter, boliger og virksomheder, har modsatrettede interesser. Det er ikke muligt på kort sigt at løse den eksisterende udfordring med blanding af virksomheder og boliger ved lokalplanlægning. Miljøstyrelsen anbefaler i brev af 11. februar 2005, at *"eksisterende boliger i sådanne områder så vidt muligt bliver ændret til erhvervsformål"*.

Miljømyndigheden påser, at virksomhederne overholder miljøbeskyttelseslovens bestemmelser om støj. I praksis sker det ved behandling af eventuelle indkomne klager. Der foretages ikke opsøgende tilsyn.

Det vil være muligt at administrere området uden en ny lokalplan. I det tilfælde bør der sikres oplysning om de særlige begrænsninger jf. Miljøstyrelsens afgørelse. Dette kan eksempelvis ske ved tinglysning på alle ejendommene i området.

Det er administrationens anbefaling, at der bør udarbejdes en ny lokalplan med henblik på at tydeliggøre områdets funktion fremadrettet og de begrænsninger, der gør sig gældende. Der kræves et væsentlig forarbejde forud for en ny lokalplan, og indholdet kan derfor ikke besluttes på nuværende tidspunkt.

Økonomiske og erhvervs-mæssige konsekvenser

Godkendelse af eksisterende, ulovlige boliger vil få en betydelig økonomisk konsekvens for de virksomheder, der bliver pålagt ekstra krav til støjreduktion som følge af boligernes eksistens. Det er ikke muligt at fastslå omfanget af den økonomiske konsekvens.

Ophør af ulovlig beboelse vil få en betydelig økonomisk konsekvens for de borgere, der bliver berørt. Det er ikke muligt at fastslå omfanget af den økonomiske konsekvens.

Uanset, hvad udvalget beslutter, vil der foreligge en mulighed for krav om erstatning fra borgere eller virksomheder i området. Det er ikke på nuværende tidspunkt muligt at vurdere risikoen for, at kommunen kan blive dømt erstatningsansvarlig.

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om planlægning (planloven)

Bekendtgørelse af lov om miljøbeskyttelse (miljøbeskyttelsesloven)

Bekendtgørelse af byggeloven (byggeloven)

Beslutning i Teknik- og Erhvervsudvalget den 07-03-2019

Udvalgets stillingtagen afventer klagesagsbehandling i Planklagenævnet.

Afbud fra Jens Erik Laulund Skotte (Ø). Som suppleant deltog Jesper Kiel (Ø).

Afbud fra Jens Munk (løsgænger). Som suppleant deltog Jesper Larsen (løsgænger).

Afbud:

Jens Munk

Jens Erik Laulund Skotte

BILAG:

1 - 4357320	Lukket	Oversigtskort boliger (bilag til notat af 14-02-2019)	(36013/19)	(H)
2 - 4357321	Lukket	Internt notat vedr. boliger i området	(36014/19)	(H)
3 - 4190023	Åben	Lokalplan nr 306	(195933/18)	(H)
4 - 4190025	Åben	Allonge til lokalplan 306	(195935/18)	(H)
5 - 3872675	Åben	Lokalplan nr. 146	(261833/17)	(H)
6 - 4363012	Åben	Miljøstyrelsens skrivelse af 6. marts 2003	(40828/19)	(H)
7 - 4362136	Åben	Virksomheder vi fører tilsyn med	(40044/19)	(H)