



Svendborg
Kommune

Miljø og Teknik
Byg og BBR
Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

Tlf. 62 23 33 33

12. februar 2021

Sagsnr. 2021-0010

ESDH: 21/389

Afdeling: Byg og BBR
Ref. RKL

Varsling af påbud og partshøring om fysisk lovliggørelse af beboelse beliggende Rytterskoven 1, 5700 Svendborg

Ejendommen: 5700 Svendborg

Ejendomsnr.:

Matr.nr.: Svendborg Jorder

Ejer:

Svendborg Kommune er blevet opmærksom på, at anvendelsen af din registrerede bolig (BBR bygningsnr. på adresser. 5700 Svendborg, muligvis ikke er lovlig i forhold til den gældende lokalplan for området.

Du modtager derfor dette brev om varsling af påbud om fysisk lovliggørelse af anvendelsen af boligen samt partshøring.

Baggrund

I forbindelse med en klage over støj fra en beboer i området, blev Svendborg Kommune opmærksom på, at der muligvis var flere boliger i området, som anvendes til bolig, og derfor ligeledes kunne være generet af støj. På den baggrund undersøgte Svendborg Kommune, hvilke beboelser der var i området.

Ved gennemgangen viste det sig, at der på denne ejendom er en bolig, som umiddelbart ikke overholder lokalplanens bestemmelser. Svendborg Kommune kan ikke umiddelbart se, at de personer der bor på ejendommen, har en tilknytning til den virksomhed der drives fra ejendommen. Svendborg Kommune har heller ikke oplysning om, at der er givet en dispensation til at boligen kan anvendes, uden at der er en tilknytning til en virksomhed.

Vurdering

Boligen er omfattet af lokalplan nr. 146. Opført efter tidligere tillæg 2 til byplanvedtægt nr. 15-1965, som principielt indeholder samme bestemmelse i §2 vedr. tilknytningskrav til virksomheden som lokalplan nr. 146 §3, stk. 3.

Svendborg Kommune opfordrer alle til at skrive sikkert via Digital post. Derfor bør du aldrig sende fortrolige personhenførbare oplysninger (CPRnr. helbreds- og økonomiske oplysninger) i en almindelig mail. Læs mere: <https://www.svendborg.dk/om-kommunen/digital-post-og-selvbetjening>



Åbningstider:

Mandag-tirsdag	Kl. 10.00-14.00
Onsdag	Lukket
Torsdag	Kl. 10.00-16.30
Fredag	Kl. 10.00-14.00

Formålet med lokalplan nr. 146 er, jf. lokalplanens § 1, at udlægge området til et "blandet område, som tillader butikker, lettere industri og serviceerhverv", dvs. et erhvervsområde.

Det følger videre af lokalplan nr. 146, § 3. stk. 1, at "Lokalplanområdet må anvendes til erhvervsformål som følgende: Butikker, lettere industri, serviceerhverv, værkstedsvirksomhed, mindre lagervirksomhed samt formål, der efter byrådets skøn naturligvis hører til i området."

Udgangspunktet i lokalplan nr. 146 er således, at ejendomme i området alene kan anvendes til ovenstående erhvervmæssige formål. Dog er der i lokalplan nr. 146 en enkelt undtagelsesbestemmelse, jf. lokalplanens § 3 stk. 3, hvorefter "Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig, for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden."

Svendborg Kommune finder ikke, at det er ønskværdigt eller hensigtsmæssigt, at have beboelse i et erhvervsområde, hvorfor det er vigtigt for Svendborg kommune, at der kun er den minimale og tilladelige beboelse i området.

For god ordens skyld skal det nævnes, at der i området er beboelse, der er lovlig enten fordi boligerne er opført eller indrettet med byrådets tilladelse, jf. lokalplanens § 3, stk. 3, og anvendes af personer med den nævnte tilknytning til virksomheden eller fordi, at boligerne allerede var opført og blev anvendt til beboelse uden tilknytning til virksomheden inden lokalplanen trådte i kraft.

Du står registreret som beboer på ejendommen.

Svendborg Kommune kan ud fra registreringerne ikke umiddelbart se, at du har en tilknytning til én af de virksomheder, der er beliggende på adressen.

Hvis du ikke har en tilknytning til en af virksomhederne på adressen jf. lokalplanens bestemmelser, kan boligen ikke lovligt anvendes til beboelse.

Svendborg Kommunes umiddelbare vurdering på det foreliggende grundlag er, at boligen på ejendommen anvendes i strid med lokalplanens bestemmelser og Svendborg Kommune påtænker på den baggrund, at udstede et påbud om fysisk lovliggørelse, altså at den ulovlige anvendelse af ejendommen skal ophøre.

Partshøring

Inden Svendborg Kommune træffer sin afgørelse, skal du som part i sa-

gen partshøres. Du har således ret til at udtale dig og komme med bemærkninger til sagen, jf. forvaltningslovens § 19 og § 21.

Svendborg Kommune skal træffe en afgørelse på et fuldt oplyst grundlag. I den forbindelse har vi brug for at modtage din udtalelse og dine bemærkninger til et eventuelt påbud om fysisk lovliggørelse.

Du bedes som minimum indsende en udtalelse om følgende forhold:

- Har beboeren et tilhørsforhold til virksomheden, som gør at lokalplanens bestemmelser er overholdt. Hvis beboeren har en tilknytning til en virksomhed, skal det oplyses, hvilken tilknytning beboeren har til virksomheden, og hvilken virksomhed det drejer sig om.
- Er du i besiddelse af dokumentation der viser, at der er givet en dispensation fra lokalplanens bestemmelser således, at boligen må anvendes til beboelse, uden at de personer der bor på ejendommen, har en tilknytning til virksomheden.
- Er der andre saglige forhold, der skal tages med i Svendborg Kommunes sagsbehandling.

Hvis du ønsker at afgive en udtalelse og komme med dine bemærkninger til sagen, før påbuddet udstedes, skal det ske **inden den 28-02-2021**.

Udtalelsen kan sendes til Svendborg Kommune via www.borger.dk, www.virk.dk, på mail (byg@svendborg.dk) eller med almindelig post.

Hvis du ikke mener, at ovenstående i dette brev er fyldestgørende nok til at kunne komme med bemærkninger til sagen, kan du bede om aktindsigt i sagen jf. forvaltningslovens § 9.

Konsekvenser af et påbud

Ved en fysisk lovliggørelse skal det ulovlige forhold fjernes, dvs. at anvendelsen af boligen i strid med lokalplanens bestemmelser skal ophøre.

Boligen på ejendommen må udelukkende benyttes som beboelse af virksomhedens indehaver, bestyrer, portner eller en person med lignende tilknytning til virksomheden, og må ikke særskilt lejes ud til personer, uden at personerne har en tilknytning til en virksomhed på adressen.

Anvendelsen kan ophøre, ved at der sker en fraflytning af boligen.

Ansøgning om dispensation

Til information kan vi oplyse om, at der er mulighed for at søge en dispensation, for at få forholdet retligt lovliggjort.

En ansøgning om dispensation er ikke ensbetydende med, at du kan forvente at få en dispensation, da det beror på en konkret vurdering af ansøgningsmaterialet.

En ansøgning er heller ikke ensbetydende med, at sagen kan sættes i bero eller udskydes, hvorfor påbudssagen vil køre sideløbende med eventuelle ansøgninger.

Hvis du ønsker at søge en dispensation, skal ansøgningen indsendes via Byg og Miljø som en planforespørgsel eller på mail (byg@svendborg.dk).

Lovgrundlag

Svendborg Kommune skal påse overholdelse af planloven, samt de love og regler der er fastsat med hjemmel i planlovens bestemmelser, herunder lokalplaners bestemmelser jf. planlovens § 51 stk. 1.

Svendborg Kommune har efter planlovens § 51 stk. 3 pligt til at sørge for at et ulovligt forhold bliver lovliggjort, medmindre det ulovlige forhold har underordnet betydning.

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

Andet

Når fristen for Svendborg Kommunes modtagelse af din udtalelse/bemærkninger til sagen, er udløbet, vil Svendborg Kommune tage stilling til det videre forløb i sagen, hvorefter du vil høre nærmere.

Der gøres opmærksom på, at Svendborg Kommune endnu ikke har truffet en afgørelse.

Har du nogle spørgsmål til ovenstående, som du ønsker besvaret inden du afgiver din udtalelse, skal du være velkommen til at kontakte Svendborg Kommune for en uddybning.

Svendborg Kommune kan kontaktes på mail:

rene.kiaerbye.lange@svendborg.dk eller telefon: 62 23 33 03.

Venlig hilsen

René Kiærbye Lange
Jurist

Dir. tlf. +4562233303

Retssikkerhed

Det er kommunens vurdering, at der kan være tale om en lovovertrædelse, der kan medføre straf. I henhold til reglerne i retssikkerhedslovens § 10 (lov nr. 442

af 9. juni 2004) skal kommunen derfor gøre dig opmærksom på, at du ikke har pligt til at give oplysninger, som kan have betydning under en eventuel straffesag. Det er således frivilligt, om du vil benytte dig af din ret til at komme med bemærkninger til sagen. Hvis du vælger at udtale dig, vil dine oplysninger kunne blive anvendt senere.

Behandling af oplysninger

I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan f.eks. være tale om, at tilsynsmyndigheden indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold. Ifølge persondataloven har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne, og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger. Hvis du vil vide, hvilke oplysninger tilsynsmyndigheden behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.