

## Midlertidig dispensation til streetfoodmarked

22/1541

### Beslutningstema

Ansøger ønsker at indrette streetfoodmarked, kafferisteri, bageri samt bryggeri i den nedlagte gokarthal på Nyborgvej 4D i Svendborg. Anvendelsesændringen strider imod lokalplanens principper, hvorfor der ikke kan opnås en dispensation til anvendelsesændringen. Der kan derimod meddeles en midlertidig 3-årig dispensation fra en lokalplans principper under nogle forudsætninger, som beskrevet i sagsfremstillingen. Sagen forelægges til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets beslutning vedrørende eventuel meddelelse af midlertidig dispensation fra lokalplanen.

### Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets beslutning at:

- der meddeles en midlertidig 3-årig dispensation til indretning af streetfoodmarked efter forudgående naboorientering.
- der meddeles afslag på indretning af spillested, kafferisteri, bageri samt udeservering.

### Sagsfremstilling

#### *Baggrund for dispensationsmuligheden*

Udgangspunktet for at kunne meddele en dispensation fra en lokalplan er, at dispensationen ikke må være i strid med en lokalplans principper, som udgøres af formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

Ønsker en bygherre at opnå dispensation fra formåls- og/eller anvendelsesbestemmelserne er udgangspunktet, at der i stedet skal udarbejdes en ny lokalplan.

Efter planloven er der dog alligevel en mulighed for at dispensere fra en lokalplan, selvom dispensationen er i strid med planens principper. Det er en betingelse, at dispensationen tidsbegrænses.

Ved vurderingen af om der kan gives en midlertidig dispensation, skal der lægges vægt på, at anvendelsesændringen ikke:

- Må medføre en permanent ændring af en bygning
- må være omkostningsfuld
- må være uforenelig med f.eks. støv-, støj-, eller lugtgener
- må være uforenelig med indholdet af kommuneplanen

Hvis det forhold der er søgt om dispensation til, hverken er i overensstemmelse med planens principper eller har den fornødne midlertidige karakter, skal der i stedet udarbejdes en ny lokalplan.

#### *Sagen*

Ansøger ønsker en midlertidig 3-årig dispensation til en anvendelsesændring af den eksisterende gokarthal til streetfoodmarked, kafferisteri, bageri samt mulighed for afholdelse af mindre koncerter m.m. Der ønskes tillige udeservering. Derudover ønsker Svendborgsund Bryghus at etablere sig på adressen med et mikrobryggeri, se bilag 1 (Bilag 1. luftfoto over området) for placeringen på Nyborgvej 4D.

Der er afholdt dialogmøde med bygherre, hvor muligheden for indretning af streetfoodmarked og spillested blev forelagt og drøftet. De øvrige faciliteter blev ikke drøftet, men er kommet til senere i processen. Der blev på dialogmødet tilkendegivet, at administrationen ville være positivt indstillet over for en midlertidig dispensation til streetfoodmarkedet som en prøvehandling.

Mikrobryggeriet kan etableres inden for lokalplanens bestemmelser og er derfor ikke en del af den ansøgte dispensation, men nævnes i sammenhængen til de øvrige funktioner.

Det er bygherres intention, at der i den 3-årige periode udarbejdes en ny lokalplan for området, så anvendelsesændringen kan blive permanent.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 004.309 "For et område ved Østre Havnevej", se bilag 2 (Bilag 2. Lokalplan nr. 004.309).

Af lokalplanens anvendelsesbestemmelser, der er en del af planens principper, fremgår det, at:

- § 3.1. Der må kun indrettes eller opføres bebyggelse til følgende erhvervsformål: Industri- og større værkstedsvirksomhed, oplagsvirksomhed, liberale erhverv, administration, udviklingsvirksomhed, engros- og detailhandel efter § 3.5, eller erhverv, som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området."
- § 3.4. Der må ikke foregå handel med dagligvarer i området."
- § 3.5. Med undtagelserne, der er beskrevet i § 3.6 og 3.7 må der ikke foregå detailhandel i området".

Bygherres argumentation for at kunne opnå en dispensation er vedlagt, se bilag 3 (Bilag 3. Ansøgning om dispensation) samt bilag 4 (Bilag 4. Projektbeskrivelse).

Derudover er der kommet yderligere information via mail, som er vedlagt i sammenskrevet form, se bilag 5 (Bilag 5. Uddrag af mailkorrespondance).

#### *Administrationens anbefaling*

Administrationen kan anbefale, at der meddeles dispensation til selve streetfoodmarkedet i den ansøgte, midlertidige 3-årige periode.

Administrationen kan ikke anbefale, at der meddeles dispensation til at indrette spillested, kafferisteri, bageri samt udeservering, da det vurderes, at der jf. nedenstående samlet set sker for stor en overskridelse af de kriterier, der ligger til grund for at kunne meddele dispensationen, hvis alle faciliteterne skal samles ét sted:

**Omkostningsfuldt:** Administrationen vurderer, at det er omkostningsfuldt med den påtænkte anvendelsesændring, da der sker en væsentlig ombygning af de eksisterende lokaler.

Bygherre påtager sig imidlertid udgiften i tilfælde af, at anvendelsen skal ophøre, og det vil derfor ikke ligge Svendborg Kommune til økonomisk last, hvis anvendelsen ikke kan blive permanent.

**Støv-, støj-, og lugt:** Administrationen vurderer, at der muligvis kan opstå gener som følge af anvendelsesændringen. En del af dem bør kunne løses teknisk, f.eks. lugtgener. Den største bekymring er de nabogener, der kan opstå, især hvis der gives tilladelse til udeservering i området.

**Parkering:** Administrationen vil i forbindelse med en dispensation sætte vilkår om, at der i alt på matriklen skal kunne etableres tilstrækkelige parkeringspladser. Ansøger ønsker at etablere erstatningsparkeringspladser på en anden matrikel, hvilket er en mulighed, men det vurderes umiddelbart ikke at være en ønskværdig situation i forhold til den påtænkte anvendelse.

Der er flere uafklarede forhold omkring f.eks. støj, lugt, udeservering samt parkering. I fald der meddeles dispensation, vil der blive sat vilkår i dispensationen om, hvad der skal ske på de punkter.

Kommuneplanen:

Området er beliggende udenfor kommuneplanens bymidteafgrænsning, hvorfor udgangspunktet er, at der ikke må være detailhandel i dette område.

Området er i kommuneplanen udlagt til erhvervsområde til let industri og håndværk. Det vil sige, at den nugældende kommuneplan heller ikke giver mulighed for den påtænkte anvendelse. I forbindelse med en lokalplanproces, skal der derfor også udarbejdes et kommuneplantillæg.

#### *Baggrunden for den eksisterende anvendelse*

Der er indrettet flere forskellige funktioner i bygningen som f.eks. et bowlingcenter.

Der blev søgt dispensation fra anvendelsen inden vedtagelse af den gældende lokalplan. I første omgang indstillede administrationen, at der skulle gives afslag på baggrund af lokalplanforslaget.

Det endte dog med, at der blev givet tilladelse til bowlingcenter inkl. serveringssted til trods for, at det strider imod anvendelsesbestemmelserne. Tilladelsen blev givet mod, at der ikke blev etableret udendørsservering, se bilag 6 (Bilag 6. Udvalgsbeslutninger fra 1998).

#### *Det videre forløb*

Hvis der meddeles en midlertidig 3-årig dispensation, skal sagen sendes i naboorientering. Hvis der kommer væsentlige bemærkninger fra naboerne, vil sagen blive fremlagt igen ved næstkommende udvalgsmøde. Derudover vil den ansøgte anvendelsesændring kræve en byggetilladelse.

#### *Andre forhold der skal tages højde for*

Administrationen har for nuværende modtaget to andre forespørgsler inden for det samme lokalplanområde, som også kræver midlertidige dispensationer fra anvendelsesbestemmelserne.

Hvis der gives midlertidige dispensationer til de projekter, der ønskes i området, kan det for borgerne virke som, at den kommende lokalplanlægning mister sin berettigelse, hvorfor udstedelse af midlertidige dispensationer, bør ske med forsigtighed.

#### *Havneudviklingen*

Udviklingsplanen for Fremtidens Havn, skal opdateres inden for de næste ca. 1½-2 år og det forventes, at området både syd og nord for Østre Havnevej skal indgå i planen.

Den foreslåede anvendelse kan på den ene side sætte gang i omdannelsen af området, men kan på den anden side også sætte begrænsninger for området.

#### **Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser**

Der vil ikke være økonomiske konsekvenser for Svendborg Kommune i forbindelse med beslutningen.

En udvidelse af aktiviteter på havnen vil medvirke til at understøtte den samlede udvikling af havneudviklingen, hvor et opmærksomhedspunkt dog også kan være at et øget aktivitetsniveau på havnen kan skabe en aktivitetsforskydning i forhold til bymidtens butikker, restauranter og caféer.

#### **CO2-Konsekvensvurdering**

Ingen væsentlig konsekvens i forhold til CO<sub>2</sub>.

#### **Lovgrundlag**

Planloven

#### **Sagen afgøres i**

Plan- og Lokalsamfundsudvalget.

#### **Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 05-04-2022**

Administrationen anmodes om at udsende sagen i nabohearing og derefter at genfremsætte sagen til udvalgets stillingtagen.

Afbud: Per Nykjær (Liste V), Stedfortræder Mette Kristensen (Liste V).

Afbud:  
Per Nykjær Jensen

**BILAG:**

1 - 5515817	Åben	Bilag 1. Vejledning om midlertidig anvendelse fra bolig- og planstyrelsen	(58432/22)	(H)
2 - 5515823	Åben	Bilag 2. Luftfoto over området	(58438/22)	(H)
3 - 5515827	Åben	Bilag 3. Lokalplan nr. 004.309	(58442/22)	(H)
4 - 5515832	Åben	Bilag 4. Ansøgning om dispensation	(58447/22)	(H)
5 - 5515838	Åben	Bilag 5. Projektbeskrivelse	(58453/22)	(H)
6 - 5519927	Åben	Bilag 6. Uddrag af mailkorrespondance	(61585/22)	(H)
7 - 5515842	Åben	Bilag 7. Udvalgsbeslutning fra 1998	(58457/22)	(H)
8 - 5548486	Åben	Kommentar fra Svendborg Ungepanel	(83144/22)	(H)