

Tidsforløb og resumé

Seneste revisionsdato: 19-02-2021

Emne

Administration af Erhvervsområde Vest

Resumé

På baggrund af en henvendelse fra en borger på Ryttermarken 29 med en række klagepunkter pågår en sagsbehandling vedrørende håndtering af Erhvervsområde Vest bestående 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.

Borgeren fra Ryttermarken 29 har eksplicit gjort opmærksom på, at der findes 17 boliger i området, og stiller krav om, at kommunen håndhæver støjgrænserne ved alle disse boliger over for områdets virksomheder. Beboeren oplyser, at adskillige boliger ikke længere har tilknytning til virksomheder og ønsker, at området helt overgår til blandet bolig- og erhvervsområde, bl.a. med udarbejdelse af ny lokalplan.

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 omgivelserne. Det er for miljøstyrelsen irrelevant, hvad der står i lokalplanerne, da disse er fastsat med hjemmel i planloven og ikke miljøbeskyttelsesloven.

Miljøstyrelsens afgørelse er tidligere søgt imødekommet ved udarbejdelse af allonge til lokalplanen på baggrund af beslutning fra Svendborg Byråd den 11. september 2006. Det blev besluttet at ændre områdetypen for området (til type 3, blandet bolig og erhverv) og at håndhæve fremtidige støjklager i overensstemmelse dermed. Dette er i medfør af miljøbeskyttelsesloven. Området er fortsat et erhvervsområde i planlovmæssig forstand.

Administrationen skelner mellem den konkrete klage over støjpåvirkning af ejendommen Ryttermarken 29 og forvaltningen af området som helhed. Konkret sker dette ved, at miljøafdelingen håndterer konkrete støjklager, mens boligers lovlighed og eventuel ændring af lokalplaner håndteres af byggesagsafdelingen. Borgeren er ikke enig i denne skelnen.

Svendborg Kommune er forpligtet til at håndhæve støjreglerne over for alle boliger, uanset om disse er lovlige eller ej i forhold til lokalplanerne. Svendborg Kommune er også forpligtet til at følge op på eventuelle ulovlige forhold i forhold til lokalplanerne jf. planloves § 51, herunder lovligheden af de oplyste boliger uden tilknytning til virksomhederne. Miljøstyrelsens afgørelse fra 2003 har ingen retslig betydning for, om en bolig er lovlig i forhold til en lokalplan jf. planloven.

Miljøstyrelsen udtalte sig ved brev af 11. februar 2005 om overensstemmelse mellem lokalplan og miljøbeskyttelseslov. Afslutningsvis bemærker styrelsen følgende:

"Miljøstyrelsen anbefaler derfor, at lokalplanmyndigheden i videst muligt omfang ved planlægningen undgår, at der etableres eller opstår boliger i miljøbelastede erhvervsområder, og at eksisterende boliger i sådanne områder så vidt muligt bliver ændret til erhvervsformål."

Administrationen har efter en gennemgang af området, vurderet at der på 5 adresser er boliger, der umiddelbart ikke overholder lokalplanens bestemmelser om at være "portnerbolig" eller for indehaver. Der er indhentet juridiske notater fra både Focus Advokater samt Codex advokater, som ligeledes vurderer, at for at kunne opretholde en bolig i området, skal det være en portnerbolig, eller der skal gives en dispensation til en almindelig bolig. Boligejere har ikke en automatisk ret til at lade boliger overgå fra tilknytning til virksomheder til at være uden tilknytning til virksomheder.

Ejere samt lejere er derfor blevet partshørt i forhold til sagens oplysning. I alt er 16 parter blevet hørt.

Dette notat omfatter ikke konkrete støjklager fra Henrik Henriksen, da sigtet er administrationen af området som helhed.

Tidslinje

Nedenstående er en tidslinje over forløbet, siden sagen kom til den nuværende administrations kendskab i 2017. En oversigt over forløbet i 2003-2006 ligger uden for dette notats sigte.

Personer:

Henrik Henriksen – klager og beboer på Ryttermarken 29 – HH

Trine Thorup – miljøsagsbehandler - TT

Rasmus Fristed – afdelingsleder i Byg og BBR - RF

Jesper Anhøj – Henrik Henriksens advokat – JA

Arne Post – Henrik Henriksens repræsentant – AP

Dato	Hændelse
Primo august	Telefonisk henvendelse fra HH vedrørende fejladministration af Erhvervsområde Vest modtages
15-08-2017	TT og RF holder møde med HH vedrørende forvaltning af Erhvervsområde Vest. Det centrale element i drøftelsen var en afgørelse fra Miljøstyrelsen af 06-03-2003, som HH kun havde en del af. Det blev aftalt, at HH skulle fremskaffe den fulde afgørelse fra Miljøstyrelsen
09-10-2017	Afgørelse fra Miljøstyrelsen af 06-03-2017 modtaget fra HH
09-10-2017	Orientering om efterårsferie sendt til HH fra TT
27-10-2017	HH rykker for handling
01-11-2017	Internt møde afholdt med henblik på afdækning af problemstillingen
01-11-2017	Orientering om proces sendt til HH. Iværksættes først efter nytår.
15-12-2017	Handlingsplan for første fase sendt til HH. Deadline for undersøgelse af eksisterende boligers lovlighed er den 01-02-2018.
22-01-2018	Klargøring til undersøgelse af boligers lovlighed iværksat
29-01-2018	Konkret undersøgelse af boligers lovlighed igangsat
30-01-2018	Supplerende dokumenter modtaget fra HH.
01-02-2018	Intern drøftelse om fremtidigt forløb
02-02-2018	Opringning fra RF til HH. Det anerkendes, at Miljøstyrelsens afgørelse af 06-03-2003 er gældende for alle boliger i området, da Miljøstyrelsen betragter dem alle som uden tilknytning til virksomhederne. Det aftales, at der efterfølgende sendes en E-mail med samme indhold
22-02-2018	Rykker for skriftlig udtalelse modtaget fra HH
23-02-2018	Skriftlig udtalelse sendt til HH

26-02-2018	Møde vedrørende forvaltning af Erhvervsområde Vest med deltagelse af HH, JA, TT, RF og en nabo
08-03-2018	RF drøfter mulighederne for ændring af lokalplanen med lederen af planafdelingen
09-03-2018	RF drøfter nødvendighed og omfang af ekstern orientering om forvaltningen af støjgrænserne med erhvervskonsulent Helge Padegaard
14-03-2018	Kopi af skrivelse fra JA til byrådet modtaget.
15-03-2018	Orientering om kort- og langsigtet løsning vedrørende forvaltning af Erhvervsområde Vest sendt til HH og JA
17-05-2018	Henvendelse fra Folketingets ombudsmand modtaget
06-07-2018	Svar til JA på henvendelse af 14-03-2018 (som ønsket af Ombudsmanden)
10-08-2018	Brev til samtlige virksomheder og beboere i området med anmodning om oplysninger – frist for svar er den 6. september 2018
10-08-2018	Mail til HH vedrørende klagemuligheder
13-08-2018 til 05-09-2018	Besvarelser modtaget fra virksomheder og beboere
20-12-2018	Svar fra borgmester Bo Hansen til HH. Sagen vil blive forelagt på Teknik- og Erhvervsudvalgets møde 7. marts
17-01-2019	Kortlægning af boliger genoptaget med henblik på efterfølgende gennemførelse af nødvendige partshøringer og vurderinger forud for politisk møde den 7. marts
14-02-2019	Indledende kortlægning af boliger gennemført
07-03-2019	Sag forelagt politisk til Teknik- og Erhvervsudvalget. Beslutning udskudt, indtil afgørelse fra Planklagenævnet foreligger.
15-04-2019	Afgørelse fra Planklagenævnet modtaget. Klager får ikke medhold.
03-12-2019	Ekstern juridisk bistand rekvireres.
10-10-2019	Orientering til Teknik- og Erhvervsudvalget vedrørende sagsbehandling
06-01-2020	Indledende møde med Focus Advokater afholdt.
13-01-2020	Supplerende materiale fremsendes til Focus Advokater.
20-01-2020	Orientering til Teknik- og Erhvervsudvalget om kommende orienteringssag
24-01-2020	Juridisk notat fra ekstern advokat, Focus Advokater, modtages.
06-02-2020	Teknik- og Erhvervsudvalget får sagen forelagt til orientering.
17-04-2020	Modtaget kopi af klage til ankestyrelsen fra HH via AP.
02-07-2020	HH fremsender konkret klage med byrådet på som cc
10-07-2020	Svar til HH og Ap
12-10-2020	HH skriver til Teknik- og Erhvervsudvalget
19-10-2020	Teknik- og Erhvervsudvalget får sagen forelagt til orientering
21-10-2020	Svar til HH
17-11-2020	Lovliggørelsessag igangsættes
11-12-2020	Skabelon for varslingsbrev og partshøring fremsendes til Focus Advokater med henblik på kvalitetssikring.
12-01-2021	Modtaget kvalitetssikring retur.
15-01-2021	Telefonmøde med Focus Advokater vedrørende kvalitetssikringen samt telefonmøde med Codex Advokater vedrørende udarbejdelse af juridisk notat.
08-02-2021	Juridisk notat fra Codex Advokater modtaget.
12-02-2021	Varsel om påbud samt partshøring udsendes.
28-02-2021	Frist udløbet for bemærkninger til partshøring.
11-03-2021	Orientering af Teknik- og Erhvervsudvalget om sagens status