

Administration af Erhvervsområde Vest

17/25965

Beslutningstema

Orientering vedrørende håndtering af udfordringer i Erhvervsområde Vest.

Indstilling

Direktionen indstiller til Teknik- og Erhvervsudvalget, at orientering om status vedrørende håndteringen af Erhvervsområde Vest tages til efterretning, herunder,

- at der er indhentet ekstern juridisk vurdering vedrørende grundlaget for administration af Erhvervsområde Vest
- at sagsbehandlingsprocesserne for hver enkelt af de eventuelt ulovlige boliger igangsættes.
- at der ikke udarbejdes en ny lokalplan for området på nuværende tidspunkt.

Sagsfremstilling

Sagen har tidligere været behandlet på udvalgets møde den 7. marts 2019. I forlængelse heraf er sagen blevet belyst yderligere.

Konkret foreligger der en afgørelse fra Planklagenævnet som afventet, se vedlagte bilag, og der er indhentet et juridisk notat ved ekstern advokat, se vedlagte bilag.

Planklagenævnet afviste at behandle klagen konkret, da klagefristen var overskredet. Nævnet bemærkede i den forbindelse, at klager ikke bliver betragtet som part i sagen vedrørende byggetilladelse på Rytterhaven 9. Nævnet forholdt sig ikke til den del af klagen, der omfattede kommunens administration af Erhvervsområde Vest som helhed.

Det er den eksterne advokats vurdering, at området i planlovmæssig forstand er at betragte som et erhvervsområde, skønt det i miljølovmæssig forstand er at betragte som et blandet bolig- og erhvervsområde. Det er i overensstemmelse med administrationens vurdering.

Det er kommunens pligt at lovliggøre ulovlige forhold i lokalplanområdet, om end kommunen selv tilrettelægger sin tilsynsforpligtelse. Det gør sig gældende i forhold til eventuelle ulovlige boliger, som kommunen er blevet gjort opmærksom på i forbindelse med klagen over administration af området. Der har tidligere været foretaget en overordnet undersøgelse af området, som resulterede i, at seks boliger kan være ulovlige. Der vil nu blive oprettet en konkret sag på hver enkelt bolig som en del af tilsynsforpligtelsen. Det vil blandt andet medføre partshøring af de berørte borgere. Af den årsag er det endnu ikke muligt at konstatere noget endeligt vedrørende boligernes lovlighed.

Hvis der er tale om en eller flere ulovlige boliger, kan lovliggørelsen ske fysisk ved ophør af den ulovlige anvendelse eller udarbejdelse af en ny lokalplan. Hvis anvendelsen ikke kan godkendes i overensstemmelse med lokalplanen (fx tilknytning til virksomhed), vil der ikke kunne dispenseres fra lokalplanen, da det vil være i strid med planens principper.

På nuværende tidspunkt vil udarbejdelse af en ny lokalplan ikke løse udfordringerne i området. Årsagen er, at en lokalplan kun kan regulere fremadrettet. Den kan derfor ikke anvendes til at løse problematikken med, at der allerede er boliger og virksomheder i umiddelbar nærhed af hinanden, hvilket har betydning for, hvor meget virksomhederne må støje.

Som anført af ekstern advokat i vedlagte notat kan udarbejdelse af en lokalplan vise sig at være relevant på et senere tidspunkt i forbindelse med en eventuel lovliggørelse af boliger efter

planloven.

Tilsynsforpligtelsen gælder også vedrørende støjforhold. I henhold til sædvanlig praksis indrettes tilsynet på den måde, at konkrete klager behandles, hvilket også er tilfældet i dette område. Der udføres ikke opsøgende tilsyn.

En del af klagen omfatter støj fra biler på vejen. Dette hører under politiets myndighedsområde og er ikke en del af kommunens ansvarsområde. Spørgsmålet om eventuel anlæggelse af en ny vej har været rejst. Dette kan muligvis afhjælpe en del af støjen fra bilerne på vejen. Det vil imidlertid ikke afhjælpe spørgsmålet om støj fra virksomhederne i forhold til boligerne.

Den eksterne advokat har udtalt sig om erstatningsansvar, så vidt det har været muligt. Der er dog mange ubekendte faktorer, og et eventuelt ansvar beror i høj grad på udfaldet af de sager om boliger, hvor sagsbehandlingen nu fortsætter.

Økonomiske og erhvervsmæssige konsekvenser

Det er på det foreliggende grundlag den eksterne advokats vurdering, at risikoen for at blive dømt til at betale erstatning er lille.

Lovgrundlag

Planloven

Miljøbeskyttelsesloven

Beslutning i Teknik- og Erhvervsudvalget den 06-02-2020

Orienteringen taget til efterretning.

BILAG:

1 - 4708345	Åben	Dagsordenspunkt 07-03-2019	(34953/20)	(H)
2 - 4696243	Åben	Vurdering fra ekstern jurist	(25198/20)	(H)
3 - 4696244	Åben	SV: Ønske om juridisk assistance vedrørende Erhvervsområde Vest - Notat af 23.1.2020.pdf	(25198/20)	(V)
4 - 4544838	Åben	Afgørelse fra Planklagenævnet af 15-04-2019	(190522/19)	(H)
5 - 4712479	Åben	Mail fra Arne Post, AP Byplanrådgivning vedr. Tillægssdagsorden 06022020	(38367/20)	(H)