

Oversigt over foreløbige vurderinger vedrørende enkeltadresser i Erhvervsområde Vest

Adresse	Resumé af partshøringssvar	Foreløbig vurdering
Rytterskoven 4, 5700	Vores informationer er ikke korrekte. Ejendommen er udlejet til virksomhed. En lejer benytter såvel bolig som værksted. En lejer er ansat i firma som holder til på adressen.	De eksisterende boligforhold kan ikke godkendes. Der meddeles påbud om lovliggørelse, men med løbende og konstruktiv dialog med ejer om løsning af udfordringen. På nuværende tidspunkt er der en sandsynlighed for, at ejer selv skal anvende ejendommen til erhvervsformål, hvilket vil løse problemet.
Rytterhaven 5, 5700	Intet skriftligt partshøringssvar. Der er afholdt et konstruktivt dialogmøde, hvor fokus var på løsning af udfordringen.	De eksisterende boligforhold kan ikke godkendes. Der meddeles påbud om lovliggørelse, men med løbende og konstruktiv dialog med ejer om løsning af udfordringen. På nuværende tidspunkt er der en sandsynlighed for, at ejer kan blive medejer af firmaet på ejendommen, så der kan opnås en indehavertilladelse.
Ryttervej 8, 5700	Ejer har telefonisk oplyst, at han overvejer advokathjælp og vil fremsende yderligere bemærkninger til sagen, vil vende tilbage vedrørende dispensation.	De eksisterende boligforhold kan ikke godkendes. Der meddeles påbud om lovliggørelse, medmindre lokalplanen ændres.
Ryttermarken 5, 5700	Lejer drev et firma fra ejendommen. Firmaet er gået konkurs. Lejer har efter konkursen i november 2020 ingen aktiv erhvervsrelation tilknyttet adressen og opfylder således ikke bestemmelserne i lokalplan 146. Vil kommunen imødegå en fristfastsættelse for reetablering af en ny aktiv erhvervsrelation? Det vil værdsættes for en fortsættelse af lejemålet til benyttelse som kombineret bolig og erhverv og dermed overholdelse af bestemmelserne i lokalplan 146.	De eksisterende boligforhold kan som udgangspunkt ikke godkendes. Opnåelse af en indehavertilladelse til beboelse kan muligvis ske ved oprettelse af en virksomhed på ejendommen under de rette forudsætninger. Ejer oplyser, at man ønsker at genetablere et erhvervsforhold på ejendommen. Der arbejdes mod en sådan løsning.

Rytterskoven 1, 5700	<p>Ejendommen er ikke underlagt krav fra 146 pga. boligen er fra før lokalplanen og ikke haft kontinuitetsbrud. Derfor den efter planloven ikke omfattet af lokalplanen endnu.</p> <p>Byggetilladelsen i 1978 ikke har stillet vilkår om boligens tilknytning til erhverv på ejendommen, uagtet kommunens pligt til at påse planlovsforhold og overholdelse af tidligere byplanvedtægt.</p> <p>Kommunen har mistet retten til at påtale pga. passivitet og ejers berettigede forventning. Indgrebet er imod proportionalitetsprincippet, særligt fordi ejer var indforstået med støjforhold som følge af det er et erhvervsområde. Der er ikke det fornødne grundlag til påbud og der henstilles til sagen frafaldes.</p>	<p>Den nuværende anvendelse af boligen kan fortsætte.</p> <p>Boligen anerkendes ikke som lovlig i forhold til lokalplanen, men på grund af indrettelseshensyn, passivitet og proportionalitet kan nuværende anvendelse fortsætte.</p>
Rytterhaven 12, 5700	<p>Ejendommen er ikke underlagt krav fra lokalplan 002.306, da boligen er fra før lokalplanen og ikke har haft kontinuitetsbrud, anvendelsesændring eller nye dispositioner. Derfor er den efter planloven ikke omfattet af lokalplanen endnu.</p> <p>Tilladelsen fra 2009 er ikke en anvendelsesændring.</p> <p>Kommunen har ikke i 2009 gjort opmærksom på, at tilladelsen har planlovsmæssige konsekvenser.</p> <p>Kommunen har mistet retten til at påtale på grund af passivitet og ejers berettigede forventning. Indgrebet er imod proportionalitetsprincippet,</p>	<p>Den eksisterende bolig anerkendes som lovlig.</p> <p>Det er tilstrækkelig godtgjort, at boligen eksisterede forud for både byplanvedtægt og lokalplan, hvorfor der er tale om et eksisterende, lovligt forhold, som derfor fortsat er lovligt.</p>

	særligt fordi ejer var indforstået med støjforhold som følge af, at det er et erhvervsområde. Der er ikke det fornødne grundlag til påbud ,og der henstilles til, at sagen frafaldes..	
Ryttermarken 3, 5700	<p>Ejendommen er ikke underlagt krav fra lokalplan 146, fordi boligen er tilladt opført uden sådant vilkår. Kommunen har ikke i tidligere byggesager stillet tilknytningskrav.</p> <p>Kommunen har mistet retten til at påtale pga. passivitet og ejers berettigede forventning. Indgrebet er imod proportionalitetsprincippet, særligt fordi ejer var indforstået med støjforhold som følge af det er et erhvervsområde. Der er ikke det fornødne grundlag til påbud og der henstilles til sagen frafaldes.</p>	<p>Der kan formentlig meddeles tilladelse.</p> <p>Vi anerkender, at der i 2005 burde have været meddelt en dispensation til boligen opført i tilknytning til virksomheden jf. lokalplanens § 146 (som indehaver).</p> <p>Vi søger at lovliggøre forholdet retligt ved meddelelse af den fornødne dispensation (indehaverdispensation) efter gældende dispensionsprocedure.</p>