

NOTAT

Codex Advokater P/S
Damhaven 5 B
7100 Vejle

10. april 2025

Journalnr.: 232561

Advokat:
Mark Christian Walters
mcw@codexlaw.dk

Sekretær:
Susanne Vangsgaard
sv@codexlaw.dk

Vurdering af beslutninger om betinget vedtagelse af lokalplan m.v.

1. Indledning og problemstilling

I anledning af Svendborg Kommunes arbejde med lokalplanlægningen for et boligområde mellem Walkendorffsvej og Ørbækvej (lokalplanforslag 643) har kommunalbestyrelsen den 25. marts 2025 bl.a. truffet beslutning om, at:

"Kommunalbestyrelsen stiller garanti for, at virksomhederne i Erhvervsområde Øst sikres drifts- og udviklingsmuligheder indenfor de rammer, der er fastlagt i lokalplan 678

Lokalplan 643 vedtages endeligt på betingelse af, at der indgås aftale med grundejer om, at efter opførelse af støjvolden på matr. 16q Tved By Tved i overensstemmelse med lokalplan 643, og senest i forbindelse med ibrugtagning af de første boliger i lokalplanområdet, forpligter grundejer sig til at overskøde det fulde voldanlæg vederlagsfrit til Svendborg kommune."

På baggrund af tvivl om lovligheden af ovenstående beslutning har Svendborg Kommune besluttet sig for at genrejse sagen på et kommende kommunalbestyrelsesmøde med henblik på at få truffet en mere klar beslutning.

Svendborg Kommune har i denne kontekst anmodet om vores vurdering af lovligheden af ovenstående beslutning.

2. Konklusion

Vi vurderer ikke, at der er hjemmel til at betinge vedtagelsen af lokalplanforslag 643 "*For et boligområde mellem Walkendorffsvej og Ørbækvej*" (herefter "*Lokalplanforslaget*") af, at der indgås en aftale om overskødning af voldanlægget som forudsat i kommunalbestyrelsens beslutning af 25. marts 2025, jf. nærmere herom nedenfor under afsnit 3.2.

Vi vurderer endvidere ikke, at Svendborg Kommune kan stille en garanti som forudsat i kommunalbestyrelsens beslutning af 25. marts 2025. Det er vores vurdering, at en garanti af den pågældende karakter er i strid med forbuddet mod individuel erhvervsstøtte, jf. nærmere herom nedenfor under afsnit 3.3.

Hvis Svendborg Kommune ønsker at sikre virksomheders drifts- og udviklingsmuligheder indenfor Erhvervsområde Øst, må dette i stedet søges sikret via den lokalplanlægning, der tilvejebringes for boligområdet mellem Walkendorffsvej og Ørbækvej, jf. nærmere herom nedenfor under afsnit 3.3.

3. Redegørelse

3.1 Generelt om sagen

Planlovens § 15 a indeholder ikke en beskyttelse eller sikring af eventuelle ønskede eller planlagte produktions- eller aktivitetsudvidelser for en virksomhed. Bestemmelsen indebærer således alene en beskyttelse i forhold til en virksomheds aktuelle drift eller eventuelt den drift, der er tilladt i henhold til en miljøgodkendelse.

Vi har i vores notat af 17. februar 2025 redegjort for, at det vurderes at være muligt for en kommune at stille krav i en lokalplan, der går videre end, hvad der er krævet i henhold til planlovens § 15 a med henblik på at sikre udviklingsmulighederne indenfor et udlagt erhvervsområde.

En sikring af udviklingsmulighederne indenfor erhvervsområdet reguleret af Lokalplan 678 "*Erhvervsområde Øst*", vil i henhold til vores vurdering forudsætte, at der i lokalplanforslag 643 "*For et boligområde mellem Walkendorffsvej og Ørbækvej*" (herefter "*Lokalplanforslaget*") fastsættes en bestemmelse, der fastsætter konkrete krav til dimensionering m.v. af påkrævede støjdæmpende foranstaltning.

Svendborg Kommune har oplyst, at arealet, hvor der planlægges for det nye boligområde på nuværende tidspunkt, ikke er påvirket af støj fra Erhvervsområde Øst, hvorfor der i Lokalplanforslaget ikke er stillet krav om etablering af støjdæmpende foranstaltninger i forhold til virksomhedsstøj.

Hvis Lokalplanforslaget vedtages endeligt i sin nuværende form, er der således ikke i lokalplanen indbygget en sikring af udviklingsmulighederne for virksomheder indenfor Erhvervsområde Øst.

Lokalplanforslaget indeholder således ikke bestemmelser, der giver mulighed for at etablere støjafskærmning, der tager sigte på at skærme mod eventuel fremtidig virksomhedsstøj som følge af ændrede eller udvidede aktiviteter inden for Erhvervsområde Øst.

3.2 Beslutning om betinget vedtagelse af en lokalplan

Der er i planlovens § 15 fastsat udtømmende bestemmelser om, hvad der skal samt i givet fald kan fastsættes bestemmelser om i en lokalplan. Herudover forudsætter enhver lokalplanbestemmelse en saglig, planlægningsmæssig begrundelse.

En kommunes vedtagelse af en lokalplan skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i planlovens kapitel 6 om planers tilvejebringelse og ophævelse.

Det følger af planlovens § 27, stk. 1, at en kommune kan vedtage et forslag til en lokalplan endeligt, når forslaget har været fremlagt offentligt med en frist på mindst 4 uger til fremsættelse af indsigelser, jf. planlovens § 24, stk. 5.

Hvis der rettidigt har været fremsat indsigelser m.v. mod et lokalplanforslag, kan vedtagelsen af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen, jf. § 27, stk. 1, 2. pkt.

Det følger videre af planlovens § 30, stk. 1, at kommunalbestyrelsen foretager offentlig bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af planen, og at den offentlige bekendtgørelse kan ske udelukkende digitalt.

En lokalplan får retsvirkninger fra tidspunktet for offentliggørelse. Der kan således ikke efter planlovens § 27 ske betinget vedtagelse af en lokalplan. Hvis der skal gælde betingelser for ibrugtagning af ny bebyggelse indenfor et lokalplanområde, skal dette komme til udtryk via bestemmelser om ibrugtagning i lokalplanen, der skal være hjemlet i planlovens § 15, stk. 2 (lokalplankataloget). Det skal i sammenhængen bemærkes, at der ikke i planlovens § 15, stk. 2 er hjemmel til at gøre ibrugtagningen af ny bebyggelse betinget af overdragelsen af fast ejendom.

Vi vurderer således ikke, at der er hjemmel til at gøre den endelige vedtagelse af Lokalplanforslaget betinget som sket på kommunalbestyrelsesmødet den 25. marts 2025.

Det skal i forlængelse heraf bemærkes, at en kommune generelt vil skulle have en saglig kommunal interesse i at få tilskødet et areal. Dette vil fx kunne være tilfældet, hvis et areal skal anvendes til offentlige formål. I tillæg hertil vil en overdragelse generelt skulle være økonomisk forsvarlig; hermed menes, at kommunen som udgangspunkt vil skulle sikre sig, at overdragelsen ikke medfører økonomiske risici

eller tab, der overstiger markedsværdien af arealet. Tilskødning af et areal må endvidere ikke medføre en usaglig favorisering af en byherre.

I en situation som den foreliggende, hvor Svendborg Kommune, jf. nedenfor under afsnit 3.3, ikke ses at kunne afholde udgifter til støjreducerende tiltag på arealet, er det umiddelbart vanskeligt at se den saglige kommunale interesse i at få tilskødet arealet.

3.3 Beslutning om kommunal garanti

Det er en almindelig antagelse, at kommuner uden lovhjemmel har adgang til at yde generel erhvervsstøtte. Kommunen har således fx mulighed for at yde en generel erhvervsstøtte gennem tilvejebringelse og vedligeholdelse af en god infrastruktur i kommunen.

Ved individuel erhvervsstøtte er hovedreglen imidlertid modsat, at kommunen ikke uden lovhjemmel kan yde økonomisk støtte i form af tilskud, lån, garantistillelse eller lignende.

På baggrund af garantiens meget brede formulering er det umiddelbart vanskeligt at konstatere, hvad garantien i den konkrete sag indebærer, hvilket i sig selv udgør et problem. Såfremt det var muligt at stille en sådan garanti, vil det således skulle tydeliggøres, hvad det er kommunen garanterer.

Umiddelbart må garantien forstås således, at Svendborg Kommune garanterer virksomhedernes udviklingsmuligheder indenfor rammerne af den gældende lokalplan for Erhvervsområde Øst. Såfremt garantien ikke skal være indholdsløs, må dette alt andet lige betyde, at Svendborg Kommune forpligter sig til at afholde omkostninger til afværgeforanstaltninger eller andet, der måtte være nødvendigt for at sikre virksomhedernes udviklingsmuligheder.

Vi vurderer ikke, at Svendborg Kommune kan stille en sådan garanti, idet det i henhold til vores vurdering vil være i strid med forbuddet mod individuel erhvervsstøtte.

Vi lægger herved vægt på, at Svendborg Kommune i henhold til den gældende lovgivning ikke er forpligtet til at sikre eventuelle ønskede eller planlagte produktions- eller aktivitetsudvidelser for virksomheder indenfor Erhvervsområde Øst. Bestemmelsen i planlovens § 15 a indebærer således alene en beskyttelse af virksomheders mulighed for fortsat at udlede støj inden for rammer af en meddelt miljøgodkendelse eller den faktiske støjbelastning, hvis der er tale om en ikke-godkendelsespligtig virksomhed.

Hvis der på et senere tidspunkt opstår behov for etablering af støjreducerende tiltag med henblik på at muliggøre produktions- eller aktivitetsudvidelser på virksomheder indenfor Erhvervsområde Øst, vil sådanne udgifter skulle afholdes af den enkelte virksomhed.

Svendborg Kommunes afholdelse af sådanne udgifter vil i henhold til vores vurdering udgøre individuel erhvervsstøtte, hvilket Svendborg Kommune ikke har hjemmel til.

Det skal afslutningsvis bemærkes, at hvis Svendborg Kommune ønsker at sikre udviklingsmulighederne indenfor Erhvervsområde Øst, vil dette, som redegjort for i vores notat af 17. februar 2025, kunne ske ved at ændre lokalplanlægningen for boligområdet mellem Walkendorffsvej og Ørbækvej, herunder fx ved fastsættelse af bestemmelser om dimensionering af støjdæmpende foranstaltninger med henblik på at sikre udviklingsmulighederne indenfor Erhvervsområde Øst.

Vejle, 10. april 2025

Mark Christian Walters