

Møllesøvej 7 4241 - indretning af bolig (B)

Sagsfremstilling

6. Møllesøvej 7 4241 - indretning af bolig (B)

Sagsnr.: 330-2014-46233

Dok.nr.: 330-2015-283488

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, om der kan gives landzonetilladelse til indretning af bolig i et område udlagt til erhvervsområde – Forlev Miljøanlæg.

Baggrund

Plan- og Byggeudvalget besluttede den 7. november 2012 at give afslag på landzonetilladelse til at der kunne indrettes 1-3 boliger i den eksisterende administrationsbygning til Forlev Miljøanlæg beliggende Møllesøvej 7, 4241 Vemmelev. Der blev i vurderingen lagt vægt på, at indretning af boliger på Møllesøvej 7 kunne betyde restriktioner for Forlev Miljøanlæg og at det derfor vil være u hensigtsmæssigt at etablere en ny bolig umiddelbart op af en losseplads.

AffaldPlus solgte efter afslaget ejendommen til BO-FAC ApS. Den nye ejer har nu indrettet bolig og søgt om lovliggørelse. Ønsket om bolig er begrundet i at det er nødvendigt at have opsyn med ejendommen for at undgå hærværk og tyveri. Der er bl.a. stjålet en havetraktor.

Ejendommen ligger i et område, der skal anvendes til deponeringsanlæg i henhold til kommuneplanens rammer. Møllesøvej 7 er omfattet af lokalplan 85 Forlev Losseplads. Lokalplanen har ikke bonusvirkning, dvs. at ændringer stadig kræver landzonetilladelse. Lokalplanens formål er at sikre områdets anvendelse til fælles kommunal losseplads og administration. I henhold til lokalplanen kan Møllesøvej 7 anvendes til bolig og erhvervsformål som administration m.v. Lokalplanen åbner dermed op for muligheden for indretning af en enkelt bolig i bygningen. Blandet bolig og erhverv vil være i overensstemmelse med lokalplanen.

Ansøger har fået udarbejdet et støjkort, som viser at grænserne kan overholdes ved den nordlige bygning. Der søges derfor om en bolig i den nordligste del af bygningen væk fra lossepladsen. Ansøger oplyser, at hvis der skulle opstå støj over grænseværdien, vil de selv forestå en indvendig lydisolering.

Ved indretning af en bolig i bygningerne på Møllesøvej 7 vil Forlev Miljøanlæg skulle overholde de gældende regler i forhold til vejledning om støj. Lokalplanen for området udlægger hele området inkl. Møllesøvej 7 til industriområde. Grænseværdierne for støj er 60 dB hele døgnet. Der må ifølge vejledningen ikke placeres boliger i sådanne industriområder, heller ikke selv om der steder i og omkring boligen findes områder, som kan overholde lavere kravværdier.

Siden sidste ansøgning er nogle aktiviteter på Forlev Miljøanlæg rykket længere mod nord og dermed tættere på Møllesøvej 7. I takt med at området fyldes op, vil aktiviteterne komme op i niveau med administrationsbygningen og der må derfor forventes at støjgener kan øges.

Da en ændring i anvendelse vil kunne påvirke Forlev Miljøanlæg, har ansøgningen været sendt i naboorientering hos AffaldPlus, der ejer Forlev Miljøanlæg.

AffaldPlus gør indsigelse mod den foreslåede indretning af boligen, da det vil kunne betyde ændring af støjgrænserne fra de nuværende 60 dB til 55 dB på dele af ejendommen, hvilket vil betyde indskrænkninger i aktiviteter på den etablerede sorterplads og for den fremtidige deponering på miljøanlæggets nordvestlige etape. AffaldPlus har fremsendt støjrapport udarbejdet i forbindelse med miljøansøgningen af sorterpladsen, der viser at støjbelastningen ved bygningen ved almindelige aktiviteter på deponiet og neddeling af haveaffald på sorterpladsen

vil ligge på 53-58 dB inkl. impulstillæg.

Retligt grundlag

Ændret anvendelse af bygninger i landzone kræver landzonetilladelse i henhold til Planlovens § 35, stk. 1.

Handlemuligheder

Udvalget kan beslutte at give afslag på indretning af en bolig og således sikre Forlev Miljøanlægs fortsatte drift uden yderligere begrænsninger. Ejer vil fortsat kunne anvende erhvervsbygningen til virksomhed.

Udvalget kan vælge at give landzonetilladelse til en bolig. Indretning af en bolig i et rent industriområde vil kunne medføre en fremtidig begrænsning i Forlev Miljøanlægs drift, selvom området er udlagt til industriområde og deponeringsanlæg. En tilladelse vil være i modstrid med Miljøstyrelsens vejledning om, at der ikke må indrettes boliger i industriområder af denne type, heller ikke selvom der er i bygningen findes områder som kan overholde lavere kravværdier.

Vurdering

Der skal ved indretning af bolig i et rent industriområde overvejes, hvilke konsekvenser ansøgningen kan få for virksomhedens drift. Det er generelt problematisk med boliger i industriområder, idet der blot skal en nyfortolkning til, før at Natur- og Miljøklagenævnet kan se området som blandet bolig og erhverv og dermed sænke støjgrænserne væsentligt for virksomheden, hvilket vil være stærkt begrænsende for virksomhedens drift.

AffaldPlus har gjort indsigelse mod projektet, da de frygter, at boligen vil medføre indskrænkninger i driften, både af den nyligt etablerede sorterplads og den fremtidige deponering. Det er Center for Teknik og Miljø vurdering, at hensynet til Forlev Miljøanlæg må komme først i et område udlagt til industriområde og losseplads.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen personalemæssige eller økonomiske konsekvenser ved et afslag, men der kan være økonomiske konsekvenser ved en tilladelse.

Affald Plus har solgt ejendommen til en reduceret pris (begrundet i af ejendommen kun kunne bruges til erhverv) og det kan ikke udelukkes, at Affald Plus har lidt et tab og derfor kan rejse et erstatningsansvar overfor kommunen. Der er også en mulig økonomisk konsekvens for Affald Plus (og dermed kommunens borgere, som er med i Affald Plus), idet en tilladelse vil kunne medføre, at Forlev Miljøanlæg ikke kan udnyttes optimalt og dermed medfører ekstra omkostninger for Affald Plus og borgerne.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchef for Teknik og Miljø indstiller,

1. at der gives afslag til indretning af bolig.

Bilag

330-2015-314984	Oversigtskort
330-2015-315101	Ansøgning og støjzonekort
330-2015-379235	Svar på partshøring fra ansøger
330-2015-379234	Svar på partshøring fra lejer
330-2015-412830	Bemærkning til naboorientering fra AffaldPlus

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 7. september 2015:

Fraværende:

Et flertal bestående af Frederik Pedersen (O), Knud Vincents (V), Johnny Persson (V) og Villum Christensen (I) ønskede at der gives en personlig tilladelse til indretning af bolig, som tinglyses på ejendommen.

Flemming Erichsen (A), Steen Olsen (A) og Ali Yavuz (A) tilsluttede sig indstillingen.