

REFERAT Teknik- og Planudvalget 2014-2017 d. 14-11-2017

Mødedato Tirsdag d. 14. november 2017 kl. 07:00

Mødested Mødelokale C

Mødedeltagere Jesper Hammer, Martin Wolffbrandt, Lea Herdal, Lone Hansen
(Afbud), Bettina Hauge

Indholdsfortegnelse

Bemærkninger til dagsordenen.....	3
Meddelelser.....	4
De kommunale handlemuligheder vedr. udvikling af erhvervsområdet Farremosen.....	5
Muligt § 14 forbud.....	8

Punkt 1: Bemærkninger til dagsordenen.

Punkttype

-

Tema

-

Sagsbeskrivelse

-

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 14-11-2017

Ingen

Punkt 2: Meddelelser

Punkttype

-

Tema

-

Sagsbeskrivelse

-

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 14-11-2017

Ingen

Punkt 3: De kommunale handlemuligheder vedr. udvikling af erhvervsområdet Farremosen

17/10436

Punkttype

Orientering

Tema

Byrådet besluttede på møde den 10. oktober 2017, at der fremlægges en sag i fagudvalg, Økonomiudvalg og byrådet med alle de handlemuligheder kommunen har, herunder mulighederne for en VVM undersøgelse, § 14 forbud og eventuelle alternative placeringer i kommunen.

Udvalget orienteres hermed om handlemulighederne.

Sagsbeskrivelse

Byrådet besluttede på møde den 10. oktober 2017, at der fremlægges en sag i fagudvalg, Økonomiudvalg og byrådet med alle de handlemuligheder kommunen har, herunder mulighederne for en VVM undersøgelse, § 14 forbud og eventuelle alternative placeringer i kommunen.

Denne sag vedrører de planmæssige handlemuligheder i forhold til erhvervsområdet Farremosen. Der er en anden sag på dagsordenen vedrørende et muligt §14 forbud mod en konkret virksomhed i erhvervsområdet.

Ansøgning om ændring af Fingerplanen - spor 2

Såfremt byrådet ønsker en anden planmæssig anvendelse af området, kan dette ændres med fremadrettet virkning, såfremt planlægningen ligger indenfor de statslige overordnede rammer for planlægningen (Landsplandirektiv om Fingerplanen). Byrådet har igangsat en proces for at ændre den overordnede planlægningsmæssige ramme for området jf. punkt 4 på byrådets møde 13.10 2017, hvor Allerød Kommune foreslår, at erhvervsområdet i Farremosen ikke længere er udpeget til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Allerød Kommune foreslår, at området fremover kun udlægges til transport- og distributionserhverv.

Argumentationen herfor er, at der er behov for arealer til transport- og distributions virksomheder i Nordsjælland. Farremosen er placeret ved Hillerød motorvejen og Nymøllevej, der jf. Fingerplanen er en del af det overordnede vejnet i regionen. Arealet er med sin beliggenhed mest velegnet til transport- og distributionserhverv, hvor nem adgang til det overordnede vejnet er afgørende. Dette er ikke nødvendigvis tilfældet for virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Der er behov for arealer til transport- og distributionsvirksomheder i Nordsjælland.

I Fingerplan 2013 henvises i redegørelsen bl.a. til at ”Det ny område vil kunne huse eksisterende virksomhed til affaldshåndtering, som i dag er beliggende i Lyngø.” Den omtalte virksomhed er Norrecco, som i forbindelse med Fingerplanrevision - Spor 1 i juni 2017 fik mulighed for at forblive på den nuværende placering. Arealer udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav i kommunen er der med udvidet.

Det nærliggende Vassingerød Industriområde er udlagt til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Her er ledige grunde.

VVM

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) indeholder 2 bilag, der beskriver, hvilke projekter (dvs. typer af virksomheder eller dele af virksomhedernes aktiviteter), som skal miljøvurderes eller screenes for om de skal miljøvurderes. Virksomheder opført på bilag 1 er VVM-pligtige. Virksomheder opført på bilag 2 er screeningspligtige.

For bilag 2 gælder det, at kun virksomheder, som på baggrund af screeningen vurderes at få en væsentlig indvirkning på miljøet, vil være omfattet af krav om miljøvurdering.

Konkret har der foreløbigt været foretaget en screening af én virksomhed. Det drejer sig om et asfaltværk, som frem til 1. januar 2017 har været opført på bilag 2, punkt 5f. Ved en ændring af bekendtgørelsen, senest i LBK 448 af 10. maj 2017, er asfaltværker taget ud. Formålet har været at sikre, at EU-direktivets bilag implementeres ”direktivnært” i den danske lovgivning.

Pankas asfaltværk er således ikke længere omfattet af bilag 2, men Dansk Miljørådgivning har peget på, at der indgår et petrokemisk produkt "bitumen" i blandingen af asfalt. Og at "anlæg til oplagring af petrokemiske produkter" er opført på bilag 2 punkt 6c.

Af Pankas VVM-anmeldelse fremgår, at det planlagte anlæg vil omfatte oplag af maksimalt 200 ton bitumen, der opbevares i et lukket tanksystem placeret i en støbt tankgård. Da Pankas anlæg forudsætter en miljøgodkendelse, som vil stille krav til indretning og drift – herunder opbevaring og håndtering af de råvarer, der indgår i asfaltblandingen, vurderes det, at oplaget af bitumen ikke vil medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Denne vurdering er påklaget af en række beboere, grundejerforeninger mm. Forvaltningen vil gennemgå klagerne og se på, om de indeholder oplysninger eller rejser tvivlsspørgsmål, som giver anledning til, at kommunen genoptager og genbehandler sagen.

Hvis kommunen lader sagen køre videre, vil klagenævnet træffe afgørelse om, der skal gennemføres en VVM-vurdering samt om sagen skal have opsættende virkning, som en del af klagerne anmoder om.

Forvaltningen har oplyst virksomheden om, at virksomheden selv kan anmode om, at der gennemføres en VVM-vurdering.

Kommunens advokat har vurderet, at der ikke i den skrevne lov eller kommunalfuldmagten er hjemmel til, at kommunen selv kan lade udføre en egen miljøvurdering (som alternativ til en VVM-vurdering) vedrørende etablering af asfaltværket. Og at det efter omstændighederne vil kunne være ansvarspådragende for kommunen, hvis Pankas påføres udgifter som følge af uhjemlede krav til yderligere miljøundersøgelser eller lignende.

Der vil være flere virksomheder i området, som vil være omfattet af reglerne i Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Alternative placeringsmuligheder

I den grundvandsredegørelse, som NIRAS udarbejdede for Allerød Kommune i forbindelse med Kommuneplan 2013, blev der gennemført en undersøgelse af alternativer til udlægningen af "Ny Vassingerød Nordøst".

I redegørelsen står der blandt andet:

"Allerød Kommune har i dag stort set ingen erhvervs-restrummelighed. De tre erhvervsområder, Engholm Erhvervsområde, Borupgård Erhvervsområde og Vassingerød Industriområde, er alle lokalplanlagte, og udbygningen af dem er kun mulig i stærkt begrænset omfang.

Erhvervsområdet Ny Vassingerød Nordøst (LU.E.04) skal primært dække behovet for udviklingsmuligheder for transport- og distributionserhverv samt for virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Området er i Fingerplan 2013 udlagt som erstatningsareal for Vassingerød Nord, der med Fingerplanen udtages fra udpegningen af områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Området er beliggende ved Nymøllevej, som er en af kommunens hovedfærdselsårer, og som giver området let adgang til Hillerødmotorvejen.

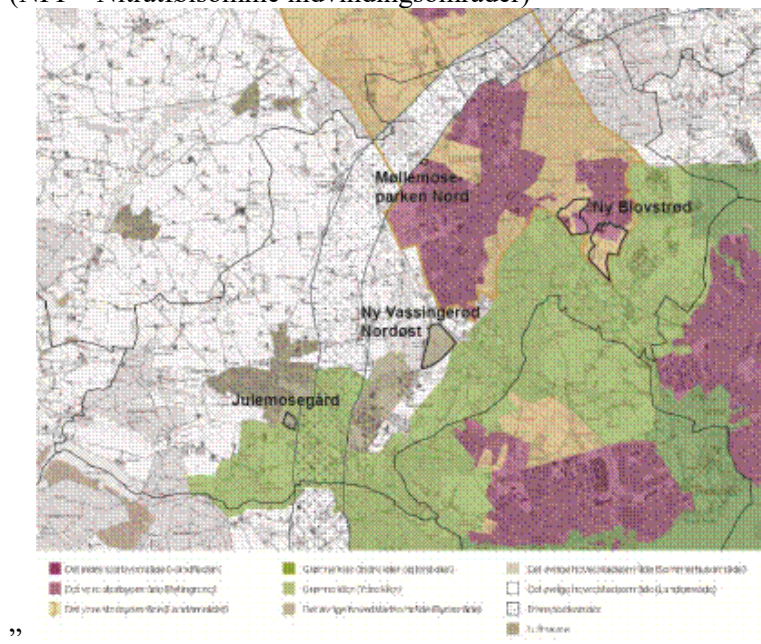
Uden de nye erhvervsudlæg i Ny Vassingerød Nordøst og Ny Blovstrød forventes det, indenfor en relativt kort tidshorison, at være nødvendigt gennem udarbejdelse af kommuneplantillæg at inddrage nye arealer til byudvikling, på baggrund af konkret efterspørgsel. Udlæggene vil medvirke til at sikre borgerne gode erhvervs muligheder, og virksomhederne et godt og varieret udbud af lokalisering muligheder. Hertil kommer muligheden for at kunne placere virksomheder, der har brug for en rummelighed, som ikke kan tilvejebringes i nogle af Allerød Kommunes eksisterende erhvervsområder. Lokaliseringen af Ny Vassingerød Nordøst i umiddelbar nærhed til Hillerødmotorvejen vil bidrage til at undgå yderligere trængsel på det lokale vejnet. Idet hele Allerød Kommune er beliggende inden for OSD og indvindingsoplande til almen vandforsyning, er det ikke muligt at pege på alternative byudviklingsområder, der ikke er udpeget som OSD og indvindingsopland.

Byudviklingen i Allerød Kommune er desuden med Fingerplan 2013 bundet op af en række overordnede retningslinjer for planlægning og udvikling af Hovedstadsområdet. Den sydlige del af Allerød Kommune er omfattet af Fingerplanens grønne kiler, og Fingerplanen sit tydelige spor gennem Allerød Kommune med reservationen af transportkorridoren. Hovedparten af de resterende ledige arealer, hvor der, i henhold til Fingerplan 2013, kan ske byudvikling, er eksisterende fredskov eller udpeget til værdifuldt landskab og naturbeskyttelsesområder. Eneste alternative mulighed for placering af et større byudviklingsområde, inden for OSD og indvindingsoplande, men uden for NFI, er et ca. 80 ha stort areal nord for Lillerød-Blovstrød (nord for transportkorridoren). Området ligger ca. 3 km fra Allerød Station og uden bymæssig sammenhæng med Lillerød-Blovstrød byområde.

Placeringen af Ny Vassingerød Nordøst er fastlagt med Fingerplan 2013, hvorfor det ikke er muligt at finde alternativ placering. Området er beliggende uden for NFI.

(OSD = Områder med særlige drikkevandsinteresser)

(NFI = Nitratfølsomme indvindingsområder)



Mulighederne for alternative placeringer af et erhvervsområde er således ikke indlysende.

Byrådet eller Forvaltningen har heller ikke mulighed for at påvirke lokaliseringen af en konkret virksomhed. Der er ligeledes ikke hjemmel til at forhandle om køb af jord beliggende i et erhvervsområde, såfremt der ikke er en planmæssig begrundelse herfor.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 14-11-2017

Orientering taget til efterretning.

Afbud fra Lone Hansen.

Beslutning Økonomiudvalget 2014-2017 den 14-11-2017

Orientering taget til efterretning.

Punkt 4: Muligt § 14 forbud

17/10080

Punkttype

Beslutning

Tema

Som opfølgning på byrådets beslutning om at søge at ændre planlægningen af erhvervsområdet, er der bestilt en sag om det første mulige §14 forbud.

Teknik- og Planudvalget anmodes om at indstille til Økonomiudvalg og byråd, hvorvidt der skal ske igangsætning af procedure for nedlæggelse af § 14 forbud mod etablering af asfaltværk.

Endvidere anmodes udvalget om at indstille til Økonomiudvalg og byråd, hvorvidt notaterne fra kommunens advokat fortsat skal være fortrolige.

Sagsbeskrivelse

Allerød Byråd vedtog på byrådsmødet den 13. oktober 2017, at Allerød Kommune som en del af spor 2 høringen om ændringer af Fingerplanen 2017 retter henvendelse til Erhvervsministeren med et ønske om, at Farremosen ikke længere indgår i landsplanlægningen som et areal til brug for virksomheder med særlige beliggenhedskrav, men alene som et areal til transport- og distributionsvirksomheder.

Som opfølgning herpå er der bestilt en sag, hvor byrådet beslutter, hvorvidt der skal varsles et forbud efter planlovens § 14 mod asfaltværket, der har søgt forskellige tilladelser til at blive etableret på et areal i erhvervsområde Farremosen.

Ønsket om planmæssige ændringer

Der er behov for arealer til transport- og distributions virksomheder i Nordsjælland. Farremosen er placeret ved Hillerød motorvejen og Nymøllevej, der jf. Fingerplanen er en del af det overordnede vejnet i regionen. Arealet er med sin beliggenhed mest velegnet til transport- og distributionserhverv, hvor nem adgang til det overordnede vejnet er afgørende. Dette er ikke nødvendigvis tilfældet for virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

I Fingerplan 2013 henvises i redegørelsen bl.a. til at "det ny område (Farremosen) vil kunne huse eksisterende virksomhed til affaldshåndtering, som i dag er beliggende i Lyngø". Den omtalte virksomhed (Norrecco) fik i forbindelse med spor 1 i juni 2017 mulighed for at forblive på den nuværende placering, og hermed imødekommes det behov for placering af denne virksomhed med særlig beliggenhedskrav.

Ansøgning om byggetilladelse

Den 5. september 2017 modtog Allerød Kommune ansøgning om byggetilladelse til etablering af et asfaltværk i erhvervsområdet ved Farremosen, lokalplan 3-392.

Forvaltningen har påbegyndt sagsbehandlingen, men endnu ikke givet tilladelser i forbindelse med etablering af værket.

Planlovens §14

Bestemmelsen lyder: "Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed." Bestemmelsen giver mulighed for ved et konkret forbud at hindre byggeri eller andet, som faktisk er i overensstemmelse med den gældende planlægning, men som kommunen ønsker indstillet eller hindret, indtil kommunen har haft lejlighed til ved lokalplanlægning at fastlægge områdets fremtidige anvendelse, eller hvordan rammerne for byggeri mv. fremadrettet skal være i det pågældende område.

Byrådet skal tinglyse forbuddet på ejendommen. Gyldighedsperioden (maksimalt 1 år) skal udtrykkeligt angives i forbuddet. 1 års fristen skal efter omstændighederne regnes fra et tidligere tidspunkt end forbuddets meddelelse, hvis sagen fx har været længe under behandling. Forbuddet bortfalder ved gyldighedsperiodens udløb. Forbuddet skal, som al anden regulering efter planloven, have reel og lovlig planmæssig begrundelse. Det vurderes, at etablering af et asfaltværk er uforenelig med byrådets ønske om at anvende området til transport- og distributionserhverv.

Byrådet skal på tidspunktet for nedlæggelsen af § 14 forbuddet have til hensigt at udarbejde en ny lokalplan med tilretning af kommuneplan, for at for at realisere den anvendelse af området, som vurderes uforenelig med de forhold,

som forbuddet rettes mod. En gennemførelse af planændringen, vil kræve en vedtaget ændring af Fingerplan 2017 og en ændring af kommuneplan 2013.

Anvendelse af planlovens § 14 kan være afskåret, hvis der – uden at være givet en egentlig tilladelse til pågældende virksomhed – er meddelt et bindende forhåndstilsagn til realisering af det projekt, som forbuddet er rettet imod. Om der er givet et sådan bindende forhåndstilsagn, som afskærer et efterfølgende forbud efter planlovens § 14, vil bero på en konkret vurdering af de tilkendegivelser, som i dialogen med virksomheden om etablering på ejendommen er givet fra Kommunens side.

Hvorvidt der er givet et bindende forhåndstilsagn, er et retsligt spørgsmål, som vil kunne indbringes for Planklagenævnet og i sidste instans domstolene, hvor samtlige omstændigheder i sagen vil indgå.

Lokalplanen fra juni 2017 udgør ikke i sig selv et bindende forhåndstilsagn til virksomhederne, herunder Pankas. Men lokalplanen har utvivlsomt støttet virksomhedernes forventning om, at de ville kunne få de nødvendige tilladelser. I sammenhæng med øvrige oplysninger kan lokalplanen indgå i en samlet vurdering af, om der til en eller flere virksomheder er givet et bindende forhåndstilsagn.

Procedure

Forbuddet skal nedlægges efter forvaltningslovens sædvanlige regler, med varsel om forbud, partshøring mm.

I henhold til forvaltningslovens § 19 (partshøring) skal kommunen oplyse ejeren om, at der agtes nedlagt § 14 forbud mod etablering af asfaltværk på ejendommen.

Kommunen må ikke træffe afgørelse, før parterne i sagen er gjort bekendt med oplysninger vedrørende sagens faktiske omstændigheder og er givet lejlighed til at fremkomme med en udtalelse herom inden en nærmere fastsat frist, som i almindelig praksis er 14 dage.

Offentlighed omkring notater fra kommunens advokat

Retten til aktindsigt omfatter ikke brevveksling med sagkyndige til brug i retssager eller ved overvejelser af, om retssag bør føres. Dette indebærer, at notater og anden brevveksling mellem en kommune og kommunens advokat om forhold, der kan føre til en retssag eller en tvist, er undtaget fra aktindsigt. Dette gælder også selvom sandsynligheden for et sagsanlæg eller en tvist må betegnes som ringe.

De samme hensyn, som undtager ovennævnte notater fra pligt til aktindsigt, kan begrunde, at notaterne holdes fortrolige i en svæver kreds (byråd og forvaltning).

Det er kommunens advokats anbefaling, at samtlige notater fra advokaten holdes fortrolige, hvis byrådet vælger at nedlægge et § 14-forbud.

Såfremt kommunen vælger ikke at nedlægge et § 14 forbud, vil der i følge kommunens advokat næppe være samme behov for opretholdelse af fortrolighed. Advokaten anbefaler i den situation, at notaterne konkret gennemgås inden eventuel udlevering med henblik på bedømmelse af, om enkelte dele skal holdes fortrolige/undtages for aktindsigt.

Beslutningsforslag

Forslag 1:

- Der igangsættes procedure for nedlæggelse af § 14-forbud mod etablering af asfaltværk i området for lokalplan 3-392 med den hensigt at ændre lokalplanen, så formålet fremadrettet er, at der skal kunne etableres transport- og distributionsvirksomheder.
- Såfremt byrådet efter endt partshøring træffer afgørelse om at nedlægge et § 14 forbud, skal det være gælden et år fra den 17. november 2017.
- Virksomheden Pankas partshøres i henhold til forvaltningslovens §19.
- Notaterne fra kommunens advokat holdes fortrolige.

Forslag 2:

- Der nedlægges ikke forbud efter planlovens §14.

Virksomheden Pankas kan umiddelbart fortsætte etableringen af et asfaltværk i overensstemmelse med gældende regler.

- Notaterne fra kommunens advokat offentliggøres i størst mulige omfang, således at kun de dele der måtte kunne skade kommunen i tilfælde af sagsanlæg undtages.

Administrationens forslag

Forvaltningen anbefaler, at byrådet tage beslutter forslag 1 eller forslag 2.

Afledte konsekvenser

Der skal på baggrund af et § 14 forbud udarbejdes et nyt plangrundlag for Lokalplan 3-392 med tilhørende kommuneplantillæg. Forvaltningen har et år til at udarbejde dette grundlag.

Et forbud efter planlovens § 14 er konkret og vil derfor som udgangspunkt kun være rettet mod asfaltværket. Hvis der imidlertid, mens forbuddet er gældende, kommer andre ansøgninger fra andre virksomheder med særlige beliggenheds krav i lokalplansområdet, vil Allerød Kommune være forpligtet til at overveje, om der også skal nedlægges forbud mod sådanne andre virksomheder.

Realiseringen af dette plangrundlag afhænger af, om der på landsplan vedtages en ny Fingerplan 2017, som muliggør den af kommunen ønskede anvendelse af området.

Økonomi og finansiering

Et erstatningskrav kommer på tale, hvis en borger/virksomhed vælger at anlægge en erstatningssag mod kommunen, og retten finder, at erstatningsbetingelserne er tilstede, herunder at borgeren/virksomheden har lidt et økonomisk tab.

Beslutning Teknik- og Planudvalget 2014-2017 den 14-11-2017

Formanden satte forslag 2 til afstemning.

For stemte Jesper Hammer, Bettina Hauge og Lea Herdal.

Imod stemte Martin Wolffbrandt, idet de Konservative støtter et § 14 forbud, da det er lovligt.

Beslutning Økonomiudvalget 2014-2017 den 14-11-2017

-

Forslag 1 blev sat til afstemning.

For stemte Jørgen Johansen, Erik Lund, Poul Albrechtsen og Erling Petersen.

Imod stemte Miki Dam Larsen, Jesper Hammer, Nikolaj Bührmann, John Køhler og Klaus Fisker

Forslag 2 blev herefter sat til afstemning.

For stemte Miki Dam Larsen, Jesper Hammer, Nikolaj Bührmann, John Køhler og Klaus Fisker.

Imod stemte Jørgen Johansen, Erik Lund, Poul Albrechtsen og Erling Petersen.

Forslag 2 indstilles således godkendt.

Bilag

Bilag 1: §14 forbud - vurdering af den lovlige planmæssige begrundelse

Bilag 2: Bindende forhåndsbesked.