



3. april 2018

Notat - Otterup Hotel

1.0 Notatets baggrund

Otterup Hotel er blevet solgt. Køber har haft møde med Plan og Kultur, hvor køber har oplyst, at hotellet skal omdannes til boliger. Der er ikke ansøgt om byggetilladelse, så administrationen kender ikke det konkrete projekt.

Notatet behandler tre emner;

- Nugældende planmæssige forhold
- Tidligere ejers forespørgsel om køb af kommunal jord samt ønske om ny lokalplan
- Planlovens bestemmelser ved hindring af en udvikling eller et forhold

2.0 Nugældende planmæssige forhold

Hotellet er omfattet af lokalplan D-C3-O2, del af centerområde i Otterup by, marts 1988;

Området må kun anvendes til centerformål (bolig— og erhvervsformål);

(stk. 3.1) Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følgende:

- *Butikker, dagligvarer og udvalgsvarer*
- *kontorer, hotelvirksomhed, restauranter,*
- *klinikker, offentlige formål*

samt lignende formål, der efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i området.

Omdannelse af hotellet til boliger kræver derfor ikke dispensation fra gældende lokalplan.

3.0 Tidligere ejers forespørgsel om køb af kommunal jord samt ønske om ny lokalplan

Den tidligere ejer af Otterup Hotel rettede i 2014 henvendelse til Nordfyns Kommune. Ejeren havde planer om at udvide med en ny værelsesfløj. For at kunne realisere planen havde ejeren behov for at købe de tre kommunalt ejede matrikler (bilag 1), som grænser op til hotellet, samt at der blev udarbejdet en ny lokalplan, hvor de tre matrikler indgik.

Kommunalbestyrelsen godkendte på mødet den 27. januar 2015 pkt 285¹, at hotellets ejer kunne købe matriklerne på betingelse af, at køber afholdt samtlige udgifter ifbm handlen samt at køber selv stod for udarbejdelsen af en ny lokalplan.

Kommunalbestyrelsen gav den 30. april 2015 pkt 334 tilladelse til, at der kunne udarbejdes et nyt plangrundlag for hotellet. Det fremgår også her, at ansøger, altså ejeren selv står for udarbejdelsen af lokalplanen og afholder udgifterne.

Den 24. september 2015 2015 pkt 409 fik ejeren sit forslag til lokalplanen behandlet i Kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen besluttede, at forslaget blev sendt i høring.

I høringsperioden indkom tre høringssvar. Naboerne til den planlagte bygning klagede over den tilladte byggehøjde på 12 m.

¹ Sagen er behandlet som lukket punkt, men da der er truffet beslutning i sagen, er oplysningerne offentlige.

På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 8. juni 2016 pkt 461 blev der fremlagt et revideret forslag til lokalplan til endelig godkendelse. I det reviderede forslag var bygningshøjden reduceret fra de oprindelige 12 m til 8,5 m. En byggehøjde på 8,5 meter ville imødekomme høringsvarene fra naboerne og stadig give mulighed for at udnytte den maksimale bebyggelsesprocent på hotelgrunden.

Den tidligere ejer klagede til Teknik- og Miljøudvalget, hvor han gav udtryk for sin utilfredshed med administrationens ændring af byggehøjden. Udvalget vedtog på den baggrund ikke den fremlagte lokalplan men besluttede i stedet på mødet den 8. juni 2016, at der kunne udarbejdes et nyt forslag med mulighed for at opføre yderligere 600 m², hvilket var 200 m² mere, end ejeren selv havde søgt om i det oprindelige lokalplanforslag. En forudsætning var, at der skulle udarbejdes en visualisering af den nye bygning som kunne indgå i lokalplanarbejdet.

Administrationen har siden juni 2016 løbende haft kontakt til den daværende ejer og dennes rådgiver (landinspektør). Den tidligere ejer arbejdede ikke videre med en visualisering af projektet. Og ejeren indbetalte heller ikke købesummen for de tre kommunale matrikler. Handlen, som var en forudsætning for lokalplanforslaget, er derfor ikke gennemført (Bilag 2).

4.0 Planlovens bestemmelser ved hindring af en udvikling eller et forhold

Jf. Planlovens § 14 har Kommunalbestyrelsen visse muligheder for at regulere et allerede eksisterende plangrundlag, eller etablere et plangrundlag, hvis Kommunalbestyrelsen i konkrete tilfælde ønsker at hindre en udvikling eller et forhold.

§ 14. 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.

Som det fremgår af § 14 er det en forudsætning, at forholdet kan hindres med en lokalplan. Den disposition, man ønsker at nedlægge forbud imod skal altså kunne opretholdes – varigt - som forbudt i lokalplanen.

En lokalplans indhold er reguleret af Planlovens § 15.

Det følger af § 15, stk. 1, at en lokalplan skal indeholde oplysninger om planens formål og retsvirkninger, og at formålet skal fastlægge den planlægningsmæssige begrundelse. Med andre ord skal en lokalplan have en lovlig planlægningsmæssig begrundelse, som skal beskrives i planen.

Det følger af § 15, stk. 2, at der i en lokalplan kan optages bestemmelser om for eksempel områdets anvendelse, anvendelse af de enkelte bygninger, bevaring af eksisterende bebyggelse således, at den kun med kommunalbestyrelsens tilladelse må ændres, forbud mod større byggearbejder på eksisterende bebyggelse, således at de kun kan udføres med kommunalbestyrelsens tilladelse mv.

Der er således i udgangspunktet mulighed for at beslutte for eksempel, at Otterup Hotel ikke må ombygges. Imidlertid kræves en lovlig planlægningsmæssig begrundelse for beslutningen.

Hvis Kommunalbestyrelsen nedlægger et forbud med hjemmel i Planlovens § 14, er det vigtigt at være opmærksom på følgende forhold:

- Kommunalbestyrelsen skal på forbudstidspunktet (bevisligt) have til hensigt at udarbejde en lokalplan. Det er derimod ikke en gyldighedsbetingelse for forbuddet, at der rent faktisk senere tilvejebringes ny lokalplan.
- Forvaltningslovens regler skal overholdes, herunder skal der foretages partshøring forud for nedlæggelse af § 14-forbud. Manglende partshøring medfører ifølge praksis forbuddets ugyldighed.
- Et forbud kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige forhold.
- Hvis forbuddet ikke er lovligt og gyldigt, pådrager kommunen sig erstatningsansvar over for ejendommens ejer. Erstatningen beløber sig til det tab, det ulovlige/ugyldige forbud har påført ejeren, med tillæg af sagsomkostninger mv., og udgør således potentielt et millionbeløb.

- Forbud kan ikke nedlægges imod forhold, som allerede er lovligt etableret eller påbegyndt. Forbud kan heller ikke nedlægges mod f.eks. igangsætning af et byggeri, som har gyldig byggetilladelse.
- Anmeldelse efter byggelovgivningen ligestilles i den forbindelse med byggetilladelse, hvis kommunen ikke har reageret indenfor fristen. I det hele taget medfører kommunens manglende overholdelse af fristerne i byggelovgivningen mv. ifølge praksis, at et § 14-forbud kan blive ophævet, da kommunens manglende reaktion inden for fristerne sidestilles med accept.
- Forbuddet skal udtrykkeligt angive sin gyldighedsperiode, der ikke kan være længere end et år.
- Forbuddet kan ikke forlænges eller gentages ud over et år fra den oprindelige nedlæggelse. For at grundejeren fortsat skal være bundet, må lokalplanforslag offentliggøres inden fristens udløb. Hvis et byggeandragende resulterer i, at Kommunalbestyrelsen meddeler, at man om fornødent vil nedlægge § 14-forbud, begynder fristen på et år nok at løbe fra denne meddelelses tidspunkt. Hvis sagen har været længe under behandling, inden der nedlægges forbud, må fristen på et år forkortes.

4.1 Vurdering

I udgangspunktet er der mulighed for at beslutte, at Otterup Hotel ikke må ombygges og at området udlægges til hotelvirksomhed. Men det kræver en lovlig planlægningsmæssig begrundelse for beslutningen.

- Omdannelsen til boliger er i overensstemmelse med lokalplanen. Den nye ejer kan med rette forvente at få byggetilladelse til at ombygge hotellet til boliger, forudsat naturligvis at ombygningen overholder byggeloven.
- Hotellet ligger ikke i lokalplan 2015-12, Otterup Bymidte, som præcist afgrænser, hvor der fx skal være erhverv i stueetagen. Hotellet grænser heller ikke fysisk op til lokalplangrænsen til Otterup Bymidte, så der kunne argumenteres for, at der skal fastholdes erhverv i stueetagen. Jernbanegade fra Langelinie og mod rådhuset er præget af beboelse.
- Hotellet ligger i et område, som primært er et boligområde. Kommunen har også solgt den gamle tandklinik overfor hotellet til boligformål. En omdannelse af hotellet strider derfor ikke mod lignende ændringer i området, som har krævet ny lokalplanlægning.

Administrationen vurderer samlet, at der ikke er en lovlig planlægningsmæssig begrundelse for at nedlægge forbud mod ombygning af hotellet.

Hvis Kommunalbestyrelsen alligevel træffer en sådan beslutning, så gør administrationen opmærksom på, at udover risikoen for erstatningskrav, også vil være en risiko for, at ejendommen kommer til at stå tom, da planloven ikke giver hjemmel til at tvinge ejeren til at drive hotellet.

/Teknik, Erhverv og Kultur