

Notat

Dato: 14. nov 2024

Reference: Rune Hellegaard Christensen

Journalnr.: 24/3061

Notat vedr. Allingåbro Motorfestivals anvendelse, mv af områder i Erhvervsparken og Stålvvej i Allingåbro

Nedenfor følger en redegørelse vedr. muligheder og udfordringer samt svar på spørgsmål vedr. Allingåbro Motorfestivals (AMF) anvendelse af en række områder i Erhvervsparken og på Stålvvej i Allingåbro.

Nederst er indsat et kortbilag med nummer og beskrivelse af hvert af områderne.

Status på nuværende tidspunkt

AMF har en lejeaftale med Norddjurs Kommune for området angivet som område nr. 3. Lejeaftalen kan opsiges af begge parter med 3 måneders varsel.

De resterende områder (1, 4, 5, 6, 8) har Norddjurs Kommune udlånt til AMF til afholdelse af festivalen på årsbasis.

Efter planloven er der mulighed for midlertidig at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, selvom dispensationen er i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelse. En festival er i strid med de respektive lokalplaners anvendelsesbestemmelser.

Med henblik på at muliggøre festivalens afholdelse indenfor de lokalplanlagte erhvervsområder, har Norddjurs Kommune således meddelt en såkaldt midlertidig dispensation til afholdelse af festivalen 1 gang årligt. Det er en betingelse i Planloven, at muligheden for at dispensere fra anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan midlertidigt er tidsbegrænset til maksimalt 3 år. De meddelte midlertidige dispensationer gælder således til og med 2026.

Norddjurs Kommune har desuden meddelt dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 til brug af et naturbeskyttet overdrev til parkering i område 1. Denne dispensation er også gældende til og med 2026.

Følgende bliver gennemgået nedenfor

1. Kan Motorfestivalens aktiviteter rummes inden for gældende lokalplaner såfremt det besluttes at AMF skal have permanent adgang til at anvende områderne 1, 3, 4, 5 og 8?
2. Salgsprocessen
3. Overdragelse/salg af områderne til 3. mand, som udlåner til AMF
4. Fjerne områderne fra salgslisten og stille dem vederlagsfrit til rådighed til AMF
5. Tidshorisont for tilvejebringelse af plangrundlag for nyt erhvervsområde i Allingåbro, som konsekvens af at nuværende erhvervsområde permanent anvendes til motorfestival – herunder planfaglige overvejelser om udlæg af nyt erhvervsområde.
6. Område 7 ejet af Ulrik Poulsen med forkøbsret til område 6

Ad. 1) Kan Motorfestivalens aktiviteter rummes inden for gældende lokalplan såfremt det besluttes, at AMF skal have permanent adgang til at anvende områderne?

Såfremt det politisk besluttes, at AMF skal have permanent adgang til at anvende områderne vil der indtræde pligt til at udarbejde nye lokalplaner, da de nuværende lokalplaners anvendelsesbestemmelser ikke rummer mulighed for AMFs aktiviteter, hvorfor der netop er meddelt midlertidige dispensationer jf. ovenfor.

Ad. 2) Salgsprocessen

Områderne 1, 4 og 8 har indenfor det sidste års tid være udbudt til salg. Områderne skal derfor ikke udbydes offentligt igen hvis det besluttes, at de skal sættes til salg igen indenfor 1 år fra de blev taget af salgslisten.

Arealerne har tidligere været til salg for 26 kr.pr.kvm eks. moms.

Område nr. 3 har ikke været til salg tidligere og skal derfor som udgangspunkt i offentligt udbud hvis det besluttes, at det skal sælges. Området kan undtages for offentligt udbud, hvis området sælges/overdrages til institutioner mv. som kommunen lovligt kan give støtte til.

Ad. 3) Overdragelse/salg af områderne til 3. mand, som udlåner til AMF

I Norddjurs Kommunes salgsvilkår for salg af erhvervsgrunde pålægges køber en byggepligt, hvilket betyder, at køber skal have fremsendt byggeansøgning indenfor 2 år efter overtagelsen og have bygget indenfor 3 år.

Derfor vil en køber blive stillet med ovennævnte krav.

Vedrørende område 3, skal dette område i offentligt udbud, såfremt det skal sælges til en 3. mand, som kommunen ikke lovligt kan give støtte til jf. notatets pkt. 2.

Ad. 4) Fjernelse områderne fra salgslisten og stille dem vederlagsfrit til rådighed til AMF

En overdragelse af områderne til AMF vederlagsfrit medfører, at Norddjurs Kommune støtter foreningen.

Hvorvidt en kommune kan give sådan en støtte er ikke direkte hjemlet i loven, men skal bedømmes i henhold til kommunalfuldmagtsreglerne.

En lovlig overdragelse til AMF indebærer bl.a., at der skal foreligge en saglig kommunal interesse i aktiviteten, og at kommunen som udgangspunkt kun kan varetage opgaver, som kommer alle kommunens borgere eller en sagligt afgrænset kreds af kommunens borgere til gode.

Som eksempler på opgaver, kommunerne lovligt kan varetage efter kommunalfuldmagtsreglerne, kan nævnes, at kommuner har en vid adgang til at iværksætte aktiviteter til fremme af borgernes fritids- og friluftsliv, herunder støtte til foreninger.

Kommunen kan endvidere yde støtte til private foreningers varetagelse af kulturelle opgaver.

Det er en betingelse for en sådan kommunal støtte til foreninger, at samtlige de aktiviteter, som varetages af foreningen, lovligt ville kunne udføres af kommunen selv, eller at støtten alene ydes til de aktiviteter, som kommunen lovligt selv ville kunne udføre.

Kommunen skal i sidstnævnte tilfælde sikre, at støtten, fx ved øremærkning, alene kan anvendes til formål, som kommunen lovligt kan varetage.

Det er endvidere en betingelse for kommunens adgang til at yde støtte, at den private forenings opgavevaretagelse ikke sker med henblik på at opnå en fortjeneste herved.

Hvis AMF anvender fortjenesten til et almennyttigt formål, vurderes det umiddelbart, at der ikke er en udfordring. Det vil dog forudsætte en nærmere afklaring.

Såfremt AMF skal købe/have overdraget arealet så skal det bl.a. ske på betingelse af, at kommunen får en vederlagsfri tilbageskødningsret til ejendommen, hvis foreningen ønsker at videresælge eller fremleje ejendommen til tredjemand, hvis foreningen nedlægges/ophører, hvis foreningens nuværende formål ændres, eller hvis ejendommen/arealet anvendes til andet end foreningens formål tilsliger.

Denne prioritering vil medføre, at Norddjurs Kommune ikke har nogle salgbare arealer til erhvervsvirksomheder i Allingåbro.

Dette vil også fratage Allingåbro Varmeværk muligheden for en fremtidig udvidelse med blandt andet solcelleanlæg, som er bestemt med den gældende lokalplan.

Ad. 5 Tidshorisont for tilvejebringelse af plangrundlag for nyt erhvervsområde i Allingåbro, som konsekvens af at nuværende erhvervsområde permanent anvendes til motorfestival – herunder planfaglige overvejelser om udlæg af nyt erhvervsområde

En eventuel overdragelse af områderne til andet formål end erhverv, bør ses i lyset af at Kommunalbestyrelsens tematillæg om erhverv, som bl.a. blev tilvejebragt med henblik på at sikre ”varer på hylden”.

En overdragelse af områderne til AMF vil helt konkret betyde, at der ikke er erhvervsareal tilbage i Allingåbro. Norddjurs Kommune har således ikke ”varer på hylden”, hvis en virksomhed ønsker at bosætte sig i Allingåbro.

Tidshorizonten for tilvejebringelse af plangrundlag for nyt erhvervsområde i Allingåbro, som konsekvens af at nuværende erhvervsområde permanent anvendes til motorfestival, vurderes at være minimum 2 år. Dertil kommer byggemodning, udbud, mv.

Det er væsentligt at bemærke, at Norddjurs Kommune ved udlæg af nye områder til erhverv jf. Planloven skal kunne redegøre for behovet. Behovet skal ses i et 12-års-perspektiv.

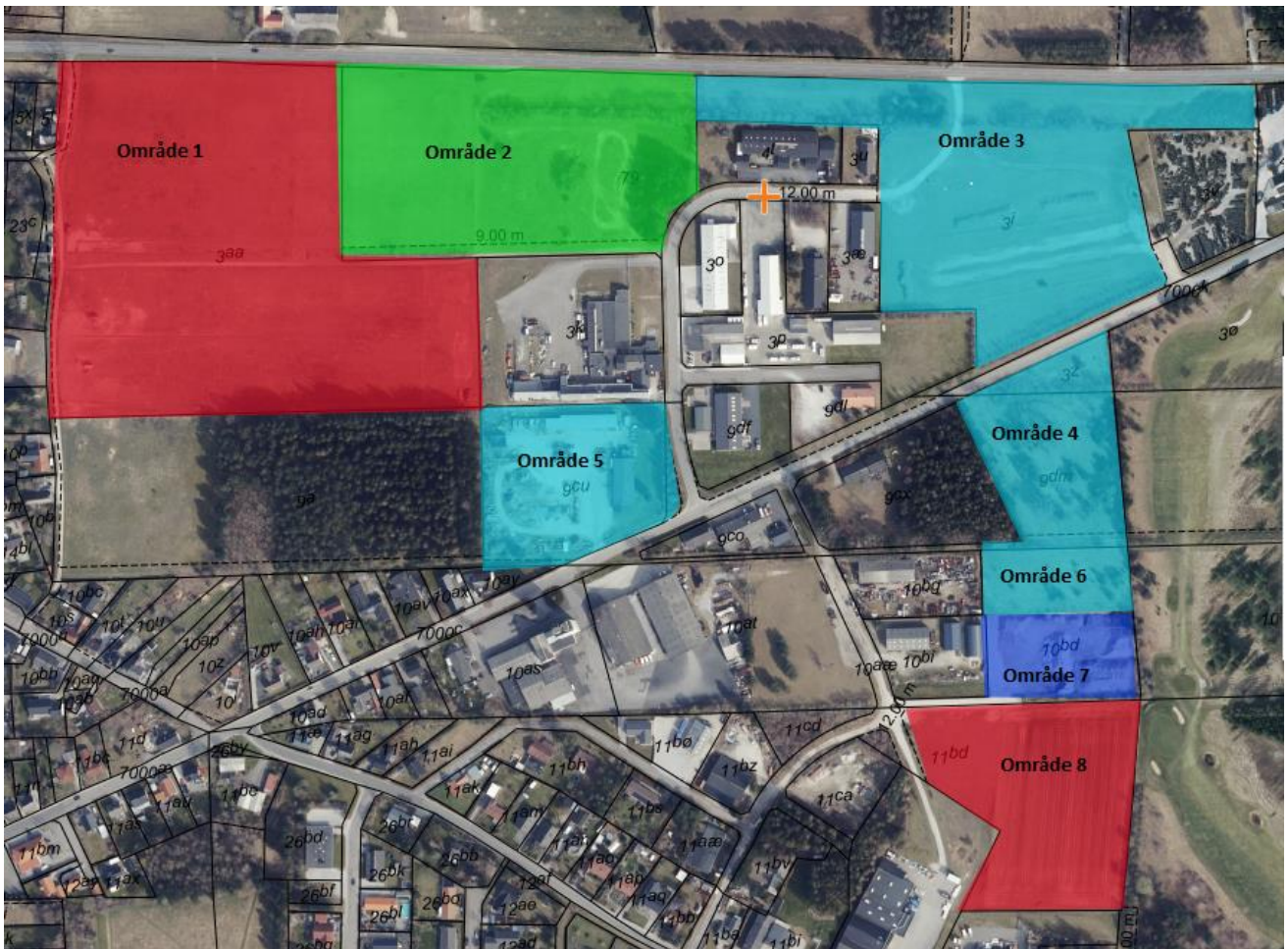
Udfordringen kan således konkret bestå i, at områderne, der eventuelt overdrages til AMF, fortsat vil tælle med i ovenstående regnskab. En ændring af områderne til fx ”rekreative formål”, med henblik på at disse ikke tæller med i regnskabet, vil kunne skabe udfordringer for de allerede eksisterende erhvervsvirksomheder i forhold til støj, støv, mv.

Der knytter sig således en række potentielle udfordringer til udlæg af nyt erhvervsområde, ligesom der naturligvis skal findes egnede områder i forhold til bl.a infrastruktur, afstand til beboelse, mv.

Såfremt område 1 permanent reserveres til AMF vil Allingåbro Varmeværk miste muligheden for at udvide med eksempelvis solceller som var tanken fra starten.

Ad. 6) Område 7 ejet af Ulrik Poulsen med forkøbsret til område 6

Entreprenør Ulrik Poulsen ApS ejer område 7 og han har en forkøbsret til område 6 som han har meddelt at han gerne vil aktivere. Sagen afventer at der udarbejdes en købsaftale til Ulrik Poulsen på område 6. Det er derfor ikke muligt på nuværende tidspunkt at råde over område 6 medmindre Ulrik Poulsen frafalder sin ret til området.



Område 1 og 8

Motorfestivalen anvender disse områder til parkering. Arealerne er kommunalt ejet og område 8 har tidligere været sat til salg, men er fjernet fra salgslisten af hensyn til AMF.

Område 1 er udlejet til en privat, der har heste på arealet, dog med aftale om, at AMF må anvende arealet til deres årlige arrangement.

Område 2

Varmeværket bygger nyt varmeværk i dette område.

Område 3, 4, 5 og 6

Disse områder er de vigtigste for AMF.

Områderne er alle omfattet af lokalplan 31-111, der udlægger området til erhvervsformål.

Område 3 lejer AMF af Norddjurs Kommune.

Område 4 har tidligere været sat til salg, men er fjernet fra salgslisten af hensyn til AMF.

Område 5 er Entreprenørgården, som er kommunalt ejet.

Område 6 er omfattet af en forkøbsret til Ulrik Poulsen, som har købt område 7.

Område 7

Området er ejet af entreprenør Ulrik Poulsen.