

Sagsgennemgang - Grønttorvet DC ApS

22. marts 2006: Der var etableret engroslager mm. uden byggetilladelse på Farvervej 31. Teknik- og Miljøudvalget drøftede på TMU møde d. 22. marts 2006 om der skulle arbejdes med at nedlægge et forbud efter kommuneplanens bestemmelse eller om der kunne gives tilladelse til Grønttorvet på visse betingelser (kun engroslager og tilhørende engroshandel, kun uvæsentligt salg til private, der må ikke skiltes, reklameres eller udstilles til private - skilte må kun omfatte firmanavn og firmalogo). TMU besluttede, at der skulle gives tilladelse til Grønttorvet på de nævnte betingelser under forudsætning af, at fordelingen af omsætningen kan dokumenteres af beskikket revisor indenfor en måned. Det er tidligere opgjort at salg til private var mellem 10 - 14 % af den samlede omsætning.

13. december 2006: TMU godkender den fremsendte dokumentation for, at Grønttorvet kan godkendes, som en engrosvirksomhed med engroslager og en tilhørende engroshandel med et uvæsentligt salg til private. Det besluttet desuden, at skiltning skulle lovliggøres gennem påbud.

14. december 2006: Viborg Kommune udstedte lovliggørende tilladelse til Grønttorvet i eksisterende bygninger til engroslager og engroshandel. Tilladelsen blev givet på visse betingelser, herunder i forhold til brand-sikkerhed samt nedenstående betingelser:

- at Grønttorvets lokaler kun omfatter en anvendelse til engroslager og engroshandel, jf. tinglyst dokument på ejendommen samt kommuneplanens rammebestemmelser med vilkår om, at området må anvendes til bl.a. engroshandel og at området ikke må anvendes til fødevarerhandel. *Tinglyst servitut er ophævet med lokalplan 229 af 28/8-2007*
- at Grønttorvet ikke har detailhandel til private ud over en uvæsentlig del på max 10 % i forhold til virksomhedens engroshandel,
- at tilbygget overdækning ikke anvendes til engroshandel, medmindre der udføres en ydervæg omkring arealet, da der ikke må foregå udstilling med fødevarer til detailhandel og da virksomheden ikke må udstille med salg til private,
- at der fra engroshandel **ikke** skiltes, reklameres eller udstilles med salg til private,
- at der ikke etableres salgsreklame skilte og lignende på eller ved ejendommen, dog kan der etableres et godkendt skilt med firmanavn og firmalogo ved bygningen jf. skiltepolitik for Viborg Kommune.

I afgørelsen blev det desuden oplyst, at der skulle ske lovliggørelse straks af de fritstående skilte ved ejendommen ved påbud.

5. januar 2011: orientering til Teknisk Udvalg vedr. lovliggørelse af ulovligt etablerede butikker i erhvervsområder i Viborgs vestlige og nordvestlige bydel. Gennemgang af de muligheder der er i lovgivningen. Desuden er der vedlagt et notat om detailhandel.

23. februar 2011: Viborg Kommune anmoder ejer om et møde vedr. Byens Grønttorv, da anvendelsen af ejendommen umiddelbart ikke overholder vilkårene i byggetilladelsen. Der afholdes ikke møde.

12. maj 2011: Brev fra ejers advokat. Ejer vil få bragt forhold i orden omkring færdigmelding. Pga. den økonomiske krise er der ikke så meget engrossalg som før. Grønttorvet har begyndt plantesalg, jf. § 5,1, nr. 3 i planloven, og det er derfor advokatens vurdering, at Grønttorvet holder sig inden for den angivne procentdel detailsalg. Grønttorvet vil gerne have lavet fordelingen om til ubegrænset eller en begrænsning på 50 % detailsalg. Der henvises til, at der er andre butikker indenfor lokalplan 229 der udelukkende har detailsalg.

(4. januar 2012): Der laves dagsordenpunkt til Teknisk Udvalgs møde d. 4. januar, men punktet blev annulleret i december 2011. Teknisk Udvalg ønskede et møde med Grønttorvets ejer, hvor alternative løsninger kunne diskuteres forud for behandling af sagen på TU.

I udkastet til dagsordenpunkt (*som blev annulleret*) til mødet 4. januar 2012 gives et resume af sagen: Det oplyses, at den nuværende anvendelse ikke er i overensstemmelse med byggetilladelsen. Virksomheden bærer i høj grad præg af salg til private. Sagen forelægges TU med henblik på at påbegynde lovliggørelses-sag. De planmæssige forhold rides op: lokalplan 229 er gældende, som udlægger det konkrete delområdes anvendelse til centerområde, herunder detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper, liberale erhverv, mindre restaurationer, engrosvirksomhed, offentlige og private service funktioner, administrative erhverv, lagervirksomhed o.lign. med tilhørende udstilling. I følge Kommuneplanen 2009-2021 kan rammeområde VIBNV.D3.1 anvendes til detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper. Der er ikke mulighed for anden detailhandel til private. Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er mulighed for at give dispensation til den nuværende anvendelse, og det er heller ikke muligt at imødekomme ønsket om større andel salg til private. Lovliggørelse kan kun ske ved at betingelser i byggetilladelsen efterkommes

1. februar 2012: Notat om mulighed for lovliggørelse af Grønttorvet gennem frikommuneforsøg. Viborg Kommunes forsøg med afgrænsning af butiksområderne i bydelscentre blev udvalgt som et forsøgstema i forbindelse med frikommuneforsøget. Notatet diskuterer muligheden for at udvide bydelscenteret ved Rughavevej og Vestervangsvej til også at omfatte Farvervej 31 (Grønttorvet). Det oplyses, at bydelscenteret ved Rughavevej og Vestervangsvej ikke vil kunne udvides til at omfatte Farvervej 31, da:

- butiksområdets udstrækning vil medføre, at der ikke er tale om et centralt beliggende bydelscenter, da det vil omfatte en stor del af erhvervsområdet
- der er mulighed for 3.464 m² detailhandel inden for det nuværende bydelscenter
- der som minimum vil være behov for at udvide butiksområdet fra 5.000 m² til mindst 8.000 m²

Desuden oplyses det, at det ikke er muligt at udlægge et nyt bydelscenter, eller lovliggøre butikken som en enkeltstående butik til lokal forsyning. Forvaltningen konkluderer, at det ikke er muligt at lovliggøre butikken indenfor planlovens bestemmelser eller frikommuneforsøget.

4. juli 2013: Viborg Kommune udsteder standsningsmeddelelse til påbegyndt byggeri, som der ikke er givet byggetilladelse til, og som der ikke er søgt om byggetilladelse til.

Desuden notat med samme indhold som brev af 9. juli 2013, se nedenfor.

9. juli 2013: Forvaltningen sender brev til Grønttorvets ejer, hvor det bl.a. fremgår, at der skal indsendes ansøgning vedr. det igangsatte byggeri, desuden fremgår det, at ejer er af den opfattelse at Kommunen har oplyst, at virksomheden overholder de planmæssige rammer, såfremt der sælges blomster og planter. Forvaltningen oplyser, at man har forsøgt at finde noget på skrift omkring blomster/planter, men at der ikke er fundet noget.

15. juli 2013 (underskrevet 8. juli 2013): Ansøgning om byggetilladelse til halvtag på 88 m² i forlængelse af eksisterende overdækning.

23. september 2013: Brev fra forvaltningen til udlejer (Viborg Bolig- og Erhvervsudlejning). Det skal afklares om anvendelse er i overensstemmelse med plangrundlaget, og den tidligere byggetilladelse. Det forventes at sagen skal behandles politisk, og at der først vil være klarhed over sagen i efteråret.

17. oktober 2013: brev fra forvaltningen til Grønttorvet. Forvaltningen oplyser, at salg af blomster er detailhandel, og salg af planter i form af planteskole er detailhandel af særligpladskrævende varer. Salg af blomster m.v. fra Grønttorvet betegnes som detailsalg. Forvaltningen anmoder om en redegørelse vedr. fordelingen mellem detailsalg og engrossalg senest d. 1. december 2013. Redegørelsen skal bruges til at vurdere, om det tidligere standsede byggeri kan lovliggøres og om virksomheden lovligt kan drives fra nuværende adresse.

16. december 2013: Der fremsendes ikke dokumentation for fordelingen mellem detailsalg og engrossalg inden fristen. Viborg Ingeniørerne anmoder Kommunen om et møde vedr. Grønttorvet, da muligheden for at inddrage det eksisterende lager til butik ønskes undersøgt. Forvaltningen oplyser, at det spørgsmål ikke kan besvares, før der er truffet afgørelse om, hvorvidt Grønttorvet lovligt kan være på ovenstående adresse. Forvaltningen opfordrer til, at der arrangeres et møde for alle tre parter.

27. januar 2014: Der blev ikke arrangeret et møde. Forvaltningen kontakter ejer telefonisk, som oplyser han har været syg de sidste to måneder, og derfor ikke har gjort yderligere ved sagen. Han henviser til, at han var af den opfattelse, at han må sælge alle de blomster han kan fra adressen. Ejer får mulighed for at komme med yderligere oplysninger til sagen, og han vil forsøge at få nogen til at hjælpe sig. Det oplyses, at sagen kommer til politisk behandling.

2. juli 2014: Forvaltningen oplyser ejer af Grønttorvet og udlejer om, at forvaltningen har til hensigt at få sagen vedr. lovligheden om Grønttorvet politisk behandlet af teknisk Udvalg i efteråret 2014. Ejer anmodes om en revisorerklæring vedr. fordelingen mellem detailsalg og engrossalg, og han får mulighed for at komme med sine bemærkninger til sagen.

7. juli 2014: Grønttorvet fremsender revisorerklæring.

14. juli 2014: Grønttorvet fremsender bemærkninger. Det oplyses bl.a. at "ubetydelig detailhandelsomsætning" er defineret anderledes og med højere %-sats i andre kommuner. Det er vanskeligt at opretholde det høje engrossalg, da deres kunder inden for catering samt butikker er pressede for øjeblikket. Eftersom Grønttorvets plantesalg er steget betragteligt, og planter hører under pladskrævende varer, vurderer Grønttorvet at de kan holde sig under de 10 % detailsalg.

22. august 2014: Grønttorvet og udlejer partshøres vedr. de punkter som er med i sagsfremstillingen i det aktuelle dagsordenspunkt (TU-møde d. 26. november 2014).

24. september 2014: Der afholdes møde mellem forvaltningen, Grønttorvet og repræsentanter for Viborg erhvervsråd. På mødet var der en dialog om udviklingen af de områder, der har tomme erhvervslokaler. Det aftales, at Grønttorvet fremsender bemærkninger til partshøringen.

7. oktober 2014: Grønttorvet fremsender bemærkninger til Viborg Kommunes partshøring. Det oplyses, at butikker andre steder i Danmark har fået tilladelse til engrosvirksomhed, med større andel af detailsalg end Grønttorvet. Ejer mener, at Kommunen tidligere har givet tilladelse til at udvide plantesalget. Der er over en kort periode tilladt tre dagligvarebutikker (Netto, Rema1000 og Kiwi) nær Grønttorvet, hvilket anses som forskelsbehandling. Grønttorvet håber på en lovliggørelse af butikken evt. med udgangspunkt i en revideret lokalplan.