



## Forklæde til uddybende materiale til sagen om alternativ anvendelse af bygningerne ved Neptunhus

**Sagsnavn:** Alternativ anvendelse af bygningerne ved Neptunhus

**Sagsnummer:** 27.00.00-A00-86-23

**Forvaltning:** Social- og arbejdsmarkeds Sekretariat

**Dato:** 26-01-2024

**Sendes til:** Byrådet

## Baggrund

Nedenfor beskrives det uddybende materiale, som er eftersendt til byrådets behandling af sag nr. 17 "Mulig anvendelse af bygningerne ved Neptunhus".

Der er tale om følgende materiale:

1. Forvaltningens uddybende notat om fremtidig anvendelse af bygningerne ved Neptunhus
2. Ekstern rådgivers vurdering af den fremtidige anvendelse af bygningerne ved Neptunhus i forhold til lokalplanens bestemmelser
3. Forvaltningens vurdering af den alternative anvendelse af bygningerne ved Neptunhus i forhold til lokalplanens bestemmelser og tidsplanen for ibrugtagningen af bygningerne (indarbejdet i nærværende notat)

## 1. Uddybende notat om fremtidig anvendelse af bygningerne ved Neptunhus

Økonomiudvalget besluttede på dets møde den 22. januar 2024, at forvaltningen forud for byrådets behandling af sagen om Neptunhus udarbejder en beskrivelse, der tydeliggør det publikumsorienterede formål med den foreslåede anden anvendelse af bygningerne, og byrådet på den baggrund træffer beslutning om anden anvendelse eller salg.

I vedlagte uddybende notat har forvaltningen tydeliggjort dette formål.

## 2. Ekstern rådgivers vurdering af den fremtidige anvendelse af bygningerne

Forvaltningen har rekvireret vedlagte notat hos en kompetent ekstern juridisk rådgiver, med henblik på en vurdering af, om den fremtidige anvendelse er i overensstemmelse med lokalplan 549s anvendelsesbestemmelse.

Af notatets konklusion fremgår, at *"Det anses derfor for overvejende sandsynligt, at den foreslåede fremtidige anvendelse af Neptunvej vil opfylde definitionen på publikumsorienteret serviceerhverv"*.

Som det fremgår, er den eksterne juridiske rådgivers vurdering ikke en garanti for, at Planklagenævnet vil nå frem til den samme konklusion i tilfælde af en klagesag. I lighed med andre klagesager, vil kommunen således have en vis procesrisiko.

### 3. Forvaltningens vurdering af den fremtidige anvendelse og tidsplan

Det fremgår af det fremsendte notat fra ekstern juridisk rådgiver, at medborgerhuset kan etableres indenfor rammerne af Lokalplan 549s anvendelsesbestemmelse. Forvaltningen kan tilslutte sig denne vurdering. Såfremt der fremsendes en byggeansøgning i overensstemmelse med anvendelsen, som den er vurderet af den eksterne juridiske rådgiver, er det forvaltningens vurdering, at der kan meddeles byggetilladelse hertil. Det endelige byggeprojekt for det i vedlagte notat beskrevne medborgerhus er ikke udarbejdet endnu. Det endelige byggeprojekt skal også gennemarbejdes i forhold til de trafikale forhold, herunder parkering. Det kan derfor ikke udelukkes, at der i forbindelse med byggesagsbehandlingen vil blive ansøgt om mindre væsentlige dispensation(er) fra lokalplanen (mindre væsentlige i planlovens forstand, og derfor indenfor dispensationskompetencen) vedrørende den konkrete udvendige indretning. Dette vil blive forsøgt undgået.

Byggesagsbehandlingen anslås at ville vare 1½ måned. Af tidsplanen angivet andetsteds i bilag fremgår, at byggeansøgning forventes indgivet primo april 2024, hvorfor det kan forventes at en byggetilladelse vil kunne udstedes medio maj 2024. Undervejs i byggesagsbehandlingen, vil der i påkrævet omfang blive naboorienteret i henhold til reglerne i plan- og byggelovgivningen, samt partshørt i overensstemmelse med forvaltningslovens bestemmelser. Disse eventuelle høringer vil ikke kunne erstattes af andre høringer udført i andet regi forinden fremsendelse af byggeansøgningen.

Byggetilladelsen vil kunne udnyttes, når den er givet. En byggetilladelse vil kunne påklages til Byggeklageenheden og til Planklagenævnet (eller begge), alt efter hvilket aspekt i tilladelsen klagen går på. På opfordring kan Planklagenævnet beslutte om en klage skal tillægges opsættende virkning. Som bygherre kan Randers Kommune overveje om byggearbejdet eller dele heraf bør afvente klagenævnet(enes) behandling af en eventuel klage. Planklagenævnets sagsbehandlingstid kendes ikke. Det kan dog oplyses, at behandlingen af klagen over bostedet tog 8 måneder.