



Notat om Efterskolevej

Juridisk afdeling er anmodet om at vurdere, om udbygningsaftalen er til hinder for, at Svendborg Kommune planlægningsmæssigt kan øge antallet af boliger til over 30, og om Svendborg Kommune i givet fald kan ifalde erstatningsansvar.

**Kommunaldirektør
Sekretariat**

Ramsherred 5, indgang B, 1. th
5700 Svendborg

bo.tonnensen@svendborg.dk

Baggrund

I 2016 blev lokalplan nr. 594 vedtaget, der muliggør etablering af op mod 30 boligenheder på ejendommen Efterskolevej 10A, som har vejadgang af den offentlige vej Efterskolevej.

Svendborg Kommune har i forbindelse med lokalplanen indgået en udbygningsaftale med ejeren af Efterskolevej 10A. Udbygningsaftalen forpligter blandt andet ejeren til at udvide Efterskolevej til en samlet bredde på 5,5 meter.

20. maj 2022

Afdeling: Jura

Ejeren af Efterskolevej 10A har inden indgåelsen af udbygningsaftalen på eget initiativ sikret udvidelsesmuligheden af Efterskolevej ved frivillige aftaler med lodsejerne langs vejen om afgivelse af det nødvendige stykke jord.

I 2020 igangsatte Svendborg Kommune en ny lokalplanlægning til boligformål for ejendommen under den forudsætning, at vejkapaciteten skulle være tilstrækkelig både i relation til Efterskolevej, Rantzausmindevej og ud- og indkørsel til Rantzausmindevej.

I 2022 indstillede administrationen, at antallet af boligenheder i den kommende lokalplan begrænses til 60 mod ejers forslag om 66. Udvalget udsatte beslutningen og afholdte et borgermøde efterfulgt af en forhøring.

Regler/bemærkninger

Definition af lokalplan.

En lokalplan:

- Er en detaljeret plan med juridisk bindende bestemmelser for et afgrænset geografisk område i kommunen.
- Fastlægger hvordan et givent område fremadrettet må anvendes.
- Medfører ikke en handlepligt og eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.
- Tilvejebringes af kommunen efter planlovens kapitel 5 og 6, jf. planlovens § 13, stk. 1.
- Kan også vedtages for områder der allerede er lokalplanlagte.
- Kan til enhver tid ændres, ved at kommunen vedtager en ny lokalplan.



- Er som hovedregel erstatningsfri regulering, det vil sige private ejendommejere har ikke juridisk grundlag for erstatning.

Definition af udbygningsaftale.

En udbygningsaftale:

- Er et værktøj fra planloven.
- Giver kommunen mulighed for at imødekomme en grundejers ønske om indgåelse af en aftale om etablering af fysisk og teknisk infrastruktur, der medfører et forbedret plangrundlag for grundejeren.
- Skal vedtages samtidig med lokalplanen, og oplysning om aftalens indgåelse skal offentliggøres.

Vurdering

Hvis Svendborg Kommune planlægningsmæssigt øger antallet af boliger til over 30 vurderes dette at ligge inden for kommunens muligheder for erstatningsfri regulering. Det vurderes dermed, at Svendborg Kommune i givet fald ikke ifalder erstatningsansvar.

Der er ved vurderingen lagt vægt på, at kommunens lokalplanret indebærer, at kommunalbestyrelsen på ethvert tidspunkt kan beslutte at udarbejde lokalplansforslag, både for nye områder og for områder der allerede er lokalplanlagte.

Der er desuden lagt vægt på udbygningsaftalens ordlyd, som kun er betinget af at lokalplan 594 og udbygningsaftalen vedtages, hvilket skete på byrådsmødet den 1. marts 2016. Udbygningsaftalen indeholder ikke andre betingelser eller forudsætninger som kommunen skal efterkomme, og det er ikke i aftalen nævnt eller betinget, at der maksimalt må være 30 boliger.

Det vurderes ikke, at der foreligger sådanne ganske særlige omstændigheder, at yderligere lokalplanlægning kan sidestilles med ekspropriation, og derfor slår hovedreglen om lokalplanlægning som erstatningsfri regulering igennem.

Da den eksisterende udbygningsaftale er knyttet til lokalplan 594, er anbefalingen at indgå en opdateret udbygningsaftale i forhold til en ny lokalplan.

Bo Tønnesen
Chefjurist