

## **Bilag 2: Overordnet redegørelse**

### **Redegørelse for sager i området "Grønnedal/Badstuen" under lokalplan 566**

I forbindelse med udvalgsbehandlingen af punktet "Venstres byrådsgruppe - Drøftelse af området "Badstuen" i lokalplan 566" på TEU møde den 4. februar 2021, blev det besluttet, at administrationen skal gøre rede for de enkelte punkter.

Nedenstående er derfor en redegørelse over de enkelte punkter fra sidste mødes udvalgsbehandling.

#### **Overordnede betragtninger**

Omdrejningspunktet for dagsordenpunktet af den 4. februar 2021, er tilsyneladende en drøftelse af forløbet på den konkrete sag. Den korrespondance og de udtalelser der henvises til, er efter administrationens opfattelse tilknyttet naboejendommen, altså matrikel 135g (Joakim Bødgers ejendom).

Dagsordenpunktet vurderes at omhandle matrikel 135h, hvorfor der i nedenstående redegørelse primært er betragtninger vedrørende matrikel 135h, der ejes af Nikolaj Bødger. På den matrikel dagsordenpunktet omhandler, altså Nikolaj Bødgers matrikel, er der registreret én henvendelse startende i august 2020.

Udover matrikel 135h er der yderligere en matrikel, 135g, som tilhører Joakim Bødger. Denne matrikel er kun sporadisk omhandlet her.

#### **Redegørelse**

I redegørelsen henvises der til de enkelte punkter samt bilag fra dagsordenpunktet på udvalgsmødet af den 4. februar 2021, og ikke til nuværende dagsordenpunkt samt de bilag der er vedlagt dagsordenpunktet af den 11. marts 2021.

**Ad 1:** Bilag 2 i dagsordenen viser det oprindelige forslag til lokalplanen. Dette bilag er ikke en del af den endelige lokalplan og kan dermed ikke bruges i sagsbehandlingen, da der ikke er lovhjemmel til at bruge et lokalplanforslag i stedet for den vedtagne lokalplan.

Det kan oplyses, at vejafdelingen ikke af egen drift omlægger veje. Vejafdelingen tager afsæt i en konkret ansøgning på en omlægning af en vej. Herunder bliver det sikret, at lokalplanens bestemmelser kan overholdes, hvis der gives tilladelse til et vejudlæg. I det konkrete tilfælde skete det på baggrund af et ønske fra Joakim Bødger.

I den konkrete sag er det byggesagsafdelingen, som har vurderet at flytningen af vejen overholder lokalplanens bestemmelser i forbindelse med vejafdelingens godkendelse af flytning af vejen.

Det bemærkes, at lokalplanen kun har én type vejudlæg, og der derfor ikke skelnes mellem mindre eller større veje.

I lokalplanen er der et vejudlæg på 12 meter. Vejbredden skal være 5,5 meter. Der er derfor en difference på 6,5 meter, hvilket efter administrationens vurdering godt kan indeholde et fælles friareal.

Der er derfor ikke noget til hinder for begge dele. Dette kan også ses af bilag 1, der viser en løsning, der både indeholder vej og fælles friareal.

Der gøres opmærksom på, at der ikke har været en forespørgsel på vejforløb på matrikel 135h, men udelukkende på matrikel 135g.

Det vurderes, at ad 1 har mere relation til matrikel 135g end matrikel 135h.

**Ad 2:** Administrationen kan ikke genkende det billede, som ejendomsmægleren beskriver i sin mail. Ligeledes kan administrationen heller ikke erindre eller genfinde henvendelser vedr. matr. 135h fra interesserede købere eller fra pågældende ejendomsmægler.

På den ene konkrete forespørgsel der har været på matrikel 135h, er der truffet en afgørelse.

På de øvrige forespørgsler der har været på matrikel 135g forefindes der besvarelser, men eftersom dagsordenpunktet tilsyneladende ikke omhandler denne matrikel, bemærkes der ikke yderligere på dette på nuværende tidspunkt. Administrationen kan gøre rede for de enkelte besvarelser i disse sager, hvis aktuelt.

**Ad 3:** Lokalplanforslaget indeholdt et kortbilag, hvor der kun var udlagt ét friareal omgivet af en rød priksignatur. Bestemmelserne for friarealerne var de samme som nu.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen tilrettes lokalplanens kortbilag, og der er således et større friareal samt to mindre friarealer. Ingen af disse friarealer er vist med en rød afgrænsning, som er signaturen for delområder. Det større friareal er ikke ligeligt fordelt mellem matr. 135h og 135g.

Det er ikke muligt at finde ud af, om disse ændringer, herunder fordelingen af friarealerne mellem de to matrikler, er en fejl. Dette skyldes, at sagen er fra 2012, og at sagens akter ikke gør rede for ændringerne i kortbilaget. Heller ikke hvidbogen, som opsummerer høringssvar og forslag til ændringer, berører disse ændringer.

Administrationen har lovhjemmel til at administrere den endelige lokalplan, og ikke et forslag til en lokalplan.

Teksten i lokalplanen sammen med kortbilaget er bestemmende for placeringen af friarealerne. Er der uoverensstemmelser imellem de to ting, er det teksten, der fortrænger kortbilaget. Det fremgår ikke af lokalplanens bestemmelser, at delområdernes viste afgrænsning har betydning for friarealernes placering. I de afgørelser som administrationen har fundet, er det derfor underordnet, hvordan fælles arealer er vist (om det er med eller uden rød kant).

Skulle det fælles friareal have været flytbart, skulle det have stået i lokalplanen.

**Ad 4:** Administrationen har lovhjemmel til at administrere den endelige lokalplan, og ikke et forslag til en lokalplan.

Det bemærkes, at lokalplanen ikke har taget udgangspunkt i 80 m<sup>2</sup> pr. bolig, da dette ikke var et krav i dagældende kommuneplan 2009-2021. I kommuneplanen 2009-2021 var der derimod krav om, at man som udgangspunkt udlagde hhv. 5% og 10% af områdets areal for åben-lav og for tæt-lav bebyggelse. Friarealerne i lokalplanen er derfor ikke svarende til 80 m<sup>2</sup> pr. bolig.

**Ad 5:** Det er administrationens vurdering, at lokalplanen ikke giver mulighed for en så væsentlig omplacering eller nedsættelse af friarealernes størrelse som ønsket.

Denne vurdering støttes af juridisk notat af 12. februar 2021 fra Codex Advokater.

Det vil i sidste ende være Planklagenævnet som skal tage stilling til, om en ønsket arealfordeling er i overensstemmelse med lokalplanen, hvis en afgørelse om at flytte og mindske friarealerne påklages. Administrationen vurderer, at der er meget stor sandsynlighed for, at man ikke vil få medhold ved planklagenævnet i en så lempelig vurdering.

En så væsentlig afvigelse kan efter administrationens vurdering heller ikke imødekommes med en dispensation, da fordelingen mellem ubebygget og bebygget arealer er en del af planens principper. Der kan ikke dispenseres i strid med en lokalplans principper. Denne vurdering støttes også af juridisk notat af 12. februar 2021 fra Codex Advokater.

Administrationen foreslår som alternativ hertil, at man udarbejder en ny lokalplan for matr. 135h, hvis man ønsker en anden fordeling end angivet i lokalplanen.

### **Afslag omgjort til dispensation**

Såfremt administrationens afslag til at flytte de fælles friarealer omgøres, vil der være tale om en ulovlig afgørelse, der ikke er hjemmel til i planloven.

Fortolkningen af lokalplanens ordlyd samt spørgsmålet om, hvorvidt de aktuelle bestemmelser om friarealer indgår i planens principper er retlige spørgsmål. Det vil sige, at en fravigelse ikke kan indeholdes i dispensationskompetencen. Se endvidere notat fra Codex advokater.

Ankestyrelsen udøver kommunaltilsynet, hvilket vil sige, at de fører tilsyn med, at kommunerne overholder gældende lovgivning. Kommunaltilsynet kan også omfatte det enkelte byrådsmedlems eller udvalgsmedlems virke, idet et medlem har pligt til at stemme for en beslutning, som udvalget har pligt til at træffe. Og medlemmet har pligt til at stemme imod et forslag til en ulovlig beslutning.

Der kan endvidere af Anklagemyndigheden rejses individuel tiltale om straf i form af bøde, hvis et medlem forsætligt eller groft uagtsomt gør sig skyldig i grov tilsidesættelse af de pligter, som hvervet medfører, herunder pligten nævnt i forrige afsnit.

## Sager der er svaret på

14/35860: Udstykningsplan fra geopartner af 28-10-2014 –godkendt 07-05-2015

Omhandlende matrikel 135g (Joakims ejendom)

17/2014: Forespørgsel fra Geopartner af 10-01-2017 – besvaret 25-01-2017 (omhandler fordeling mellem åben-lav og tæt-lav samt friarealernes placering)

Omhandlende matrikel 135g (Joakims ejendom)

17/26405: Forespørgsel fra privatperson (interesseret køber) af 02-11-2017 – besvaret 03-11-2017 (telefonisk vejledning)

Omhandlende matrikel 135g (Joakims ejendom)

18/22919: Klage vedr. udstykning af 135g – sag er afsluttet i 2019 (omhandler flytning af vej)

Omhandlende matrikel 135g (Joakims ejendom)

18/8445: Udstykningsplan fra Geopartner af 18-05-2018 – besvaret 21-06-2018 (vedr. omdisponering af udstykningsplan godkendt i 2015)

Omhandlende matrikel 135g (Joakims ejendom)

19/27456: Udstykningsplan fra Geopartner af 09-12-2019 – besvaret 08-01-2020 (vejbredde, placering af friarealer, byggelinje)

Omhandlende matrikel 135g (Joakims ejendom)

20/14979: Klage/ønsker møde fra Nikolaj Bødker af 27-06-2020 – møde afholdt 16-07-2020 samt efterfølgende besvarelse af 19-08-2020

Omhandlende matrikel 135g (Joakims ejendom)

20/3661: forespørgsel om udstykning – ingen akter på sagen (Gerda)

Omhandlende matrikel 135g (Joakims ejendom)

20/3788: sag uden titel eller akter (Gerda)

Omhandlende matrikel 135g (Joakims ejendom)

20/3658: formøde vedr. dispensationer og privat deklaration – ingen akter (Gerda)

Omhandlende matrikel 135g (Joakims ejendom)

20/8363: udstykningsplan fra Geopartner af 12-03-2020 – afslag af 06-11-2020 (afslag vedr. placering af friarealer)

Omhandlende matrikel 135h (Nicolais ejendom)

## Tidslinje på forespørgselssag på matrikel 135h

31-08-2020	Ansøger har formøde med Rasmus og Naja
31-08-2020	Ansøger fremsender materiale til vurdering
06-10-2020	Ansøger rykker for svar
16-10-2020	Ansøger rykker for svar
26-10-2020	Svar retur omhandlende en tilkendegivelse på udstykning med forbehold for fordelingen af tæt/lav og åben/lav, samt at der ikke kan ske udstykning igennem det fælles friareal og der derfor skal ske udstykning uden om det.
27-10-2020	Møde med ansøger samt Nicolai. Mødet skulle have omhandlet den videre proces i forbindelse med en reel byggeansøgning, herunder tegningsmateriale, men kom til at omhandle flytning af det fælles friareal. På Nicolais anmodning blev Rasmus tilkaldt som mødedeltager. Mødet omhandlede fortrinsvis placeringen af friarealet. Ansøger havde en tegning med, der viste en placering af det fælles friareal, som var beliggende en smule inde på deres kommende grund. Udgangspunktet på mødet var derfor, at det godt kunne være en mulighed at flytte friarealet syd for deres kommende grund, men at det skulle undersøges nærmere.
29-10-2020	Tilbage melding på mødet, herunder blev ansøger gjort opmærksom på, at det fælles friareal ikke var beliggende en smule inde på deres kommende grund, men at størstedelen af det fælles friareal var beliggende inde på deres kommende grund, og at der derfor ikke kunne forventes tilladelse til at flytte det.
01-11-2020	Mail fra ansøger som ikke forstår, hvorfor de ikke kan flytte friarealet alligevel.
04-11-2020	Mail fra Nicolai med bemærkninger til tilbagemeldingen fra mødet, herunder samme undring over, at friarealerne ikke kan flyttes væk fra den kommende grund.
05-11-2020	Svar på mail til hhv. ansøger samt Nicolai, med uddybende forklaring på delområdeplaceringen herunder, at det først er nu, laget er blevet slået til på kortinfo i forbindelse med forespørgslen. Dette for at sikre et fuldstændig korrekt svar.
17-11-2020	Sag afsluttes da der ikke tilgår yderligere bemærkninger og vi har "afgjort" sagen.
03-12-2020	Ny sag starter op på baggrund af møde.
04-12-2020	Landinspektør fremsender materiale og notat i forhold til en fornyet vurdering af placeringen af de fælles friarealer.

04-12-2020	Kvitteringsmail retur med lovning på fremsendelse af afgørelse omkring principiel placering af friarealer.
11-12-2020	Rolf fremsender de afgørelser han har kunne finde i forhold til ordlyden "i princippet som vist på kort". Der er ikke nogen entydig afgørelse på det.
18-12-2020	Afgørelser fra Rolf fremsendes til landinspektør og Nicolai.
18-12-2020	Nicolai ringer for at sige, at der ikke skal træffes en afgørelse denne dag.
22-12-2020	Det bliver oplyst, at sagen kan behandles. Der træffes derfor afgørelse i sagen. Grunden til, at der træffes en afgørelse på en forespørgselssag, er for ikke at trække sagen i yderligere langdrag. Spørgsmålet har ikke ændret sig i forhold til den første forespørgsel, og den dialog der er med Nicolai, indbyder ikke til at forespørgslen vil ændre sig.