

Fra: Kristoffer Juul Bertelsen <kjb@codexlaw.dk>
Sendt: 12. oktober 2022 13:20
Til: Rune Hellegaard Christensen <RHC@NORDDJURS.DK>
Emne: SV: Juridisk vurdering af adgang til lokalplanområde

Hej Rune

Som aftalt får du lige en mail i forlængelse af min opringning for lidt siden.

Jeg har som anført misforstået tidshorisonten, og jeg når derfor ikke have en egentlig redegørelse klar til dig inden mødet i morgen – det beklager jeg meget.

Med det sagt har jeg brugt de sidste par timer på at sætte mig ind i sagen mv., og kan på den baggrund give dig mine overordnede bemærkninger her.

Helt overordnet mener jeg, at I som kommune har mulighed for at hjælpe med at tilvejebringe en privat fællesvej over tredjemands matrikel i den konkrete situation. Kommunen har dog ikke pligt til at gøre det.

Det er altså et hensigtsmæssighedsspørgsmål, og nok i sidste ende navnlig en kommunalpolitisk overvejelse, om kommunen vil skride ind i den konkrete sag. Det skal ses i sammenhæng med, at hjælp til udstykkeren med at skaffe vej over matr. nr. 8af i den konkrete sag vil forudsætte et ekspropriativt indgreb over for ejeren af denne ejendom.

Hvis kommunen vil hjælpe med vejadgangen over matr. nr. 8af, er betingelser efter min umiddelbare gennemgang af sagen tilstede både ift. PL § 47 (ekspropriation af arealet) og ift. privatvejslovens § 26, stk. 2 (kommunalt udlæg af privat fællesvej og tildeling af vejret).

Begge bestemmelser har karakter af ekspropriative indgreb i vil således skulle ske mod erstatning, og under overholdelse af det ekspropriationsretlige nødvendighedskrav. det sidstnævnte forudsætter en afvejning af, om ekspropriationsformålet kan opnås på anden måde. I den konkrete sag betyder det, at der vil skulle foretages en afvejning ift. eventuelle alternative vejadgange, herunder den mulighed for overkørsel til Løgholmvej, som du nævner. Der vil (kun) kunne ekspropriere såfremt det vurderes, at vejadgangen til Løgholmvej af saglige grunde ikke vurderes at være "lige så god" som adgangen til Fælledvej. Kommunen vil dog i den forbindelse kunne inddrage en bred vifte af hensyn – de tanker, som har ført til at vejadgangen i lokalplanen er udlagt mod nord vil således kunne inddrages, hvis de fortsat er relevante – og kommunen må i det hele se på, hvad der vejteknisk, planlægningsmæssig og trafikikkerhedsmæssigt er den bedste løsning.

Hvis Kommunen går ind i en ekspropriation for at hjælpe udstykkerende, bør I for mig at se sørge for, at der indgås en aftale hvorefter bygherren påtager sig udgiften til erstatning, uanset om indgrebet sker efter planloven eller privatvejsloven. Hvis arealet eksproprieres efter PI § 47, bør det vel også sikres, at udstykkeren påtager sig at overtage arealet, og at give vejret til alle fremtidige ejendomme indenfor udstykningsområdet mv.

Det ovenstående er mine umiddelbare bemærkninger til sagen. Lad os som aftalt tage en drøftelse i eftermiddag, når dit møde er overstået.

Med venlig hilsen

Kristoffer Juul Bertelsen
Advokat

kjb@codexlaw.dk
Tel. +45 7572 4100
Dir. +45 7640 6423
Mobil.

Codex Advokater
Damhaven 5C
DK 7100 Vejle



Fra: Rune Hellegaard Christensen <RHC@NORDDJURS.DK>

Sendt: 6. oktober 2022 12:31

Til: Mads Kobberø <mko@codexlaw.dk>; Jens Flensborg <jfl@codexlaw.dk>

Emne: Juridisk vurdering af adgang til lokalplanområde

Kære Mads og Jens

Vi har brug for lidt hjælp i denne sag og som altid så haster den en smule 😊

Vil I kigge på det?

Lokalplan 017-707 Feriecenter Fjellerup Fælled:

Lokalplan 017-707 er vedtaget i 2008. Lokalplanområdet dækker hele ejendommen matr. nr. 25n Fjellerup By, Fjellerup samt hele den tilgrænsende ejendom matr. nr. 8af Fjellerup By, Fjellerup.

Det fremgår i lokalplanens § 1, at lokalplanens formål bl.a. er, (§1.2) at fastlægge vejadgangen til området. Det fremgår videre i lokalplanen (§ 5.1), at lokalplanområdet vejbetjenes fra Fælledvej, - i princippet med 1 overkørsel placere ved punkt A på kortbilag 2. Af kortbilag 2 fremgår, at punkt A er beliggende på matr. nr. 8af. Det fremgår videre af lokalplanen, at matr. nr. 8af i sin helhed – udover vejadgangen – er udlagt til naturpræget friareal (§8.4).

Baggrund:

Rådgiver for ejeren af matr. nr. 25n har rettet henvendelse til Norddjurs Kommune, da de nu ønsker at udvikle ejendommen inden for rammerne af lokalplanen. De oplyser, at de har været i kontakt med ejeren af matr. nr. 8af med henblik på dialog om køb af ejendommen. Ejeren af matr. nr. 8af har efter det oplyste tilkendegivet, at de gerne vil sælge ejendommen til en pris af 1.5 mio. kr. Rådgiver for ejeren af matr. nr. 25n oplyser, at ejeren på forhånd havde bestemt sig for, at de gerne ville betale en pris, der ligger 2-3 gange over værdien af matr. nr. 8af. De mener dog, at den fremsatte pris langt overstiger dette.

Juridisk vurdering:

Vi har brug for en juridisk vurdering af sagen. Nedenfor redegøres for de problemstillinger, vi umiddelbart ser i sagen. Den juridiske vurdering må dog gerne medtage andre relevante forhold.

1. Kommunens muligheder og pligter i forhold til tildeling af vejrettigheder og krav om anlæg af vej i henhold til privatvejslovens §§ 39 og 26 m.fl.
2. Kommunens muligheder og pligter i forhold til planlovens § 47.

Bemærkninger:

Der er ikke optaget vej på matr. nr. 8af i vejfortegnelsen.

Norrdjurs Kommunes vejmyndighed har over for rådgiver for ejeren af matr. nr. 25n tilkendegivet sig positiv over for anlæg af en sekundær vejadgang via den tilgrænsende offentlige vej Løgholmvej på vilkår af forskellige tiltag på den offentlige vej. Disse vilkår vil afhænge af en evt. konkret sagsbehandling.

Baggrunden for den positive tilkendegivelse ligger i det forhold, at det trafikalt kan være hensigtsmæssigt, at trafik fra øst til lokalplanområdet derved undgår at skulle tilkøre Fælledvej.

Med venlig hilsen

Rune Hellegaard Christensen

Chefkonsulent

Fællesforvaltningen

Norrdjurs Kommune

Email: rhc@norrdjurs.dk

Telefon: +4589594077



E-mail: norrdjurs@norrdjurs.dk | Sikker e-mail: sikkerpost@norrdjurs.dk
Hjemmeside: www.norrdjurs.dk | Adresse: Torvet 3, 8500 Grenaa
Telefon: 89 59 10 00 | Fax: 89 59 10 10