

REFERAT Byplanudvalget 2026-2029 d. 18-02-2026

Mødedato Onsdag d. 18. februar 2026 kl. 08:00

Mødested Virtuelt møde

Mødedeltagere John Tefke (C), Martin Vendel Nielsen (C), Troels Bennike (I), Gitte Kjær-Westermann (B), Christian Winther (C), Bodil Kornbek (A), Freja Fischer-Møller (F)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Viggo Stuckenbergs Vej - Overtagelse af ejendom (Beslutning).....	4
Viggo Stuckenbergs Vej 13 - Dispensation lokalplan 291 til udstykning (Beslutning).....	7
Underskrift af protokol.....	11

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-A30-6-25

Beslutning

Godkendt, idet der blev byttet rundt på pkt. 2 og 3.

Punkt 2: Viggo Stuckenbergers Vej - Overtagelse af ejendom (Beslutning)

02.00.00-P19-353-25

Resume

Kommunen har modtaget en anmodning om overtagelse af ejendommen matrikel 29cm på Viggo Stuckenbergers Vej. Byplanudvalget har tidligere behandlet en dispensation til magelæg vedrørende ejendommen. Byplanudvalget besluttede, at der ikke skulle meddeles dispensation. Kommunalbestyrelsen skal beslutte om de vil afvise overtagelsen af ejendommen og således sende sagen til taksationskommissionen til endelig afgørelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at det besluttes at afvise anmodningen om overtagelse af ejendommen.

Problemstilling

Ejerne af ejendommen matrikel 29cm har i 2024 ansøgt om dispensation fra lokalplanen, således at der ved magelæg med naboejendommen Viggo Stuckenbergers Vej 13 kunne skaffes vejadgang til ejendommen. Byplanudvalget behandlede sagen på Byplanudvalgets møde 23. april 2025. Udvalget besluttede, at der ikke skulle meddeles dispensation. På grund af partshøringer har forvaltningen endnu ikke effektueret afgørelsen i sagen.

Kommunen har nu modtaget en anmodning fra ejerne af matrikel 29cm om, at kommunen overtager ejendommen i henhold til planloven (Bilag), da ejerne af ejendommen vurderer, at ejendommen reelt er værdiløs.

Ejerne ønsker dog helst at kunne bebygge ejendommen med et selvstændigt enfamiliehus, hvilket ikke er muligt, uden at der opnås vejadgang.

Når en lokalplan eller en byplanvedtægt har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, og i visse analoge tilfælde, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning i henhold til Planlovens § 48. Den nuværende gældende lokalplan 291 for villakvarteret ved Folkeparken blev vedtaget 26. november 2020.

Inden vedtagelse af lokalplan 291 var minimumstørrelsen for ejendommen fastsat af byplanvedtægt 9 til en størrelse på 700 m² dog mindst 900 m² for koteletgrunde. Ved vedtagelse af lokalplanen blev minimumgrundstørrelsen for ejendomme i området ændret til 900 m² dog mindst 1000 m² for koteletgrunde. Den omhandlede ejendom har en størrelse på 886 m². Ejendommen kunne hverken før eller efter lokalplanens vedtagelse bebygges, da den ikke har vejadgang. Før lokalplanens vedtagelse kunne ejerne af de to ejendomme dog fortage en matrikulær ændring af de to ejendomme, der ville sikre vejadgang. Dette er ikke muligt efter vedtagelse af lokalplanen, medmindre der meddeles dispensation.

Løsninger

Udstykning af matrikel 29cm som selvstændig ejendom er sket i 1939, og ejendommen har efter matrikulære ændringer i 1943 ikke haft vejadgang til offentlig vej. Kommunen var og er ikke myndighed i forhold til udstykningsloven.

Den manglende vejadgang forhindrer, at der opføres ny bebyggelse på matrikel 29cm. Kravet om vejadgang følger dog Byggelovens § 4. Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser, der forhindrer at bebygge matriklen.

Planlovens § 48 fastsætter, at en kommune kan pålægges at overtage en ejendom, hvis en lokalplan eller byplanvedtægt har forbeholdt ejendommen til et offentligt formål, og ejendommen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme. Formålet med bestemmelsen er at beskytte grundejere mod at blive urimeligt økonomisk belastet som følge af kommunal planlægning, der begrænser ejendommens anvendelsesmuligheder. Et afslag på dispensation kan have betydning for en ejers mulighed for at udnytte sin ejendom. Hvis kommunen afslår en ansøgning om dispensation, og dette afslag er lovligt, kan ejeren som udgangspunkt ikke kræve, at kommunen ændrer sin beslutning. Afslaget kan have betydning for, om ejeren kan påberåbe sig planlovens § 48, hvis afslaget medfører, at ejendommen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde. Det fremgår af § 48, stk. 3, at overtagelsespligten kun påhviler kommunen, hvis ejendommen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme. Det følger af praksis, at planlovens § 48 kan anvendes analogt i visse situationer, hvor en lokalplan ikke direkte forbeholder en ejendom til et offentligt formål, men hvor ejendommen alligevel rammes tilsvarende økonomisk hårdt. Analog anvendelse af planlovens § 48 er undtagelsesvis og kræver en konkret vurdering af ejendommens forhold. (Lukket Bilag)

I den konkrete sag er det imidlertid byggeloven og ikke planloven, der forhindrer bebyggelse af den eksisterende matrikel. Mens lokalplanen (planloven) forhindrer arealoverførsel med mindre der meddeles dispensation.

Ejerne af ejendommen vurderer, at ejendommen reelt er værdiløs. Forvaltningen vurderer dog, at matriklen kan sammenlægges med den anden matrikel, hvorved matriklen kan bebygges med et større hus, dog ikke med en selvstændig bolig. Alternativt kan der ske matrikulære ændringer ved at anskaffe areal fra tilstødende matrikler hvorved der skaffes vejadgang. Dette vurderes at kunne lade sig gøre uden dispensation fra den gældende lokalplan, men kræver en aftale med de berørte ejere.

Forvaltningen vurderer derfor, at der sandsynligvis ikke er en overtagelsespligt i den konkrete sag.

På den baggrund anbefaler forvaltningen, at kommunen afviser at overtage ejendommen, og sender spørgsmålet om overtagelse videre til Taksationskommissionens afgørelse.

Det kan oplyses, at Taksationskommissionens afgørelse, både for så vidt angår overtagelse/ikke overtagelse, og for så vidt angår overtagelsespris kan ankes.

Udover at sende spørgsmålet om overtagelse videre til Taksationskommissionen, vil forvaltningen også træffe den egentlige afgørelse i spørgsmålet om dispensation fra lokalplanen (jf. Byplanudvalgets beslutning i april 2025). Ejer vil kunne påklage retlige spørgsmål iht. planlovens regler.

Strategisk ramme

Når en lokalplan eller en byplanvedtægt har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, og i visse analoge tilfælde, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, jf. Planlovens § 48.

Videre proces

Hvis kommunalbestyrelsen beslutter ikke at imødekomme anmodningen om overtagelse af ejendommen, vil forvaltningen videresende sagen til behandling hos Taksationskommissionen.

Desuden vil forvaltningen træffe afgørelse i forhold til dispensation, jf. udvalgets beslutning i april 2025.

Hvis kommunalbestyrelsen beslutter at overtage ejendommen, vil forvaltningen indgå i forhandling om pris med ejer. Hvis der ikke opnås enighed, vil spørgsmålet om erstatning blive indbragt for Taksationskommissionen.

Herudover vil forvaltningen senere forelægge en sag om kommunens fremtidige udnyttelse af ejendommen, herunder evt. ny lokalplan der f.eks. fastlægger at ejendommen indlemmes i Folkeparken.

Økonomi

Hvis Taksationskommissionen afgør, at kommunen ikke har en forpligtelse til at overtage ejendommen, har det ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Hvis Taksationskommissionen afgør, at kommunen har en forpligtelse til at overtage ejendommen, vil prisen for overtagelsen blive fastsat af Taksationskommissionen. Prisens størrelse er i den forbindelse forbundet med usikkerhed, mens det dog er ejers vurdering, at kommunen vil være forpligtet til at overtage ejendommen for 13-13,5 mio. kr. Der vil skulle findes særskilt finansiering til håndteringen af en sådan erstatning.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget anbefaler.

Økonomiudvalget beslutter.

Beslutningsforløb

Beslutning fra Byplanudvalget 2026-2029, den 4. februar 2026, punkt 11:

Udsat, behandles på et ekstraordinært møde.

Beslutning

Anbefalet.

Bilag

Notat fra ejers advokat 30. januar 2026

Anmodning

Kortbilag ViggoStuckenbergvej

Punkt 3: Viggo Stuckenbergers Vej 13 - Dispensation lokalplan 291 til udstykning (Beslutning)

02.00.00-P19-71-24

Resume

Ansøgning om dispensation fra mindstegrundstørrelser fastsat i lokalplan 291 således, at selvstændig ejendom (matrikel 29cm) kan opnå vejadgang og efterfølgende kan bebygges. Arealoverførelsen er et magelæg, hvorfor det kun vil være ejendommens geometriske form, der ændres. Med denne sag kan der tages stilling til, om der skal meddeles dispensation fra lokalplanen.

Indstilling

Forvaltningen foreslår, at forvaltningen bemyndiges til, at meddele ansøgte dispensationer fra § 4.1 i lokalplan 291.

Problemstilling

Matrikel 29cr (Viggo Stuckenbergers Vej 13 – forkortet VSV 13) er en selvstændig ejendom på 880 m² beliggende ud til Viggo Stuckenbergers Vej. VSV 13 er bebygget med ét enfamiliehus på 223 m². Matrikel 29cm (ingen adresse) er en selvstændig ejendom på 886 m², der på nuværende tidspunkt ikke har vejadgang og ikke er bebygget.

Forvaltningen vurderer, at matrikel 29cm har en byggeret til opførelse af ét enfamiliehus, men at byggeretten ikke kan udnyttes grundet den manglende vejadgang.

Ejendommene er omfattet af lokalplan 291, som i § 4.1 fastsætter, at grunde ikke må være mindre end 900 m² eksklusivt vejareal, og at koteletgrunde ikke må være mindre end 1.000 m². Begge ejendomme er mindre end lokalplanens mindstegrundstørrelser, hvorfor forvaltningen vurderer, at matrikulære ændringer kræver dispensation fra § 4.1.

Ansøgning

For at kunne etablere vejadgang til matrikel 29cm søger ejere af VSV 13 og matrikel 29cm om dispensation fra lokalplanens mindstegrundstørrelser til en arealoverførsel i form af et magelæg på ca. 123 m² mellem matrikel 29cm og VSV 13. Der etableres et koteletben langs skel mod VSV 11, som byttes ud med et tilsvarende areal langs skel til matrikel 29cm. Eksisterende pool samt havemur på VSV 13 bliver fjernet i den forbindelse (bilag).

Dispensionsansøgningen begrundes blandt andet med:

- Ejendommens nuværende grundstørrelser vil ikke blive ændret, idet der ansøges om et arealneutralt magelæg mellem ejendommene,
- Det er en unik situation, som ikke vil skabe præcedens, idet ejendomme uden vejadgang ikke kan opstå i dag, og der ikke eksisterer ejendomme uden vejadgang inden for lokalplanområdet,
- Ejendommens grundstørrelser er ikke usædvanlige omkring Viggo Stuckenbergers Vej eller i lokalplanområdet,
- Kommunen har i 1995 og 2003 godkendt det ansøgte koteletben og magelæg,
- Det ansøgte magelæg overholder øvrige bestemmelser i lokalplan 291, byggeretten i bygningsreglementet og tinglyste servitutter,

Historik (bilag)

Matrikel 29cm blev i 1939 udstykket som selvstændig ejendom med adgang til Viggo Stuckenbergers Vej. Der var krav om vejadgang i udstykningsloven, men kontrol med dette blev først indført i 1966. Arealomfordeling mellem matrikel 29cm

og 29at (VSV 19A og VSV19B) blev gennemført i 1943. Det var planlagt, at matrikel 29cm skulle sammenlægges med matrikel 29cn (VSV 17), hvilket aldrig blev gennemført.

Tidligere gældende byplanvedtægt 9 fra 1962 fastsatte en mindstegrundstørrelse på 700 m², for koteletgrunde dog mindst 900 m². Forvaltningen godkendte i 1995 og 2003 vejadgang til matrikel 29cm på baggrund af byplanvedtægt 9. Godkendelserne er ikke udnyttet og er derfor bortfaldet.

Byplanvedtægt 9 er bortfaldet i 2020 med vedtagelsen af lokalplan 291. Forvaltningen har den 23. februar 2023 meddelt afslag til dispensation fra § 4.1 i lokalplan 291 til etablering af 123 m² vejudlæg på VSV 13 til brug for vejadgang til matrikel 29cm (bilag). Udlæg af vejareal reducerer grundstørrelsen, da vejareal ikke må medregnes i grundstørrelsen. Planklagenævnet har den 23. februar 2024 stadfæstet kommunens afslag.

Løsninger

Naboorientering og partshøring

Gennemført naboorientering af ejendommene VSV 11, 15, 17, 19A og 19B, Chr. Winthers Vej 24 og Engelsborg Villakvarters Vejejerlaug samt partshøring af VSV 11 har medført indsigelser fra VSV 11, 15, 17, 19A, 19B og 21B (bilag). Ansøgere har fremsendt bemærkninger til indsigelserne (bilag).

Indsigelserne fra naboorientering og partshøring går blandt andet på:

- Lokalplanens bestemmelser skal følges, da lokalplanens formål er at bevare områdets grønne udtryk og arkitektoniske særpræg,
- Dispensationen afviger væsentligt fra lokalplanens mindstegrundstørrelser uden saglige grunde,
- Dispensationen vil øge bebyggelse, forringe området grønne værdier, presse områdets natur- og dyreliv yderligere, øge trafik og støj samt påføre naboer store indbliksgener,
- Dispensationen vil skabe præcedens blandt andet grundet andre ejendomme uden vejadgang i området,
- Magelægget giver matrikel 29cm en irregulær form og et for lille bebyggeligt areal,
- Koteletbenet langs VSV 11 vil medføre indbliksgener og sandsynligvis støjgener,
- Byplanudvalget formand er inhabil grundet ansættelse i samme virksomhed som ejer af VSV 13.

Ansøgers partsbemærkninger går blandt andet på:

- Dispensationen åbner blot mulighed for brug af matrikel 29cm, som lokalplanen forskriver,
- Matrikel 29cm vil ikke få en irregulær form, og naboer har igen saglig interesse i regulering af grundform,
- Indbliksgener fra et ikke-projekteret byggeri er irrelevant i den aktuelle sag, da denne omhandler grundstørrelser og matrikulære ændringer,
- Lokalplan 291 begrænser bebyggelse, og det ansøgte medfører ikke fortætning i modstrid med lokalplanens ånd,
- Eventuelle indbliksgener fra koteletben vil være små, da eksisterende hegn begrænser disse. Hegnhøjden kan øges,

Økonomiske og privatretlige forhold kan ikke lovligt tillægges vægt ved behandling af ansøgte lokalplandispensation, da disse forhold ikke er medtaget i planlovens § 15, stk. 2. Ny bebyggelse herunder bygnings- og terrænhøjder samt eventuelle indbliksgener er ikke forhold, der lovligt kan inddrages i behandlingen af dispensation fra en lokalplans mindstegrundstørrelser i forbindelse med matrikulære ændringer, idet opførelse af ny bebyggelse er underlagt selvstændig myndighedsbehandling på baggrund af et konkret byggeprojekt. Udsigt hen over matrikel 29cm er ikke beskyttet ved bestemmelser i lokalplan 291.

Spørgsmål om inhabilitet

En nabo har rejst spørgsmål om, om udvalgsformand John Tefke er inhabil i sagens behandling, idet ejer og John Tefke er ansat i samme virksomhed. Idet virksomheden har mere end 900 ansatte, og John Tefke forespurgt oplyser, at han ikke kender ejeren, er det forvaltningens vurdering, at der ikke er tale om inhabilitet.

Forvaltningens vurdering

Med vedtagelse af en ny lokalplan bliver der gjort op med det hidtidige plangrundlag og den hidtidige dispensations- og fortolkningspraksis i området. Kommunen har i lokalplan 291 forøget minimumsgrundstørrelsen i forhold til byplanvedtægt 9 for at sikre områdets åbne og grønne karakter herunder for at reducere fortætningsmulighederne i området. Grunden til, at lokalplanen fastsætter, at koteletgrunde skal være større end øvrige grunde, er at en stor del af en koteletgrund anvendes til indkørsel og derfor ikke opfattes eller anvendes som regulær have. Der er hidtil ikke meddelt dispensation fra minimumsgrundstørrelserne i lokalplan 291. Forvaltningen vurderer dog, at det ikke vil være i strid med lokalplanens principper at give den ansøgte dispensation, da lokalplanens formåls- og anvendelsesbestemmelser ikke fastsætter noget om grundstørrelser.

Der er 35 selvstændige beboelsesejendomme (eksklusivt matrikel 29cm) beliggende ud til Viggo Stuckenberg's Vej, hvoraf 2 ejendomme er koteletgrunde. Koteletgrundene er større end 1.000 m². Af de øvrige ejendomme ud til Viggo Stuckenberg's Vej er 16 mindre end 900 m² og 17 er større end 900 m². I det øvrige lokalplanområde er der 37 selvstændige beboelsesejendomme, hvoraf 16 er koteletgrunde. Koteletgrundene i denne del af lokalplanområdet er alle på nær 3 større end 1.000 m². Af de øvrige 21 ejendomme er 9 mindre end 900 m² og 12 er større end 900 m² (bilag). På den baggrund vurderes, at matrikel 29cm og VSV 13's grundstørrelser ikke er usædvanlige i lokalplanområdet, men at matrikel 29cm som koteletgrund bliver mindre end lokalplanområdets øvrige koteletgrunde på nær 2 koteletgrunde ved Chr. Winthers Vej.

Selvstændige ejendomme uden vejadgang kan ikke længere opstå. Der eksisterer ikke andre ejendomme uden vejadgang omfattet af lokalplan 291. Området ved Chr. Winthers Vej og Hartmannsvej er omfattet af lokalplan 166, og de ejendomme, der ikke har vejadgang, er omfattet af bebyggelsesforbud fastsat i lokalplan 166. Da det drejer sig om et magelæg, og dermed at ejendommenes areal ikke ændres, er det forvaltningens vurdering, at det ansøgte er en særlig situation, som medfører, at dispensation ikke kan skabe præcedens.

Forøget trafik og støj som følge af en ekstra ejendom i området, der kan bebygges, vurderes ikke at kunne medføre væsentlige gener for naboer eller omboende. Eventuelle indbliksgener fra nyt koteletben til hus på VSV 11 vurderes ikke at ændre sig væsentligt i forhold til eksisterende forhold, hvor arealet er en del af VSV 13's fri- og haveareal. I forhold til eksisterende geometriske grundformer inden for lokalplanområdet vil hverken matrikel 29cm eller VSV 13 få en usædvanlig geometrisk form efter magelægget.

Sammenlægning af matrikel 29cm og VSV 13 til én ejendom på 1.766 m² vil give mulighed for udvidelse af eksisterende enfamiliehus ind på matrikel 29cm's areal eller nedrivning af eksisterende enfamiliehus på VSV 13's areal og opførelse af et nyt enfamiliehus på matrikel 29cm's areal. Det bemærkes, at lokalplan 291 fastsætter, at der kun kan opføres én bolig på ejendomme med grundareal mindre end 1.800 m².

Strategisk ramme

Kommuneplanen, der fastsætter grundstørrelser i villaområder, herunder lokalplan 291 for villakvarteret ved Folkeparken.

Videre proces

Hvis forvaltningen gives bemyndigelse til at meddele den ansøgte dispensation, vil forvaltningen meddele denne. Alternativt vil forvaltningen meddele afslag.

Økonomi

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutningskompetence

Byplanudvalget.

Beslutningsforløb

Beslutning fra Byplanudvalget 2022-2025, den 23. april 2025, punkt 9:

Det er oplyst, at én af ansøgerne ligesom udvalgsformand John Tefke (C) arbejder i Danske Bank/ Danica Pension. John Tefke (C) har oplyst, at han ikke kender ansøger og ikke har nogle former for venskabsrelationer til ansøger. På den baggrund besluttede udvalget, at John Tefke (C) ikke er inhabil i sagens behandling.

Herefter blev indstillingen ikke godkendt.

Supplerende sagsfremstilling

Kommunalbestyrelsen skal i forrige sag tage stilling til, om man ønsker at genbehandle denne sag pga. nye oplysninger om evt. overtagelsespligt.

I givet fald sagen genåbnes, videreføres forvaltningens indstilling fra behandling af sagen i april 2025.

Beslutning fra Byplanudvalget 2026-2029, den 4. februar 2026, punkt 12:

Udsat, behandles på et ekstraordinært møde.

Beslutning

Afstemning:

For stemte 4: (1 (F), 1 (B), 1 (A) og 1 (I)).

Grundet nye oplysninger ønsker F, B, A og I sagen genåbnet.

Vi lægger vægt på, at der er tale om et arealneutralt magelæg i en helt særlig historisk situation, hvor en selvstændig ejendom uden vejadgang ellers ikke kan udnytte sin byggeret. Forvaltningen vurderer, at dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper, ikke medfører væsentlig fortætning og ikke skaber præcedens.

På den baggrund finder vi det rimeligt og planfagligt velbegrunder at følge forvaltningens indstilling.

Imod stemte 3: (3 (C)).

De konservative ønsker at fastholde afslag, i det man finder at dispensation åbner op for uhensigtsmæssig fortætning.

Dermed er indstillingen godkendt.

Bilag

NYT BILAG TILFØJET 2. FEBRUAR 2026 Kommentarer fra Bygningskultur Foreningen

Bemærkninger fra naboer 13.-20. april og svar til naboer 16. og 22. april

Oversigtskort

Ansøgning

Uddybning af historik mv

Afslag lokalplandispensation 2023

Bemærkninger fra naboer

Bemærkninger fra ansøgere

Beskrivelse af grundstørrelser og andre ejendomme uden vejadgang mv.

Bemærkninger af 2 april 25 fra ansøgere

Bemærkninger af 6 april 25 fra naboer

Bemærkninger af 9 april 2025 fra ansøgere

Punkt 4: Underskrift af protokol

00.01.00-A30-6-25

Beslutning

Godkendt.