



Lokalplan 500-85 for Blandet bolig og erhverv ved håndværkerhøjskolen i Haslev

Planmæssigt forslag til vejbetjening af lokalplanområde 500-85 fra Bråbyvej og notat om konsekvenser samt de lovgivningsmæssige muligheder for etablering af alternativ vejadgang iht. Planloven.

Konklusion

Med udgangspunkt i nedenstående vurderes det, at der ikke er hjemmel til at lokalplanlægge for et areal til en vejadgang fra Bråbyvej, der alene vejforsyner lokalplanområde 500-85, med mindre der kan indgås en frivillig aftale med ejeren af arealet.

En vejforsyning fra Bråbyvej bør hjemles i en lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg, som udlægger Skolemark til byudvikling.

Den planmæssige begrundelse for veje gennem Skolemark skal findes i et ønske om, at det er nu man vil byudvikle på dette areal fremfor andre steder i Haslev. I den vejadgang og udbygning med boliger må følges ad, da de to ting begrundes hinanden planlægningsmæssigt. Konsekvensen heraf kan være, at byudvikling i Haslev i næste kommuneplanperiode primært kan ske i området på og omkring skolemark.

Uddybende planmæssig vurdering og konsekvenser

Hvis der skal etableres en ny vej over Skolemark til EUC, kan der på sigt opstå et ønske om byudvikling på selve Skolemark med det formål at udstykke til boliger. Midt Sjællands Gymnasium (MSG) har allerede nu ytret ønske om på sigt at kunne udstykke den sydlige del af deres ejendom til boliger. Det medfører behov for en alternativ vejadgang, da boliger på MSGs areal ikke umiddelbart vil kunne vejbetjenes via MSGs egen matrikel.

Dette taler for, at en ny vej fra Bråbyvej anlægges centralt gennem Skolemark, således at den også vil kunne vejbetjene fremtidige boliger på Skolemark og MSGs areal.

Den planmæssige begrundelse for at udlægge areal til en ny vej over Skolemark vurderes først at være til stede, hvis hele eller dele af Skolemark og eventuelt den sydlige del af MSG udlægges til boligformål. Såfremt dette ikke kan ske gennem frivillig aftale med ejer af arealet, kan det komme på tale at ejer af arealet kan kræve, at kommunen overtager arealet, jf. planlovens § 47a indtil 4 år efter en evt. lokalplans endelige vedtagelse.

Arealmæssigt vil der maksimalt være mulighed for at etablere ca. 300 (tæt-lav) boliger på Skolemark og ca. 65 (tæt-lav) boliger på den sydlige del af MSGs område og ca. det halve, hvis der er tale om åben-lav bebyggelse. Det vil uanset boligtypen have stor betydning for den fremtidige byudvikling i Haslev og muligheden for at udlægge arealer til boligområder andre steder i byen.

Hvis der skal laves et stort udlæg til boliger på Skolemark kan det betyde, at arealer der andre steder i Haslev, i dag er udlagt til perspektivarealer i kommuneplanen rykkes længere ud i fremtiden.



Forslag til placering af vej

En ny adgangsvej fra Bråbyvej skal af trafiksikkerhedsmæssige årsager anlægges mindst 110 m fra krydset Østre Ringvej-Bråbyvej, hvilket betyder at vejen bør placeres overfor Jens Martins Knudsens Vej, således at der opstår et nyt firevejskryds (markeret med en gul cirkel).

Af trafiksikkerhedsmæssige hensyn er det ønskeligt at det nye kryds reguleres med en rundkørsel, da der er mange bløde trafikanter herunder skolebørn, der benytter stien langs Bråbyvej til og fra Vibeenskolen og Haslev Privatskole.

Vejen skal krydse enten den rørlagte del af Troelstrup bæk eller den åbne del af vandløbet, vejen skal også krydse en af Faxe Forsynings kloakledninger, som har udløb i Troelstrup bæk. Desuden skal vejen krydse cykelstien på Bråbyvej, som er skolevej og også Troelstrup-stien, som er beliggende umiddelbart syd for EUCs ejendom. Det må desuden forventes, at vejudlægget til den nye vej skal indeholde areal til fortov og sti langs med vejen.

Uanset, hvordan vejen udformes og hvor den konkret placeres, skal den lukkes på midten, så der ikke opstår mulighed for gennemkørsel mellem Skolegade og Bråbyvej. Det kan f.eks. gøre således at de ca. 30 boliger i EUCs hovedbygning vejbetjenes fra Skolegade og de resterende ca. 100 boliger vejbetjenes fra Bråbyvej.

Vejen vil med beliggenheden ind over den bebyggede EUC grund ikke kunne aflaste den generelle trafikafvikling på Skolegade og dermed reducere den trafik der allerede i dag er på Skolegade. Dette vurderes at have betydning for spørgsmålet om, hvorvidt der er en reel planlægningsmæssig begrundelse for at ekspropriere til en vej der alene skal forsyne lokalplanområde 500-85. Der er desuden allerede i trafikanalysen i forbindelse med de 130 boliger på EUC konkluderet, at den eksisterende infrastruktur kan bære den trafikale udvikling, som realisering af lokalplan 500-85 vil generere.

Muligheder for ekspropriation i Planloven

Planloven giver mulighed for at der kan eksproprieres areal til et formål der er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. De almindelige regler og betingelser for ekspropriation skal være opfyldt uanset, hvilken lovgivning der eksproprieres efter.

Almindelige betingelser for ekspropriation:

- Formålet med ekspropriationen skal tjene almene samfundsinteresser.
- Det eksproprierede areal skal være mindst muligt indgribende, dvs. kun det areal der er nødvendigt for at opfylde formålet med ekspropriationen.
- Ekspropriationen skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel.

Betingelser der skal være opfyldt for at der kan eksproprieres efter Planloven:

- Området der eksproprieres skal være omfattet af en lokalplan.
- I lokalplanen skal der stå, at den kan danne grundlag for ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise bestemmelser for det projekt der ønskes gennemført.



- Retten til at ekspropriere gælder i 5 år fra endelig vedtagelse af lokalplanen.
- Der kan eksproprieres til både offentlige formål og til fordel for en privat aktør, dog under skærpede krav.

Den 1. januar 2019 er en række ændringer af planloven trådt i kraft, herunder ændringer i planlovens regler for ekspropriation. Vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven blev udgivet af erhvervsstyrelsen i april 2019. Denne vejledning ligger til grund for nedenstående. Planlovens § 47, stk. 1 giver kommunerne mulighed for, under visse forudsætninger, at ekspropriere på baggrund af en lokalplan.

Med lovændringen er der trådt nye regler i kraft om krav til lokalplaner for at de kan danne grundlag for ekspropriation. Ifølge Planlovens § 16, stk. 3 skal redegørelsen indeholde oplysninger om, at den endelige lokalplan vil kunne danne grundlag for ekspropriation, jf. § 47, stk. 1 og de generelle regler herfor.

Ekspropriation vil kun kunne ske indenfor det område, som omfattes af lokalplanen og alle nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet. Lokalplanen skal derudover indeholde præcise og detaljerede bestemmelser for det projekt der ønskes gennemført.

Det er Planlovens § 15 (Lokalplankataloget) der danner rammerne for til hvilke formål, der kan eksproprieres. Ekspropriationshjemlen i planlovens § 47 er ganske bred og adskiller sig herved fra andre kommunale ekspropriationshjemler i speciallovgivningen.

De almindelige regler om ekspropriationsretlige betingelser skal være opfyldt uanset, hvilken lovgivning der eksproprieres efter. Det betyder, bl.a. at:

- Ingen kan tilpligtes at afstå sin ejendom, uden hvor almenvellet kræver det (grundlovens § 73). Det vil sige, at det formål der skal eksproprieres til, skal tjene almene, saglige samfundsinteresser.
- Formålet med ekspropriationen skal være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. (planlovens § 47)
- Ekspropriationen må ikke gå videre end opnåelse af formålet kræver – dvs. det skal være mindst mulige indgriben og ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt.
- Ekspropriationen skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet.

Der kan efter planloven både eksproprieres til offentlige formål og til fordel for privat aktør. Hvis der eksproprieres til fordel for privat aktør gælder skærpede krav, herunder skærpet nødvendighedskrav.

Kommunalbestyrelsens adgang til ekspropriation bortfalder, hvis kommunalbestyrelsens beslutning om ekspropriation ikke er truffet inden 5 år efter at lokalplanen er offentliggjort.

Almene samfundsinteresser

Kommunalbestyrelsens tilvejebringelse af en lokalplan ud fra saglige og planlægningsmæssige interesser og på grundlag af den forudgående borgerinddragelse, som følger af planlovens krav om offentlighed før lokalplanens endelige vedtagelse, vil som udgangspunkt være udtryk for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Det kan dog ikke i sig selv sidestilles med, at det også er nødvendigt at ekspropriere til lokalplanens virkeliggørelse.



Nødvendighedskravet

Kravet om nødvendighed har stor betydning for, om der kan eksproprieres efter planloven, især hvis der eksproprieres til fordel for en privat aktør. Ekspropriationen skal være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt, kommunalbestyrelsen har derfor pligt til at undersøge alternative løsninger, som vil være mindre indgribende for ejeren. Spørgsmålet om nødvendigheden af ekspropriationens omfang er ikke det samme som nødvendigheden af placeringen af det anlæg eller den foranstaltning der eksproprieres til.

Hvis der kan indgås en frivillig aftale om salg eller afståelse af andre rettigheder, er ekspropriation ikke nødvendig. Det skal derfor i dialog med ejeren afklares, inden ekspropriationen iværksættes, om der kan indgås en sådan aftale. Hvis ejeren eller nogen, som ejeren har indgået en aftale med, selv kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres.

