



Notat

Ekspropriation - Gambøtvej

Nærværende notat vedrører supplerende oplysninger fra bygherre og de deraf afledte administrative opmærksomhedspunkter i relation til den igangværende ekspropriationsproces for erhvervelse af arealer til vejformål ved Gambøtvej.

Sagsresumé - Fra åstedsforretning til d.d.

Der blev gennemført åstedsforretning d. 13. december 2023. På åstedsforretningen blev der indgået aftaler med grundejerne om grundlaget for den videre ekspropriation, på baggrund af det foreliggende kvalificerede og myndighedsgodkendte vejprojekt for en signalreguleret løsning. Jævnfør figur 1 og 2.

På baggrund af anmodning fra bygherre for byggeriet på Thurøbund Marina v./ Jens Schaumann og Thurø Sejlklub, blev der d. 18. januar 2024 afholdt møde med politisk og administrativ repræsentation, med henblik på drøftelse af muligheden for at ændre det foreliggende konkretiserede og godkendte projekt for udbygning af Gambøtvej. Jævnfør mødenotat af 18. januar 2024.

Efterfølgende har bygherre den 26. januar 2024 fremsendt en mail til borgmester Bo Hansen og administrationen. Af mailen fremgår ønske om at ændre det godkendte vejprojekt med lysregulering til et nyt alternativt vejprojekt uden lysregulering. Jævnfør figur 3.

Bygherre har efterfølgende, d. 6. februar 2024, henvendt sig til administrationen for opfølgning på en eventuel mulighed for at ændre på det godkendte vejprojekt. Administrationen har i den forbindelse vejledt bygherre om reglerne for ekspropriation.

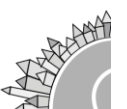
Bygherre har dags dato, d. 7. februar 2024 fremsendt en bekræftelse på ønsket om at ændre den allerede godkendte trafikløsning på en række nærmere betingelser. Bygherre har i den forbindelse også anmodet om, at den igangværende ekspropriation udskydes i indtil videre 3 måneder med henblik på en afklaring af, hvorvidt politiets godkendelse af den ikke-lysregulerede trafikløsning samt en midlertidig trafikløsning kan opnås.

I forlængelse af bygherres ønske om at ændre det foreliggende konkretiserede og myndighedsgodkendte vejprojekt, vil administrationen redegøre for nogle faglige og juridiske opmærksomhedspunkter i relation til den igangværende ekspropriationssag, der skal politisk behandles i Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og

Miljø og Teknik
Center for Ejendomme og
Teknisk Service
Trafik og Infrastruktur
Svendborgvej 135
5762 Vester Skerninge

7. februar 2024

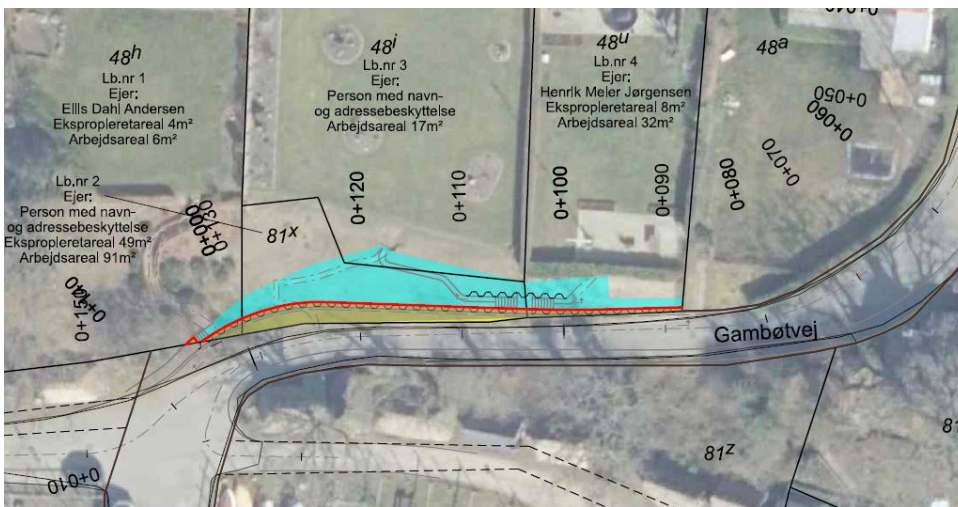
Ref. Poul-Ivan Ikkala



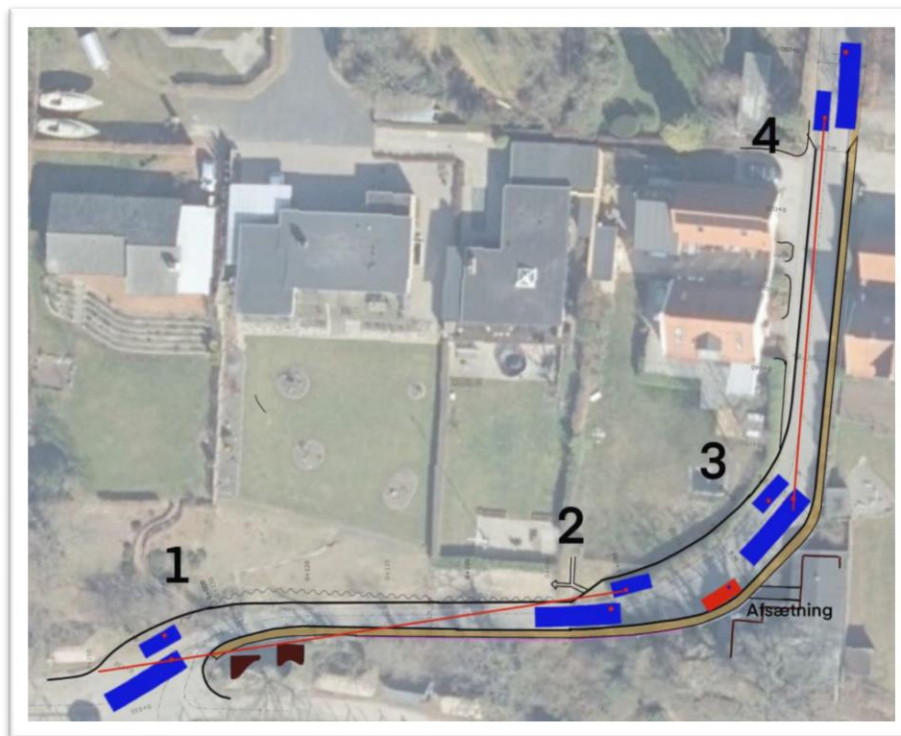
Kommunalbestyrelsen på deres møder i februar 2024. Administrationen vil, som et supplement til denne redegørelse, indhente ekstern juridisk bistand.



Figur 1: Plantegning for konkretiseret og godkendt vejprojekt (Signalreguleret løsning).



Figur 2: Ekspropriationsplan på baggrund af konkretiseret og godkendte vejprojekt (Signalreguleret løsning)



Figur 3: Bygherres skitserede alternative forslag til udbygning af Gambøtvej (Vigepligtsløsning) uden anført arealbehov til vejformål.

Opmærksomhedspunkt 1. Nødvendighedskravet i ekspropriationsbeslutningen.

Den igangværende ekspropriation er tilrettelagt efter det konkrete, myndighedsgodkendte vejprojekt og hviler på forudgående

undersøgelser og dokumentation for ekspropriationsbehovet – det såkaldte "nødvendighedskrav" i ekspropriationsbeslutningen.

Bygherre har på nuværende tidspunkt ikke fremsendt et konkret, myndighedsgodkendt vejprojekt, som hviler på tilstrækkelige undersøgelser og dokumentation for ekspropriationsbehovet for det af bygherre foreslåede alternative vejprojekt.

Administrationen vurderer på grundlag heraf, at den igangværende ekspropriationsproces ikke kan lægges til grund for at godkende bygherres alternative vejprojekt.

At annullere den igangværende ekspropriationsproces, for efterfølgende at gennemføre en ny ekspropriationsproces, vil være behæftet med risiko for at en ny ekspropriationsbeslutning annulleres af Vejdirektoratet, hvilket vil stille kommunen i en vanskelig situation.

Jævnfør bygherres e-mail af 26. januar 2024 anfører denne, at der vil være behov for at tilpasse den igangværende ekspropriation, for at erhverve de til det nye projekt nødvendige arealer. Jævnfør ovenstående vil dette forhold udgøre en væsentlig risiko for kommunen.

Idet bygherres alternative projekt endnu ikke er konkretiseret eller godkendt, udestår der stadig afklaring omkring det faktisk nødvendige areal som skal erhverves, og hvorvidt det vil være mindre end i forbindelse med det allerede foreliggende, konkrete og myndighedsgodkendte vejprojekt.

Af Erhvervsministeriets vejledning til kommunerne vedrørende ekspropriation fremgår følgende:

*"Ekspropriationen må således ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Som følge heraf påhviler der kommunalbestyrelsen en pligt til at undersøge alternative løsninger og for ejeren mindre indgribende foranstaltninger. **Hvis der er tvivl om, hvorvidt det samme formål kan opnås ved at lade ekspropriationen omfatte et mindre areal eller en alternativ og mindre indgribende løsning – eksempelvis et servitutpålæg – kan denne tvivl i sig selv føre til, at ekspropriationen ophæves.***

Overholdelse af nødvendighedskravet stiller krav til kommunens forudgående undersøgelser og dokumentation, ligesom sådanne overvejelser i relevant omfang må indgå i begrundelsen for ekspropriationsbeslutningen."

(Kilde: Vejledning om ekspropriation efter planloven, april 2019, s. 18 – skrift er fremhævet af administrationen)

Opmærksomhedspunkt 2. Aftalegrundlaget for ekspropriationen med de tre grundejere ved henholdsvis Violvænget 7, 9 og 10.

Som led i den igangværende ekspropriation har der været afholdt åstedsforretning, hvor grundlaget for ekspropriationen blev aftalt med grundejerne, herunder omfanget af arealer som er nødvendige for vejprojektet med lysregulering. I ekspropriationen indgår bestemmelser om etablering af trapper fra grundejernes baghave med adgang til Gambøtvej.

Bygherre anfører eksplicit i sin mail fra den 26.januar 2024 at det i bygherres forslag til nyt vejprojekt forudsættes at grundejernes adgang til vejen vil blive "elimineret".

Administrationen vurderer at bygherrens alternative projekt i væsentligt omfang konflikter med de aftaler som er lagt til grund for den igangværende ekspropriationsproces, herunder reetablering af trapper med adgang til vejen, hvilket i væsentlig grad vil kompromittere grundlaget for den igangværende ekspropriationsbeslutning, og formentlig ugyldiggøre denne.

Godkendes den igangværende ekspropriation, godkendes også de trappeforløb, som grundejerne har betinget sig ved åstedsforretningen. Hvis trapperne skal udgå i alternativt vejprojekt uden lysregulering, er det administrationens vurdering, at den igangværende ekspropriation bør stoppes, og gennemføres en fornyet ekspropriationsproces, med risiko for at den kan blive annulleret af Vejdirektoratet, jævnfør ovenstående.

Opmærksomhedspunkt 3. Trafikale forhold

Bygherres forslag til et ændret vejprojekt foreligger på nuværende tidspunkt i en utilstrækkelig detaljeringsgrad, som ikke dokumenterer at det opfylder kravene til trafiksikkerhed og fremkommelighed. Det vil være sandsynligt at det fremsendte projekt skal reguleres i større eller mindre omfang, hvilket vil have indflydelse på i hvilket omfang det vil være nødvendigt ved ekspropriation at erhverve arealer.

Jævnfør bygherres forslag til et alternativt vejprojekt bygger dette tilsyneladende på at skabe plads til standsning foran Sejlklubbens klubhus. Det er på baggrund af bygherres nuværende skitseprojekt for et nyt vejprojekt ikke muligt at vurdere hvorvidt myndighederne jævnfør færdselsloven kan godkende at en sådan mulighed kan etableres.

Bygherres skitseprojekt for et nyt vejprojekt forudsætter også at en del af fodgængernes gangarealer overkøres, hvilket udgør en væsentlig

trafikale forhold som bidrager til væsentlig usikkerhed om, hvorvidt det af bygherre fremsendte skitserede alternative vejprojekt kan realiseres.

Opmærksomhedspunkt 4. Økonomiske forhold

Bygherre tilkendegav på møde d. 18. januar 2024, at han kun ville lade udarbejde et nyt vejprojekt, hvis Svendborg Kommune ville give en ibrugtagningstilladelse til boligerne, inden vejprojektet var etableret. Desuden understregede bygherre, at han ikke ville dække eventuelle omkostninger ud over de 2.5 mio. kr. der var stillet i garanti til vejprojektet.

Ovenstående blev bekræftet telefonisk af bygherre d. 6. februar 2024, med den tilføjelse at han desuden vil afholde omkostninger til erhvervelse af et areal ved Gambøtvej 24, som er nødvendigt for det alternative vejprojekt.

Bygherre har genbekræftet det økonomiske forbehold for et nyt alternativt vejprojekt i sin mail, dags dato den 7. februar 2024.

Udbygningsaftalen fra 2016 fastlægger, at udgifter i forbindelse med projektering og etablering af trafikreguleringen afholdes af grundejeren (bygherre).

Der forekommer en væsentlig og stor økonomisk usikkerhed om, hvorvidt det af bygherre foreslåede alternative vejprojekt kan realiseres inden for hans garanterede budget. Svendborg Kommune har ikke afsat finansiering til medfinansiering af vejprojektet.

Opmærksomhedspunkt 5. Ibrugtagningstilladelse

Blandt bygherres betingelser for at omprojektere vejprojektet til et vejprojekt uden lysregulering, er betingelsen om at få en ibrugtagningstilladelse til boligerne på Gambøtvej inden det nye vejprojekt er færdig etableret.

Af udbygningsaftalen fremgår det, at trafikreguleringen skal være færdiganlagt, godkendt af og overdraget til kommunen inden ny bebyggelse i lokalplanområdet må tages i brug.

Hvis en ibrugtagningstilladelse skal gives, inden det nye vejprojekt er etableret, vil det kræve Politiets godkendelse af en midlertidig trafikløsning samt en politisk dispensation fra udbygningsaftalen og den administrative praksis vedrørende ibrugtagningstilladelser.