



Christian Vitring og Jane Petersen
Lindeengen 1
2740 Skovlunde

JURIDISK KONTOR

Rådhuset
Hold-an Vej 7
2750 Ballerup
Tlf: 4477 2000
www.ballerup.dk

Dato: 4. december 2015

Tlf. dir.: 4477 2881
Fax. dir.: 4477 2730
E-mail: iki@balk.dk
Sagsid: 05.02.20-G14-1-12

Udskillelse af vejareal på ejendommen, matr. nr. 6 nz Skovlunde by, Skovlunde beliggende Lindeengen 1.

Siden december 2012 har der været dialog mellem jer som ejere af ejendommen matr. nr. 6 nz Skovlunde by, Skovlunde og kommunen om betingelserne for aflysning af den på jeres ejendom tinglyste deklaration om midlertidig vejadgang fra Lindeengen til Harrestrupvej.

Parterne er enige om, at deklarationen bør aflyses, da den ikke længere har relevans, men der har ikke været enighed om konsekvenserne af aflysning af deklarationen, herunder om udmatrikulering af vejarealet kan ske uden kompensation.

Med henblik på en formalisering af ejerforholdet til vejarealet overvejer administrationen at indstille til Teknik- og Miljøudvalget, at der træffes afgørelse om, at vejarealet på jeres ejendom udskilles i matriklen. Begrundelsen herfor er, at arealet har været optaget som offentlig vej siden 1974, og at grundlaget for den på ejendommen tinglyste deklaration om midlertidig vejadgang for længst er bortfaldet.

Indstillingen udarbejdes på grundlag af sagens oplysninger, herunder blandt andet oplysninger fra vejsagen og den korrespondance, der har verseret mellem jer og kommunen siden december 2012, samt jeres hørings svar.

Beslutningsoplægget består af to led. 1) Beslutning om udskillelse af vejarealet efter vejlovens § 61 og 2) beslutning om iværksættelse af den matrikulære sag i form af ejendomsberigtigelse efter bekendtgørelse om matrikulære arbejder.

Der redegøres nærmere for sagen nedenfor, idet vi skal anmode om jeres udtalelse til sagen inden 14 dage fra modtagelsen af dette brev. Såfremt sagen er tilstrækkeligt oplyst inden fristen for fremsendelse af sager til teknik og Miljøudvalget, (den 21. januar 2016) forventes sagen behandlet på Teknik og Miljøudvalget den 2. februar 2016.

1) Beslutning om udskillelse af offentligt vejareal

Jeres grund blev udstykket i 1970 i hvilken forbindelse, der blev udlagt 12,50 m bred privat vej som adgang for parcellerne 73-131 og salgsparcellerne 143-204 indtil Sydbuen blev anlagt. (bilag 1)

På baggrund af ansøgning fra den oprindelige ejer af det areal, hvorfra jeres grund er udstykket, Boligfonden Bikuben, besluttede Kommunalbestyrelsen den 1. november 1974 at optage Lindeengen som offentlig vej. (bilag 2).

Kommunen anmodede herefter den 28. november 1974 Københavns Amtskommune om optagelse af Lindeengen som offentlig vej (bilag 3). Københavns Amtskommune imødekom anmodningen den 2. december 1974 og tiltrådte her, at Lindeengen, fra Harrestrupvej mod øst optoges som offentlig vej (bilag 4).

I den forbindelse henviste Københavns Amtskommune til, at der var givet klageret i sagen. Det fremgår ikke af sagen, hvorvidt der er kommet indsigelser til optagelsen af vejen som offentlig, men kommunen lægger til grund, at der ikke indkom klager fra grundejere eller andre, der gav anledning til at ændre afgørelsen.

Vejstrækningen, der optoges som offentlig vej, forløber fra Harrestrupvej mod øst og udgør inklusiv stikveje 1551 løbende meter. Lindeengen har således i hele sin nuværende længde været registreret som offentlig vej siden 1974.

På daværende tidspunkt var der overvejelser om, at Lindeengen skulle lukkes mod Harrestrupvej efter et eventuelt anlæg af Sydbuen. Sydbuen skulle herefter ved tilslutning til Lindeengen, mellem Lindeengen 18 og 20a, vejbetjene Lindeengen. Dette formodes at være baggrunden for, at parterne i sin tid ikke udmatrikulerede hele vejarealet, men valgte at sikre vejadgangen over jeres ejendom ved deklaration, tinglyst den 17. februar 1977, selv om vejen var optaget som offentlig vej (bilag 5).

Overvejelserne om anlæg af Sydbuen blev imidlertid opgivet i slutningen af 1980'erne og kom til udtryk i Kommuneplan 1992, hvor følgende fremgår af afsnittet om planintentionerne for Trafik under Skovlunde bydel:

TRAFIK

Skovlunde Byvej, Ballerup Boulevard, Malmparken, Mileparken samt strækningen bestående af Torvevej, fra stationen til Ballerup Boulevard, Bybjergvej langs Skovlunde Center Syd og Ejbyvej fra Bybjergvej til Rosenlundskolen, udpeges som trafikveje.

Bybuen, resten af Torvevej, fra stationen til Skovlunde Byvej, strækningen bestående af Ejbyvej fra Rosenlundskolen til Åbyvej, Åbyvej samt Dyrehegnet fra Åbyvej til Ballerup Boulevard, udpeges som trafikveje med særlig status sammen med Harrestrupvej.

Efter et årelangt planlægningsarbejde med inddragelse af borgerne er der vedtaget en trafikplan for Skovlunde Syd, som klarlægger behovet for trafiksaneringsindgreb. Når forlægningen af Harrestrupvej mellem Ballerup Boulevard og Morelvej er udført, fjernes de tidligere, så omdiskuterede bomme på sidevejene langs Harrestrupvej.

Med vedtagelsen af planen for fritidslandskabet i Harrestrup-ådalene, og med gennemførelsen af trafikplanen for Skovlunde Syd, er tidligere overvejelser om forlængelse af Sydbuen fra Ring IV til Ballerup Boulevard opgivet.

Der kan anlægges cykelstier langs Mileparken.

Af hensyn til de skolebørn fra bydelens nordlige kvarterer, der efter nedlæggelsen af Skovlunde Skole skal benytte Lundbjergskolen, etableres en gangbro over jernbanen fra Nissedalsstien.

Ifølge vejlovens § 61, stk. 1 skal vejmyndigheden sørge for, at offentlige veje udskilles i matriklen som offentlige vejarealer, medmindre særlige forhold gør sig gældende.

Kommunen kunne i princippet have iværksat udmatrikuleringen i starten af 1990'erne eksempelvis i forbindelse med vedtagelsen af kommunalplanen således, at der var overensstemmelse mellem vejens status og ejerforholdene. Det må imidlertid konstateres, at udmatrikuleringen af ressourcemæssige årsager ikke har været prioriteret, før I rettede henvendelse til kommunen med ønske om at få aflyst deklarationen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at det er vejens status som offentlig vej og ikke de matrikulære forhold, der er afgørende for jeres rettigheder og forpligtelser eksempelvis i forhold til grundens anvendelse, ejendomsvurderingen og betaling af grundskyld.

Eftersom der ikke længere er særlige forhold, der gør sig gældende i forhold til udmatrikuling af vejarealet, er det kommunens opfattelse, at kommunen i medfør af vejlovens § 61 er forpligtet til at sørge for, at udmatrikuleringen gennemføres. På denne baggrund, og som sagen ligger oplyst nu, vil administrationen indstille til Teknik og Miljøudvalget, at udmatrikuleringen iværksættes.

2) Gennemførelsen af udmatrikuleringen

Det er kommunens opfattelse, at kommunen er berettiget til at overtage arealet ved en ejendomsberigtigelse gennemført efter reglerne i bekendtgørelse om matrikulære arbejder § 19, stk. 1, 1. punktum.

Af denne bestemmelse fremgår følgende:

Før ejendomsberigtigelse, hvorved offentligt vej- eller stiareal udskilles fra en eller flere ejendomme, skal der for matrikelmyndigheden foreligge erklæring fra vejbestyrelsen om, at vejen eller stien har været optaget i vej- eller stifortegnelsen i de sidste 20 år.

Vejarealet har siden udstykningen i 1970 været udlagt som vejareal. Først som privat fællesvej og siden 1974 som offentligt vejareal. Vejens status som offentlig vej har fremgået af kommunens vejfortegnelse mindst 24 år, jf. vejfortegnelsen af juli 1991 (bilag 6).

Berigtigelsen sker ved landinspektør på foranledning af og betalt af kommunen. Kommunen har ved brev af 14. oktober 2014 anmodet Landinspektørfirmaet LE 34 om at beskrive fremgangsmåden (bilag 7). Fremgangsmåden er beskrevet af landinspektørfirmaet LE 34, (bilag 8).

Eftersom der er tale om en ejendomsberigtigelse, som svarer til hævdvunden ret, sker overtagelsen uden kompensation til ejeren af arealet.

Ovennævnte redegørelse og vedhæftede bilag vil således danne grundlaget for kommunens beslutning. Såfremt I har spørgsmål til sagen er I selvfølgelig velkomne til at rette henvendelse til undertegnede om sagen.

Med venlig hilsen

Inger Krogh-Jensen
chefjurist

LOVGRUNDLAGET FOR DEN PÅTÆNKTE AFGØRELSE

Lov 2014-12-27 nr. 1520 om offentlige veje m.v

§ 61

Vejmyndigheden skal sørge for, at offentlige veje udskilles i matriklen som offentlige vejarealer, medmindre særlige forhold gør sig gældende.

Stk. 2. Nedlægges en offentlig vej, skal vejmyndigheden sørge for, at den fornødne ændring i matriklen foretages.

Stk. 3. Transportministeren kan efter forhandling med miljøministeren fastsætte nærmere regler for vejarealers udskillelse og ændring i matriklen.

Bekendtgørelse 2013-12-20 nr. 1676 om matrikulære arbejder

§ 3 Afsætning af skel

For at der kan registreres nye skel ved udstykning eller matrikulering eller ved arealoverførsel til en samlet fast ejendom, skal der for matrikelmyndigheden foreligge erklæring fra ejerne af de berørte ejendomme om, at de godkender skellet, som det er eller vil blive afmærket på stedet.

Stk. 2. Når offentlig vej eller sti udskilles ved arealoverførsel eller ejendomsberigtigelse, skal der foreligge erklæring fra ejerne af de ejendomme, arealet overføres fra, om, at de godkender det afsatte skel. Erklæringerne kan erstattes af 1) erklæring fra landinspektøren om, at han har givet de pågældende ejere skriftlig meddelelse om skelafsætningen, og at de har haft en frist på mindst 4 uger til at forlange skellet påvist af landinspektøren, og 2) erklæring fra de ejere, som har krævet skellet påvist, om, at de godkender det afsatte skel.

Stk. 3. Ved ejendomsberigtigelse gælder i øvrigt de særlige regler i §§ 17, 18 og 20 om fastlæggelse af skel mellem de berørte samlede faste ejendomme.

§ 19 Ejendomsberigtigelse

Før ejendomsberigtigelse, hvorved offentligt vej- eller stiareal udskilles fra en eller flere ejendomme, skal der for matrikelmyndigheden foreligge erklæring fra vejbestyrelsen om, at vejen eller stien har været optaget i vej- eller stifortegningen i de sidste 20 år. Fører vejen eller stien over jernbaneareal, der tilhører DSB eller Banedanmark, skal der desuden foreligge tilladelse fra henholdsvis DSB eller Banedanmark.

Stk. 2. Angår udskillelsen et helt matrikelnummer, der er en del af en samlet fast ejendom, skal der tillige foreligge dommerattest om, at matrikelnummeret ikke er særskilt behæftet.

Stk. 3. Angår udskillelsen en hel ejendom, skal der tillige foreligge dommerattest om, at ejendommen er ubehæftet.

Stk. 4. Angår udskillelsen et ubehæftet matrikelnummer eller en ubehæftet hel ejendom, kan dommerattesten i stk. 2 og 3 erstattes af en kopi fra tingbogen, såfremt udskriften omfatter oplysnings-, adkomst-, byrde- og hæftelsesbilledet. Dato for tingbogens udvisende skal fremgå.

§ 44 Offentlige vejes udskillelse i matriklen

Vejbestyrelserne skal sørge for, at arealer, der overtages af det offentlige til anvendelse som offentlig vej, og eksisterende offentlige vejarealer udskilles i matriklen, jf. kap. 8 i lov om offentlige veje. Udskillelse kan først ske, når vejgrænserne er fastslået i marken, jf. § 3, stk. 2.

Stk. 2. De udskilte arealer registreres i matriklen som offentlig vej. Den enkelte vejstrækning tildeles ikke matrikelnummer, men litra.

Stk. 3. Hvis offentlig vej nedlægges, skal vejbestyrelsen sørge for den nødvendige ændring i matriklen.

Stk. 4. Hvis der over en ejendom, som udstykkes eller ændres ved arealoverførsel, fører en offentlig vej, der ikke er udskilt, skal landinspektøren søge vejarealet udskilt fra ejendommen, når det kan ske uden væsentlig arbejdsforøgelse.

BILAG

1. Skematisk redegørelse angående sammenlægning og påfølgende udstykning vedrørende matr. nr. 6b, 6c, 6d, 6cq og 49 skovlunde By og sogn.
2. Ballerup-Måløv Kommunalbestyrelses beslutning af 1. november 1974.
3. Ballerup-Måløv Kommunes brev af 28. november 1974 vedrørende anmodning om optagelse af Askeengen og Lindeengen som kommuneveje.
4. Københavns Amtskommunes tiltrædelse af kommunens anmodning om optagelse af Askeengen og Lindeengen som kommuneveje.
5. Deklaration tinglyst 14. februar 1977 vedr. midlertidig vejadgang på matr. nr. 6nz Skovlunde by og sogn.
6. Vejfortegnelsen, godkendt i Teknisk Udvalg, den 6. august 1991.
7. Kommunens brev af 14. oktober 2014 til Landinspektørfirmaet LE 34 om beskrivelse af fremgangsmåden.
8. LE34's brev af 17.10.2014 vedr. fremgangsmåden ved ejendomsberigtigelse af offentlig vej.