



Notat vedrørende etablering og finansiering af anlæg af klimapark i Det Lille Erhvervsområde i Ishøj Kommune.

Som led i realiseringen af helhedsplan for Byomdannelse af Det Lille Erhvervsområde, Ishøj, september 2015, ønsker Ishøj Kommune at anlægge en klimapark på ejendommen Industriskellet 10 af areal ca. 3.000 m².

Spørgsmålet er om køb af denne ejendom og anlæg af en klimapark på ejendommen vil kunne finansieres ved at Ishøj Kommune sælger den byggeret, som ejendommen får tilført ved en kommende lokalplan til en eller flere naboejendomme.

Jeg kan herom udtale følgende:

1. Ishøj Kommune kan ikke overdrage den byggeret, der måtte være gældende for Industriskellet 10 til en eller flere naboejendomme. Byggeretten på den eller de pågældende naboejendomme bestemmes enten af den for området gældende lokalplan eller efter byggelovgivningens almindelige regler, dvs. bestemmelserne i bygningsreglementet (BR18).

I forbindelse med behandlingen af et konkret byggeandragende vil man efter omstændighederne kunne forøge den byggeret, som den pågældende ejendom har krav på efter de nævnte generelle regler, men man kan ikke på forhånd give tilladelse til en større byggeret for en ejendom, end den der gælder efter lokalplanen og BR18, når dette ikke sker i forbindelse med et konkret byggeandragende. Dette følger af reglerne i BR18, kap. 8, herunder specielt bestemmelserne i §§ 166 og 187 og 188.

2. Ishøj Kommune kan derimod købe ejendommen Industriskellet 10 og videresælge denne ejendom til en eller flere naboejendomme med den til ejendommen hørende byggeret.
3. Ishøj Kommune vil derfor kunne realisere projektet med en klimapark på Industriskellet 10 ved, at kommunen køber ejendommen og anlægger en klimapark. Købet kan ske enten i fri handel eller ved en ekspropriation efter Planlovens § 47, jf. herom nærmere bemærkningerne i mit tidligere notat af 20. oktober 2019.

Når Ishøj Kommune har købt ejendommen, anlægger kommunen den ønskede klimapark og pålægger samtidig ejendommen en servitut om, at ejendommen på den af kommunen nærmere bestemte måde skal tjene til klimapark og friareal for beboerne, at kommunen skal være både berettiget og forpligtet til at drive og vedligeholde klimaanlægget, og at påtaleretten til den nævnte servitut tilkommer Ishøj Kommune.

- 3a. Ishøj Kommune kan herefter sælge ejendommen med den til ejendommen hørende byggeret til sammenlægning med en naboejendom, f.eks. Industriskellet 12, 14 og 16. Salget kan eventuelt, - hvis der ikke er vedtaget en ny lokalplan på salgstidspunktet -, ske på betingelse af, at der inden en nærmere fastsat frist sker endelig vedtagelse af en lokalplan, der hjemler den byggeret, der sælges til naboejendommen sammen med Industriskellet 10.

- 3b. Alternativt vil Ishøj Kommune kunne sælge Industriskellet 10 til to eller flere naboejendomme efter anlæg af klimaparken og pålæg af servituten om klimapark som anført ovenfor, således at ejendommen yderligere pålægges en servitut om, at den skal tjene som fælles friareal for de købende naboejendomme. Efter bestemmelsen i BR18, § 454 stk. 2 a, gælder det, at man ved beregningen af byggeretten skal medregne ”grundens andel i et selvstændigt matrikuleret areal sikret som fælles friareal for flere ejendomme. Andelene i det selvstændigt matrikulerede friareal fordeles ligefrem proportionalt efter de enkelte grundens størrelse, medmindre kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde bestemmer andet, herunder en anden delingsnorm, eller at andele i det fælles friareal ikke kan medregnes.”

Et sådant salg af Industriskellet 10 til flere ejendomme kan ligeledes ske på betingelse af, at den for den medfølgende byggeret nødvendige lokalplan bliver endelig vedtaget inden udløbet af en nærmere herfor fastsat frist.

Ishøj, den 14. november 2019

Ulf Andersen
Juridisk chef
Ishøj Kommune