



Enhedslisten De Rød-Grønne  
Solveig Munk

25. august 2023  
Side 1 af 4

### **Besvarelse af 10-dages forespørgsel vedrørende byggesag og udstykning til ejerboliger, Poul Martin Møllers Vej 1-95**

Solveig Munk fra Enhedslisten De Rød-Grønne har sendt en 10-dages forespørgsel til besvarelse hos Teknik og Miljø.

Nedenfor følger Teknik og Miljø's svar på spørgsmålene.

#### **Spørgsmål**

*Hvilke tilladelser, iflg. hvilke forordninger / beslutninger / planer og med hvilke krav har forvaltningen givet tilladelse til sammenlægning af boligerne på Poul Martin Møllers Vej 1 – 95?*

#### **Svar**

Der er meddelt tilladelse til nedlæggelse af boliger med henblik på sammenlægning på adresserne Poul Martin Møllers Vej 1, 3, 79, 81 og 89. Hver af de fem boliger vil efter gennemført sammenlægning have et bruttoetageareal på ca. 100 kvm.

Efter lov om boligforhold § 3, stk. 2, kan der ikke nægtes tilladelse til nedlæggelse af bolig til sammenlægning, såfremt den sammenlagte bolig har et bruttoetageareal på mindre end 130 kvm., og lejerne ikke opsiges med henblik på sammenlægningens gennemførelse.

Forud for hver enkel tilladelse til nedlæggelse af bolig med henblik på sammenlægning, er der, via cpr-opslag, foretaget kontrol af om boligerne var registreret som ubeboede.

#### **Spørgsmål**

*Er der udstedt tilladelse til udstykning af udlejningsejendommene i ejerboliger?*

#### **Svar**

Teknik og Miljø har meddelt tilladelse til at udstykke de eksisterende rækkehuse (bestående af sammenbyggede en- og tofamiliehuse) med private haver og grønt forareal, så restejendommene kommer til at bestå af de offentligt tilgængelige stier og grønne arealer i den sydlige del af hver ejendom samt stierne mellem boligbebyggelserne.

Udstykningen ændrer ikke på bebyggelsens anvendelse til bolig eller anvendelsen af de ubebyggede arealer. Husene har allerede en privat have syd for bygningen og grønt areal nord for hver af husene.

**TEKNIK OG MILJØ**  
Aarhus Kommune

Rådhuset, Rådhuspladsen 2  
8100 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00

Direkte e-mail:  
post@mtm.aarhus.dk

Sag: EMN-2023-009891

Sagsbehandler:  
Mette Rudbeck  
Astrid Lave  
Jens Christian Nielsen



Udstykningen giver ikke mulighed for yderligere boligbebyggelse i form af ny bebyggelse eller tilbygning til eksisterende bebyggelse.

25. august 2023  
Side 2 af 4

Udstykningen er vist på nedstående kort.



Godkendt udstykningsforslag for Poul Martin Møllers Vej 1-95, dateret 27.08.21

### Spørgsmål

*Hvem har givet tilladelse? Hvilken lovhjemmel er der til det? Hvad er klagemuligheden?*

### Svar

Teknik og Miljø har meddelt tilladelse til udstykning efter en helhedsvurdering i henhold til § 187 i Bygningsreglementet 2018, da udstykning til det ansøgte ikke er reguleret af byggerettens bestemmelser.

Endvidere er den del af afgørelsen, der vedrører vejadgang til matriklerne, truffet med hjemmel i vejloven.

Ejerlejlighedsloven finder ikke anvendelse, når der er tale om matrikulær udstykning.

Byggeklageenheden er klageinstans for den del af afgørelsen, der vedrører helhedsvurderingen til udstykning, og Vejdirektoratet er klageinstans for den del, der vedrører vejadgangen.

Der er en klagefrist på 4 uger fra afgørelsen er modtaget.

Afgrænsning af kredsen af klageberettigede er sammenfaldende med den almindelige forståelse af, hvem der kan anses for parter i sagen.

Afgørelse med begrundelse, hjemmel og klagevejledning er meddelt ansøger tilbage i 2022 med samtidig orientering om afgørelsen til de



omboende, der er blevet hørt i forbindelse med sagens behandling. Der er ikke mulighed for, at evt. parter i sagen kan påklage afgørelsen nu.

25. august 2023  
Side 3 af 4

### **Spørgsmål**

*Er der givet mundtlige eller skriftlige løfter / råd til køberne ved salget i 2021 om udstykning i ejerboliger?*

### Svar

Som en del af udbudsmaterialet blev der vedlagt en vejledende udtalelse fra Teknik og Miljø om udstykningsmulighederne på grunden, så de bydende havde et mere oplyst grundlag at byde på.

Udstykningsforslagene, som dannede baggrund for Teknik og Miljø's udtalelse, blev udarbejdet og indsendt af Aakjær Landinspektører i 2017. Ikke mhp. igangsætning af en udstykning, men for at få en principiel vurdering af mulighederne.

### **Spørgsmål**

*Er der modtaget forespørgsel / ansøgning om byggetilladelse / lokalplan for byggeri i baghaverne til Poul Martin Møllers Vej 1 – 95 fra ejerne – Estate 1927 eller andre? Hvad er der forespurgt / ansøgt om? Hvad har forvaltningen svaret?*

### Svar

Arkitema Architects har i 2022 efter fuldmagt fra ejeren af bebyggelsen anmodet Teknik og Miljø om forhåndsdialog/indledende dialog om muligheden for ny boligbebyggelse syd for boligerne på Poul Martin Møllers Vej 1-95.

Der blev medsendt ideoplæg til 4 nye boliglænger med i alt 48 boligenheder fordelt på hhv. stue og 1.sal og med parkeringskælder under en eller flere af de nye længer.

Teknik og Miljø har afvist ønsket, da det var vurderingen, at plangrundlaget ikke giver mulighed for yderligere boligbebyggelse på ejendommen.

Det blev tillige oplyst, at et sådant projekt ville kræve ny lokalplanlægning, og at man fra kommunens side ikke havde til hensigt at arbejde for en sådan ny planlægning.

Dette er i øvrigt i tråd med det forudsatte i salgsprocessen, hvor der ikke er forudsat mulighed for ny boligbebyggelse.

### **Spørgsmål**



*Kan rådmanden bekræfte, at der ikke er lovhjemmel til at udstykke ejendommene i ejerboliger? Hvad agter rådmanden at foretage sig i den anledning?*

25. august 2023  
Side 4 af 4

Svar

Der er ikke noget juridisk til hinder for, at ejendommen udstykkes i selvstændige matrikler, når helhedsvurderingen taler for en tilladelse, og der kan skaffes lovlig vejadgang, men der er en række tekniske forhold, som skal være på plads.

Udstykning kræver bl.a., at ejeren skal opfylde de gældende brandkrav til bebyggelse i skel. Det betyder konkret, at der skal ske brandsikring mellem enhederne.

Ejeren har oplyst, at der ikke kan brandsikres, så længe der er lejere i ejendommene, og ejeren har derfor anmodet Teknik og Miljø om at godkende, at der først sker brandsikring, når lejerne fraflytter efterhånden. Dette er afvist af Teknik og Miljø som en mulighed.

Udstykning i ejerboliger vil blive gennemført løbende, som lejerne fraflytter, og der kan ske brandsikring.

Tilladelsen til udstykning ændrer ikke på, at de nuværende lejere fortsat har ret til at blive boende efter lejelovens regler.

Med venlig hilsen

Nicolaj Bang  
Rådmand

/

Henrik Seiding  
Direktør