



Dagsorden for EKSTRAORDINÆRT møde i  
Teknik- og miljøudvalget

Mandag d. 12-02-2001 kl. 8.00 i udvalgsværelse II

Deltagere:

Jan Ohlsson  
formand

Britta Astadatter Nilsson

Bibi Barslund Sørensen

Poul Madsen

Erik Sejersten Jensen

Benny Pedersen

Asger Mansted

Mødet

hævet kl.: 8:30

Dagsordenen omfatter punkterne fra nr. 10 til 11 inkl.

De respektive sager ligger til gennemsyn i udvalgsværelse II i weekenden.



*Teknik- og miljøudvalgsmødet d. 12-02-2001*

**Åben dagsorden**

<b>Punkt</b>	<b>Resumé</b>	<b>Init.</b>	<b>Sagsid</b>
10	Overdragelse af El-stikledninger til NESAs	EM	15154

**Lukket dagsorden**

<b>Punkt</b>	<b>Resumé</b>	<b>Init.</b>	<b>Sagsid</b>
11	Vurdering af forhold vedrørende lokalplan 45 for et boligområde i Gerlev	SA	15351



**Punkt 10**

**Møde TMU d. 12-02-2001**

Journalnr. BM-13.01.20G01 Sagsid: 15154 Sagsbehandler: EM/TF Fmd. init.

**Overdragelse af El-stikledninger til NESAs**

**Økonomi:**

**Bilag:**

- Brev fra NESAs af 10. jan. 2001 - Elforsyningsikkerhed - helt ind til måleren (vedlagt sagen)
- Pressenyt fra NESAs af 08.01.2001 (vedlagt sagen)
- Stikledninger - notat med uddybende forklaringer fra NESAs (vedlagt sagen)

**Sagsfremstilling:**

Byrådet vedtog d. 19. december 2000 at overdrage El-stikledninger for kommunens ejendomme til NESAs.

Siden har Energistyrelsen givet en fortolkning af den nye el-lov, som har medført ændring i NESAs tilbud om overtagelse.

Det betyder, at byrådets beslutningsgrundlag samtidig er blevet ændret. Derfor forelægges sagen hermed til fornyet stillingtagen.

Energistyrelsens tolkning har medført, at NESAs har ændret sit tilbud om overtagelse af stikledningerne, således at kunder, som overdrager stikledningerne, vil blive opkrævet et årligt abonnement til dækning af NESAs omkostninger til vedligeholdelse af stikledningen.

Abonementsprisen er for 2001 sat til 20 kr.- pr. stik, for både luft- og jordstikledninger.

Teknisk Afdeling har kunnet konstatere at følgende stikledninger er etableret som luftledninger:

1. Møllevej 23
2. Møllevej 81
3. Birkeallé 36 og
4. Kyndbyvej 50.

Alle øvrige stikledninger til kommunale ejendomme er jordstikledninger.

Vedligeholdelsesudgiften til luftledninger er væsentlig højere end for jordstikledninger, idet de er mere sårbar for beskadigelse ved storm eller ved nedfaldende grene. Desuden kan der være et behov for beskæring af træer omkring stikledningerne.



For jordstikledninger er den primære risiko, så vidt det kan skønnes, at kommunen, ved gravearbejder inden på egen grund, kommer til at anvise forkert placering af stikledningerne, således at de evt. bliver beskadiget. Det skønnes dog at ske meget sjældent.

Hvis det er NESAs som har anvist forkert er det deres ansvar, medens det er kommunens eget ansvar hvis man selv har anvist placering.

Antages der at være ca. 40 jordstikledninger, vil den årlige abonnementsudgift blive på 800,- kr. Den årlige besparelse vil skønsmæssigt kunne dække at en af kommunens stikledninger beskadiges hvert 10. år.

Teknisk Afdeling vurderer, at der vil være god økonomi i at overdrage luftstikledningerne til NESAs, medens det er mere tvivlsomt med jordstikledninger.

#### Fællesforvaltningen den 05.02.2001

Det indstilles, at kommunen overdrager alle luftstikledninger til NESAs, medens man beholder ejerskabet til jordstikledningerne.

---

#### **Beslutning:**

*Indstillingen godkendt*

*Benny Pedersen ønsker at alle stikledninger  
overdrages til NESAs*

Jr. nr.: \_\_\_\_\_

Besvaret: \_\_\_\_\_

Sagen til: *ØK* \_\_\_\_\_



Punkt 11

Møde TMU d. 12-02-2001

Journalnr. BM-01.02.00P16 Sagsid: 15351 Sagsbehandler: SA/TF Fmd. init.

Vurdering af forhold vedrørende lokalplan 45 for et boligområde i Gerlev

**Økonomi:**

**Sagsfremstilling:**

I forbindelse med salg af 3,14 ha jord i Gerlev har køber anført ønsker for arealets anvendelse. Køber ønsker således Byrådets vurdering af, hvorvidt det vil være muligt inden for lokalplanens rammer at opføre butikker i lokalplanområdet.

Området er i kommuneplan 1989 udlagt som boligområde med mulighed for i lokalplan at indarbejde butikker til områdets lokale forsyning.

Lokalplan 45 fastsætter i §1 (Lokalplanens formål) , -

*“at områdets anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre angivne erhvervstyper..... mv. “*

I efterfølgende §3 præciseres anvendelsesbestemmelserne ved følgende ordlyd

*§3.1 Området må kun anvendes til boligformål, med tilhørende kollektive anlæg såsom selskabslokaler, garager, varmecentraler m.v. samt bebyggelse til offentlige formål.*

*§3.2 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, -*

- at virksomheden drives af den der bebor den pågældende ejendom,*
- at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende),*
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,*
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.*

Sidstnævnte formulering tyder på, at det er lokalplanens formål, at området skal være et rent boligområde, dog således, at der åbnes op for at boliger kan anvendes til liberale erhverv ( frisør,



revisor m.v.). Der er således tale om erhverv, der ikke visuelt ved parkering eller udstilling påvirker områdets udseende, eller funktionalitet som boligområde.

Byrådet kan forholde sig til om byggeønsker afviger væsentligt fra lokalplan når byggeønsket foreligger i form af et samlet projekt således, at områdets anvendelse mv. kan ansues i en helhed.

Såfremt der foreligger væsentlige fravigelser (eller sum af afvigelser), vil det være nødvendigt at udarbejde en ny lokalplan. Sker dette ikke, vil planlovens hensigt om offentlighed i planprocessen ikke være opfyldt. I en videre konsekvens kan efterfølgende beslutninger gøres ugyldige.

Når der foreligger en konkret bebyggelsesplan og et konkret byggeønske har Byrådet mulighed for at foretage en vurdering af, om evt. afvigelser (summen af afvigelser) er af mindre væsentlig betydning i forhold til lokalplanens bestemmelser.

Vurderer Byrådet, at dette er tilfælde, kan der meddeles dispensation, og i den forbindelse vil der kunne informeres om de overvejelser, der finder sted for området.

Byrådets beslutninger efter planloven kan påklages for så vidt en beslutning vedrører retlige forhold. Beslutninger vedrørende "planuoverensstemmelse" er af retlig karakter og kan således påklages.

Såfremt Byrådet vælger, på det grundlag der foreligger, at meddele afslag med henvisning til §3, vil køberen kunne indsende beslutningen til prøvelse ved Naturklagenævnet.

Teknisk afdeling vurderer imidlertid, at en anke over, at kommunen meddeler afslag med henvisning til §3, således at der ikke kan etableres egentlige butikker i området, ikke vil få medhold af Naturklagenævnet.

Vælger Byrådet modsat, ved en dispensation, at meddele byggetilladelse til etablering af butik i området, uden udarbejdelse af ny lokalplan, f.eks. med henvisning til den brede ramme, der lægges for områdeanvendelsen i § 1, kan den beslutning også påklages til Naturklagenævnet.

Det er Teknisk Afdelings vurdering, at de forholdsvis præcise begrænsninger, som fremgår af lokalplanens §3 stk 2, indebærer, at der er stor sandsynlighed for, at en klage vil blive taget til følge, således at en dispensation bliver kendt ugyldig.

Finder Byrådet det ønskeligt at arbejde for etablering af en eller flere butikker i området, er den mest oplagte mulighed at udarbejde en ny lokalplan.

I forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan kunne følgende overvejelser inddrages:

Dispositionerne for det relativt store område på 3,14 ha kan ses i en sammenhæng med de øvrige kommunalt ejede arealer i området. Disse arealer er ved lokalplan overført til byzone og således forberedt til byudvikling. Selv med en behersket byudvikling i Gerlev vil boligbebyggelsen Esromarken sammen med den eksisterende bebyggelse udgøre et godt potentiale for etablering af et mindre og centralt lokalcenter i det nye område. Der henvises også her til, at det eksisterende center i Gerlev Bygade måske på sigt ønskes moderniseret.



Et område på 0,45 ha til offentlige formål er reserveret vest for Katholt i det foreliggende kommuneplanforslag med henblik på at sikre arealer i forbindelse med den langsigtede byudvikling.

Kommuneplandebatten har imidlertid indtil nu ikke beskæftiget sig med, hvor detailhandelen i Gerlev skal lokaliseres i forbindelse med en langsigtet vurdering.

Såfremt Byrådet ønsker at fremme etablering af butikker i planområdet på det plangrundlag, der foreligger, vil mulighederne for at foretage en samlet vurdering af centerstrukturen på kommuneplanniveau i Gerlev blive tilsvarende nedtonet.

Det er således Teknisk Afdelings samlede vurdering, at det vil være meget vanskeligt og uhensigtsmæssigt, at etablere en butik i lokalplanområdet, uden at der udarbejdes en ny lokalplan der vurderer forholdene mere overordnet og langsigtet.

**Fællesforvaltningen den 6. februar 2001.**

Det indstilles til TMU, at anbefale Byrådet, at man meddeler køberen af arealet følgende:

At der ikke kan tages endelig stilling til etablering af en evt. butik i lokalplanområdet før der foreligger en konkret bebyggelsesplan /udstykningsplan til Byrådets godkendelse, men at Byrådet finder det ret usandsynlig, at det vil være muligt at etablere en butik, som lever op til indhold og intentioner i lokalplanen..

---

**Beslutning:**

*Indstillingen skal træde.*

Jr. nr.: \_\_\_\_\_

Besvaret: \_\_\_\_\_

Sagen til: *OK* \_\_\_\_\_