

# Plan- og Udviklingsudvalget

---

Referat fra møde

Torsdag den 6. juni 2013 kl. 15.15 i mødelokale Skjalm Hvide, Slangstrup

Mødet slut kl. 17.00

## **MØDEDELTAGERE**

### **John Schmidt Andersen (V)**

Guri Bjerregaard (A)

Hanne Kyvsgaard (C)

Jesper Henriksen (A)

Kirsten Weiland (A)

Lis Olsen (V)

Poul Henrik Hedeboe (F)

---

# Indhold

## ÅBENT MØDE

- Sag nr. 41 Lindeparken 11, 3550 - mulighed for dispensationer vedrørende hegn
- Sag nr. 42 Lokalplan nr. 059 for Ådalens Skole, behandling af høringssvar og endelig vedtagelse
- Sag nr. 43 Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan for boligbebyggelse på Bøgevej i Jægerspris
- Sag nr. 44 Ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene
- Sag nr. 45 Meddelelser
- Sag nr. 46 Forslag til Fingerplan 2013 - høringssvar

---

Journal nr.:  
007127-2011

Sag nr. 41

---

## Lindeparken 11, 3550 - mulighed for dispensationer vedrørende hegn

Lovgrundlag:

Planloven

Sagsfremstilling:

Bebyggelsen Lindeparken i Slangerup er omfattet af lokalplan 26.1 fra 1998 (erstattede lokalplan 26 fra 1985), som har en bestemmelse om, at "Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn eller raftehegn" (§ 9.2). Lokalplan 26.1 erstattede lokalplan 26 fra 1985, som havde den samme bestemmelse. Lokalplanens formål er bl.a. gennem en fastlæggelse af bebyggelse, veje og beplantning at sikre, at der skabes et velfungerende og karakterfuldt boligområde, og at sikre at grænsen mellem by og det åbne land fastholdes i lokalplanområdets sydgrænse.

Der er tale om en tæt-lav bebyggelse med haver mod grønne fællesarealer og en sø, samt mindre forhaver, der vender mod adgangs- og vejarealer med fælles parkering, jf. bilag 1.

I april 2011 indkom en klage fra ejerne af Lindeparken 11, som gjorde opmærksom på, at der er en del hegn indenfor bebyggelsen Lindeparken, som ikke er i overensstemmelse med den nævnte bestemmelse i lokalplanen. I 2012 var der opsat ikke tilladte hegn på knap halvdelen af matriklerne. Eksempler på disse er vist på bilag 2 og 3.

Grundejerforeningen Lindeparken har på en generalforsamling i marts 2012 med en flertalsafgørelse besluttet at søge dispensation til de hegn, som er opsat i modstrid med lokalplanen.

Der er efterfølgende i sommeren 2012 foretaget en nabohearing vedrørende beboernes holdning til muligheden for meddelelse af den af grundejerforeningen ønskede dispensation. Der indkom i den forbindelse to kommentarer, som støttede muligheden, og en, som var imod (ejerne af nr. 11, som oprindeligt startede sagen).

I december 2012 blev meddelt, at der kun kunne gives dispensation til lokalplanens bestemmelse vedrørende hegn, hvis et ulovligt hegn blev dækket udefra med hækplanter, idet det ikke blev vurderet, at argumenterne for at dispensere herudover var tilstrækkelige.

---

Grundejerforeningen har efterfølgende erklæret sig utilfredse med dispensationsmulighederne og har bl.a. gjort opmærksom på, at der ikke tidligere har været klager over de forskellige hegn, som siden 1986 løbende har været sat op, samt at det er vanskeligt at få plads til beplantning foran hegnene i vejskellene.

På baggrund af de nye oplysninger og for at imødekomme grundejerforeningen vurderes det, at det er rimeligt at give mulighed for at dispensere efter vurdering i hvert enkelt tilfælde til, at:

- hegn mellem to naboer og mod adgangsarealerne kan udføres som en anden type hegn end hæk og raftehegn, hvis naboerne er indbyrdes enige
- hegn mod adgangsarealer kan udføres som en anden type hegn end hæk og raftehegn
- hegn mod de åbne, grønne fællesarealer kan kun udføres som en anden type hegn end levende hegn og raftehegn, hvis der plantes hæk på ydersiden, så hegnet ikke er synligt fra fællesarealerne

Det vurderes, at raftehegn kan etableres med eller uden bark.

Dispensationsmuligheden begrundes med, at der ved adgangsarealerne er udhuse og adgangsbelægning, som i forvejen giver et broget og uensartet udtryk. Til gengæld vurderes, at det giver mening at fastholde den naturprægede overgang fra fællesarealerne til boligarealerne, som lokalplanen foreskriver.

Bevilling:

Økonomiske og  
personalemæssige  
bemærkninger:

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Fagchefen for Byggeri og Natur indstiller til Plan- og Udviklingsudvalget, at:

1. Der gives mulighed for efter individuel vurdering at give dispensation fra lokalplan 26.1, § 9.2 til etablering af andre hegstyper end levende hegn og raftehegn i naboskel og mod adgangsarealerne, men ikke i skel mod fællesarealerne

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Tiltrådt.

Kirsten Weiland (A) og Poul Henrik Hedeboe var ikke til stede.

---

Bilag: [Bilag 1 Kort over arealet](#)  
[Bilag 2 eksempel på opsat hegn](#)  
[Bilag 3 eksempel på opsat hegn](#)

---

Journal nr.:  
022174-2012

Sag nr. 42

---

## Lokalplan nr. 059 for Ådalens Skole, behandling af høringssvar og endelig vedtagelse

Lovgrundlag: Planloven

Sagsfremstilling: Byrådet vedtog den 19. marts 2013 at sende forslag til lokalplan nr. 059 for Ådalens Skole i offentlig høring.

Lokalplanforslaget har været fremlagt i høring i perioden fra den 22. marts til den 17. maj 2013.

Lokalplanen har til formål at give mulighed for en udvidelse af skolen med nye undervisningslokaler, ny halbygning med omklædningsfaciliteter, udvidelse af parkeringsområdet og der udlægges byggefelt til evt. fremtidig udvidelse af klubfunktion. Lokalplanen har til formål at fastlægge formsprog og materialevalg, der sikrer en tydelig sammenhæng mellem nyt og gammelt byggeri.

I forbindelse med høringen er der indkommet to høringssvar. Det ene er et internt høringssvar, fra Kommunale Ejendomme, der ønsker præcision af bestemmelsen om, at der kan etableres jordvold evt. med udsparring til cykelparkering, så det er muligt at anvende arealudlægget med jordvolden til jordvold og/eller cykelparkering. Det skal være muligt at etablere cykelparkering også, hvis man vælger ikke at have en jordvold.

Forslaget til den reviderede bestemmelse kan ses i § 6.5

Herudover er der indkommet et svar fra Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Frederikssund. Foreningen har ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

Derudover er der ikke indkommet andre høringssvar.

Plan og Miljø anbefaler at lokalplan nr. 059 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Den endelige lokalplan med de foreslåede ændringer kan ses i Bilag 1: Lokalplan nr. 059, endelig udgave.

Bevilling:

---

Økonomiske og  
personalemæssige  
bemærkninger:

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Plan- og miljøchefen indstiller, at Plan- og Udviklingsudvalget over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Lokalplan nr. 059 for Ådalens Skole vedtages endeligt med nævnte forslag til ændring.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Anbefales.

Kirsten Weiland (A) og Poul Henrik Hedeboe var ikke til stede.

Bilag:

Bilag 1:Lokalplan nr. 059.

---

Journal nr.:  
007559-2013

Sag nr. 43

---

## Ansøgning om udarbejdelse af lokalplan for boligbebyggelse på Bøgevej i Jægerspris

- Lovgrundlag: Planloven
- Sagsfremstilling: Arkitektgruppen 3D, Arkitekter MAA ansøger på vegne af entreprenørfirmaet Brian Ventrup, Landerslev, om opførelse af 11 tæt/lav boliger på ejendomme Bøgevej 3 og 4 i Jægerspris. Boligernes størrelse vil være på ca. 75 m<sup>2</sup> og tænkes indrettet handicapvenlige og vil alle få lille have/terrasse.
- Murværket tænkes opført i røde tegl med lette facadeelementer i træ ved vindues- og dørpartier. Taget tænkes belagt med "eternitskifer" i antracitgrå farve. Der vedlægges en situationsplan og facadeudsnit fra 3D-arkitekter.
- Ansøgningen strider ikke mod kommuneplanens rammer for områdets anvendelse som blandet byområde, men administrationen har vurderet, at ansøgningen jævnfør planlovens § 13 er lokalplanpligtig, hvorfor det foreslås, at der igangsættes lokalplanlægning for boligbebyggelsen. Da lokalplanområdet ligger indenfor støjkonsekvenszonen fra militærets skyde- og øvelsesterræn kræver lokalplanen forhandling med Forsvaret.
- Supplerende sagsfremstilling til mødet 6. juni 2013:**
- Bygherren har kontakt med beboere i lokalområdet som i dag bor i større parcelhuse. Beboerne ønsker i den nærmeste fremtid at sælge for at flytte til noget nyt og mindre – og helst ældrebygget, men stadig med en lille have og meget gerne centralt i lokalområdet.
- Det ansøgte byggeri overskrider kommuneplanens bestemmelse om bebyggelsesprocent. Planlovens § 13 forpligter kommunen til snarest at udarbejde forslag til lokalplan, hvis et ansøgt byggeri er i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommunen er forpligtet til at udarbejde en plan, men ikke til at give planen det indhold, som ejeren ønsker



---

Udvalget kan vælge:

1. at afslå ønsket om lokalplan med henvisning til støjkonsekvenszonen
2. at afslå ønsket om lokalplan med henvisning til bebyggelsesprocenten, hvorefter ansøger kan tilpasse sit byggeri til kommuneplanens bestemmelser
3. at sætte en lokalplan igang med forbehold for at der kan opnås en aftale med Forsvaret vedr. støjkonsekvenszonen.

Hvis model 3 vælges bør der tages stilling til om et kommende byggeri kan være tæt lav som ønsket af ansøger eller der ønskes åben lavt byggeri som hidtil.

Bevilling:  
  
Økonomiske og  
personalemæssige  
bemærkninger:

Ingen  
  
Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Plan- og miljøchefen indstiller til Plan- og Udviklingsudvalget, at

1. Der igangsættes lokalplanprocedure for det ansøgte boligbyggeri.

**Supplerende indstilling til mødet 6. juni 2013:**

2. Det meddeles samtidig ansøger, at kommuneplanens bebyggelsesprocent skal overholdes og at kommunen må tage forbehold for om der kan opnås en aftale med Forsvaret vedr. støjkonsekvenszonen.

Tidligere beslutninger:

**Beslutning i Plan- og Udviklingsudvalget, Onsdag den 08. maj 2013**

Udsættes. Udvalget ønsker yderligere information om, hvilket marked der sigtes mod med boligerne.

Beslutninger:

Tiltrådt med den bemærkning, at en bearbejdet bebyggelsesplan forelægges udvalget inden udarbejdelse af forslag til lokalplan.

Kirsten Weiland (A) og Poul Henrik Hedeboe var ikke til stede.

Bilag:

[Situationsplan for ny bebyggelse på Bøgevej](#)

[Facadeudsnit Bøgevej](#)

---

Journal nr.:  
006976-2013

Sag nr. 44

---

## Ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene

- Lovgrundlag: Boligreguleringsloven
- Sagsfremstilling: Den 23. april 2013 vedtog Folketinget lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene. Lovændringen indebærer, at kommunalbestyrelsen kan meddele sammentykke til, at en helårsbolig af boligens ejer tages i brug til sommerbeboelse eller lignende benyttelse. Efterfølgende kan samme ejer på ny tage boligen i brug til helårsbeboelse uden yderligere ansøgning herom.
- I nogle udkantkommuner har der i en årrække været en praksis, hvor kommunen med afsæt i boligreguleringsloven udstedte de såkaldte "weekendattester", der reelt indebar de samme muligheder, som lovændringen altså nu formelt muliggør.
- Frederikssund Kommune har umiddelbart inden vedtagelse af loven fået en forespørgsel fra Sønderby Bylaug om, hvorledes grundejerne skal forholde sig, hvis man ønsker en weekendattest. Forespørgslen skal ses i lyset af, at en række af de ældre ejendomme har stået tomme i en længere periode og tilsyneladende ikke kan sælges som helårsboliger. Husejerne ønsker derfor at afveje muligheden for alternative løsninger for de enkelte ejendomme.
- Sønderby Bylaug er orienteret om lovændringen.
- Ansøgninger om ændring af status på en given ejendom vil blive forelagt Plan- og Udviklingsudvalget.
- Bevilling:
- Økonomiske og personalemæssige bemærkninger: Økonomi har ingen bemærkninger.
- Indstilling: Plan- og miljøchefen indstiller til Plan- og Udviklingsudvalget, at:
1. Orientering vedrørende lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene tages til efterretning.

Tidligere beslutninger:

---

---

Beslutninger: Taget til efterretning.

Kirsten Weiland (A) og Poul Henrik Hedeboe var ikke til stede.

---

Journal nr.:  
022952-2012

Sag nr. 45

---

## Meddelelser

Lovgrundlag:

Sagsfremstilling:

Status og informationer om:

Kollektiv busbetjening,

permakulturbegyggelse og

forberedelse af budgetseminar

Bevilling:

Økonomiske og  
personalemæssige  
bemærkninger:

Indstilling:

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Taget til efterretning.

Kirsten Weiland (A) og Poul Henrik Hedeboe var ikke til stede.

---

Journal nr.:  
008098-2013

Sag nr. 46

---

## Forslag til Fingerplan 2013 - hørings- svar

Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Fingerplan 2013 er et landsplandirektiv, som fastsætter rammer for kommunerne i Hovedstadsområdet. Fingerplanen er drøftet under pkt. 35 på Plan- og Udviklingsudvalgets dagsorden d. 8. maj 2013. Fingerplan 2013 og tilhørende dokumenter er vedlagt som bilag til 8. maj-dagsordenen.</p> <p>Borgmester og udvalgsformand har i forlængelse af drøftelserne på Plan- og Udviklingsudvalgets møde og i overensstemmelse med mødets beslutning godkendt vedhæftede høringsvar.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:	Økonomi har ikke yderligere bemærkninger.
Indstilling:	<p>Plan- og miljøchefen indstiller, at Plan- og Udviklingsudvalget overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Høringssvaret tages til efterretning.</li></ol>
Tidligere beslutninger:	
Beslutninger:	<p>Anbefales.</p> <p>Kirsten Weiland (A) og Poul Henrik Hedeboe var ikke til stede.</p>
Bilag:	<u><a href="#">Høringssvar til FP13 - Frederikssund Kommune</a></u>