



Referat fra møde i Plan- og Udviklingsudvalget

Torsdag den 7. oktober 2010 Kl. 16.00
i Sct. Michael, Slangstrup

Mødedeltagere:

John Schmidt Andersen (V)

Guri Bjerregaard (A)

Kenneth Jensen (A)

Kirsten Weiland (A)

Lis Olsen (V)

Ole Søbæk (C)

Poul Henrik Hedeboe (F)

Indhold

Åben dagsorden

- Sag nr. 82* **Lundevej 11 A, 3600 Frederikssund - nedrivning af kondemnerede bygninger - dispensation fra lokalplan 30**
- Sag nr. 83* **Administrationspraksis for privatretlige servitutter**
- Sag nr. 84* **Mødekalender 2011**
- Sag nr. 85* **Udfordringsretten: Forsøg med elektronisk annoncering**
- Sag nr. 86* **Orientering om revision af skitse over erhvervsområdet i Ny By**
- Sag nr. 87* **Klage over tilvejebringelse af lokalplan nr. 015 for Lille Blødeområdet**
- Sag nr. 88* **Meddelelser**

Lukket dagsorden

- Sag nr. 89* **Orientering om afslag/dispensationer til helårsbeboelse i sommerhus**

Sag nr. 82 **Lundevej 11 A, 3600 Frederikssund - nedrivning af kondemnerede bygninger - dispensation fra lokalplan 30**

Journal nr.: 015175-2010

Lovgrundlag: Planloven.

Sagsfremstilling: Plan- og Udviklingsudvalget besluttede på mødet den 4. marts 2010, at kondemnere forhus og baghus i henhold til byfornyelsesloven og med en frist til 1. september 2010 til at fremsætte forslag til istandsættelse eller nedrivning.

Den 14. april 2010 modtager Byggeafdelingen anmeldelse om nedrivning, fordi bygningerne er kondemneret og i ringe stand.

Ejendommen

Bygningerne er opført i år 1900. Forhuset består af et erhvervslejemål i stueetagen og en bolig på 1. sal. Der er fælles kælder. Baghuset står tomt og har været benyttet til oplag og garage. Beboerne i boligen på 1. sal er fraflyttet i januar 2010, og erhvervslejemålet har stået tomt i en længere periode.

Planforhold/bevaringsværdi

Ejendommen er omfattet af lokalplan 30 fra 1984. Formålet med lokalplanen er at sikre bykernens købstadsmiljø og at begrænse nedlæggelse af boliger. Forhuset er bevaringsværdigt jf. lokalplanens kortbilag 3.

Derudover er den i SAVE-registret fra 2001 vurderet til arkitektur (5), kulturhistorie(4), miljømæssig værdi (4), originalitet (5), tilstand (5) og bevaringsværdi (5). (Karakterskala fra 1- 9, hvor 1 er den højeste værdi).

Endelig viser Frederikssund Kommuneatlas fra 2002, at forhuset ikke vurderes at være bevaringsværdigt, men at det indgår i en bevaringsværdig sammenhæng med et bebyggelsesmønster, som er fælles for bygningerne på Solvej, Lundevej og Kocksvej.

Nedlæggelse af bolig og dispensation fra lokalplan for at nedrive en bevaringsværdig bygning kræver Byrådets tilladelse.

Høring

Kulturarvsstyrelsen er blevet orienteret om den påtænkte nedrivning og ønsker ikke at rejse en sag om bygningsfredning. Egns museet Færggården er også blevet orienteret og har ikke noget at indvende imod en nedrivning.

Efter bygningsfredningslovens § 18 er nedrivningen ved annoncering blevet offentligt bekendt med en høringsfrist til 14. september 2010. Der er ikke modtaget indsigelser imod nedrivningen.

Sagen har desuden været sendt i naboorientering til de omkringliggende ejendomme. En nabo bemærker, at det er for bekosteligt at renovere bygningerne og derfor rimeligt med en nedrivning, men anmoder om, at der plantes træer langs vejen, som ved Irma for ikke at få "huller i tandrækken".

Byggeafdelingen vurderer, at det vil være både uforholdsmæssigt dyrt og vanskeligt at få de mangelfulde bygninger op i et niveau, hvor det vil være forsvarligt at ophæve kondemneringen.

Bevilling: Der søges meddelt anlægsbevilling på 100.000 kr. til nedrivning af bygninger på Lundevej 11 a, finansieret ved tillæg til rådighedsbeløb (kassefinansiering).

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger: Der søges en kassefinansieret anlægsbevilling på 100.000 kr., d.v.s. udgifterne til nedrivning er ikke afsat i budgettet.

Indstilling: Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller at Plan- og Udviklingsudvalget anbefaler Økonomiudvalg og Byråd, at:

1. der gives tilladelse til nedrivning af det i lokalplan 30 udpegede bevaringsværdige forhus med baghus, samt at der i den forbindelse nedlægges en bolig.
2. der meddeles anlægsbevilling på 100.000 kr. til nedrivning af bygninger på Lundevej 11 a, finansieret ved tillæg til rådighedsbeløb (kassefinansiering).

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: **Beslutning i Plan- og Udviklingsudvalget, torsdag den 7. oktober 2010:**
Anbefales.

Sag nr. 83 **Administrationspraksis for privatretlige servitutter**

Journal nr.: 025526-2010

Lovgrundlag: Planloven.

Sagsfremstilling: Privatretlige servitutter har eksisteret i århundreder og blev mere og mere almindelige fra midten af det 19. århundrede for at foregribe "gensidige gener og ulemper" i f.eks. bebyggelser og for at sikre diverse forsyninger. Privatretlige servitutter stiftedes normalt af grundsælgeren. Byplanlægningen startede således i privatretlige former.

Ved Kommuneplanlovens indførelse i 1970'erne blev det forbudt at regulere ved privatretlige servitutter i tilfælde, hvor der skal tilvejebringes en lokalplan efter lokalplanpligtreglerne i Planlovens § 13. Herefter kunne servitutter ikke mere bruges til at regulere lokalplanpligtige bebyggelser. Ved Kommuneplanloven blev der samtidig indført en tæt offentlig regulering af privatretlige servitutter om alle forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan.

En privatretlig servitut om sådanne forhold er nu kun gyldig, hvis kommunen har givet samtykke til den efter Planlovens § 42 (§42-påtegning). Hensigten med Kommuneplanloven var klart at søge den hidtidige privatretlige regulering erstattet med lokalplanlægning og dermed sikre det offentliges styring af planlægningens indhold og sikre en offentlig procedure om planlægningens tilvejebringelse.

Hovedparten af de privatretlige servitutter, som administrationen modtager til påtegning er praktisk begrundede servitutter til sikring af adgang til forsyningsledninger og lignende. Sådanne servitutter påtegnes normalt, idet den adgang de sikrer, er nødvendig og ikke i sig selv udgør en væsentlig begrænsning på fremtidig planlægning. Friholdelse af et forsyningsstracé for bygninger kan give planlægningsmæssige bindinger, men normalt anmodes der ikke om friholdelse af mere areal end nødvendigt. Påtaleberettiget er normalt forsyningselskaberne. Der ses ikke behov for at kommunen er påtaleberettiget.

En række servitutter vedrører konkrete forhold i byggesager, hvor de kan give mulighed for hensigtsmæssige løsninger på naboforhold f.eks. vedr. parkering og byggeretlige skel. Sådanne servitutter påtegnes efter en konkret vurdering. Kommunen bør normalt være påtaleberettiget.

I sjældne tilfælde indkommer anmodning om påtegning af servitutter, med et indhold som er mere bredt (anvendelsesbegrænsninger, sikring af udsigter). Dermed nærmer indholdet sig lokalplanlægning. Frederikssund Kommune tilstræber i sin lokalplanlægning at sikre gode udviklingsmuligheder. Derfor skal lokalplaner ikke være mere detaljerede end nødvendigt for at

opnå de kvaliteter, kommunen ønsker i det enkelte lokalplanområde.

Samme betragtning bør gælde for servitutter med planlægningsmæssig karakter. Servitutter som lægger unødvendige begrænsninger på grunde bør af hensyn til sikringen af kommunens udviklingsmuligheder således ikke påtegnes.

Servitutter kan ophæves med lokalplanlægning, men ophævelse af servitutter kan medføre krav om erstatning og kan også forudsætte ekspropriation. Erstatning er naturligvis kun aktuelt i det omfang, der ved ophævelse af en servitut kan dokumenteres et tab.

Hvis kommunen påtegner en servitut til sikring af f.eks. en udsigt, vil servituten blive en forudsætning for evt. senere lokalplanlægning.

Servituten må lægges til grund ved lokalplanlægningen og kan blive afgørende for, hvilke muligheder lokalplanlægningen kan skabe også på øvrige grunde. Gennem påtegning af en servitut med mere planlægningsmæssig karakter giver kommunen således én ejer i et område en forrang frem for andre ejere, uden at disse ejere er blevet hørt i en offentlig høring. Administrationen anbefaler derfor, at servitutter med et indhold, som vurderes potentielt at kunne lægge uhensigtsmæssige bindinger på senere lokalplanlægning, afvises.

Et særligt tilfælde er servitutter for små bebyggelser, som ikke er lokalplanpligtige. Hvis en sådan bebyggelse omfatter fællesarealer, er det nødvendigt, at der stiftes en servitut om vedligeholdelse af disse.

Sådanne servitutter påtegnes med kommunen som eneste påtaleberettiget. Det sikrer, at bestemmelserne kan ophæves igen ved senere lokalplanlægning uden erstatning. Servituttens indhold bør begrænses til det nødvendige, således at der kun i begrænset omfang laves lokalplanlignende regulering uden borgerinddragelse.

Kommunen kan ikke generelt afvise at give samtykke til privatretlige servitutter, men er forpligtet til at foretage en konkret vurdering af den enkelte ansøgning om samtykke. På den anden side kan kommunen nægte samtykke ud fra brede planlægningsmæssige overvejelser og ansøger har ikke krav på en konkretiseret begrundelse i tilfælde af afslag. Det anses for tilstrækkeligt, at kommunen vurderer at en servitut kan medføre uheldige bindinger på byplanarbejdet i området.

Afgørelsen af, om samtykke skal meddeles eller ej er ikke omfattet af Planlovens klageadgang.

Frederikssund Kommune søger i den fremadrettede planlægning at reducere antallet af servitutter, idet planlægningsmæssigt relevant indhold i eksisterende servitutter søges indskrevet i nye lokalplaner eller ophævet. Ved at have samlet alle bestemmelser i en given lokalplan sikres sammenhæng i bestemmelserne for området og borgerne får adgang til at tage stilling til en samlet regulering i offentlighedsfasen omkring en lokalplan.

Stiftelse af privatretlige servitutter med planlægningsmæssigt indhold komplicerer retstilstanden for en grund for både ejere og kommuner.

Kommunen er ikke forpligtet til at undersøge byggeris overensstemmelse med privatretlige servitutter før der evt. meddeles byggetilladelse. Det påhviler ejeren selv at undersøge overensstemmelsen med private servitutter. Mange ejere er ikke klar over dette.

Kommunen har ikke handlepligt ved overtrædelse af en servitut - heller ikke selvom kommunen er påtaleberettiget. I praksis betyder det, at borgerne ikke kan regne med at få hjælp til håndhævelsen hos kommunen, men kan være henvist til at søge servitутten håndhævet via et privat søgsmål. Såfremt en borger kan påvise et økonomisk tab, som er direkte affødt af at kommunen undlader at håndhæve en servitut, hvor kommunen har påtaleretten, kan kommunen dog være erstatningsansvarlig.

Bevilling:

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller overfor Plan- og Udviklingsudvalget, at:

1. administrationen påtegner servitutter efter en konkret vurdering af, at disse ikke giver u hensigtsmæssige bindinger på fremtidig lokalplanlægning.
2. administrationen afviser at påtegne servitutter, som efter en konkret vurdering potentielt kan give u hensigtsmæssige bindinger på fremtidig lokalplanlægning.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Beslutning i Plan- og Udviklingsudvalget, torsdag den 7. oktober 2010:

Indstilling tiltrådt med den bemærkning, at der forelægges udvalget eksempler på afviste servitutter til orientering.

Sag nr. 84 **Mødekalender 2011**

Journal nr.: 024385-2010

Lovgrundlag: Styrelsesloven.

Sagsfremstilling: Mødeplanen for 2011 forelægges hermed til udvalgenes godkendelse af egne mødedatoer.

Forslaget er udarbejdet ud fra et princip om, at byrådsmøderne ligger den sidste onsdag i måneden, Økonomiudvalgets møde en uge før og at fagudvalgene holder møder 2 uger før Økonomiudvalget. Princippet er enkelte måneder modificeret som følge af helligdage, ferier, budgetproces etc.

Følgende datoer foreslås i forhold til Plan- og Udviklingsudvalget:

12. januar
3. februar
3. marts
7. april
5. maj
26. maj
18. august
8. september
6. oktober
3. november
24. november.

Bevilling:

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger: Økonomi og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling: Det indstilles overfor Plan- og Udviklingsudvalget, at:

1. mødeplanen for 2011 godkendes.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: **Beslutning i Plan- og Udviklingsudvalget, torsdag den 7. oktober 2010:**

Udvalget ønsker at mødedatoer på torsdage fremrykkes til onsdag i samme uge. Dog ønskes "junimødet" placeret d. 1. juni og "decembermødet" placeret d. 30. november. Møder holdes kl. 16.

Mødeplanen bliver således:

12. januar
2. februar
2. marts
6. april
4. maj
1. juni
17. august
7. september
5. oktober
2. november
30. november.

Bilag: [kalender 2011 FORSLAG](#)

Sag nr. 85 **Udfordringsretten: Forsøg med elektronisk annoncering**

Journal nr.: 025521-2010

Lovgrundlag: Planloven og Bekendtgørelse nr. 953 af 26. juli 2010.

Sagsfremstilling: KL, Danske Regioner og regeringen gennemfører i fællesskab en ordning under navnet "Udfordringsretten". Udfordringsretten bygger på, at love og regler ikke må forhindre nytænkning og udvikling i den offentlige sektor. Kvaliteten af den offentlige service skal udvikles, og det vil kræve, at der afprøves nye måder at gøre tingene på i arbejdsgange og processer.

Alle offentlige institutioner og private leverandører, der leverer til den offentlige service, kan således søge om dispensation fra gældende love og regler - altså udfordre gældende regler. Såfremt udfordringen tages op og et forsøg med ændret praksis iværksættes, offentliggøres en bekendtgørelse om, at forsøget igangsættes. Det skal understreges, at formålet med lovgivningen stadig skal opfyldes i en given forsøgsperiode, idet borgerens retssikkerhed selvsagt ikke må sættes på spil.

Den 26. juli 2010 blev bekendtgørelse nr. 953 udsendt. Bekendtgørelsen omhandler tilladelse til forsøg med elektronisk annoncering i medfør af lov om planlægning for så vidt gælder kommuneplanstrategi, planforslag i offentlig høring samt endeligt vedtagne planer og landzonetilladelser. Administrativt indebærer deltagelse i forsøget, at kommunen kan undlade at henvende sig direkte til borgeren pr. brev. Til gengæld skal kommunen gøre udtrykkeligt opmærksom på forsøget og forsøgsperioden i såvel aviser samt på hjemmesiden. Deltagelse i forsøget giver ikke mulighed for at undlade annoncering i avisen.

Forsøgsordningen løber i maksimalt 1 år. Fristen for ansøgning om deltagelse i forsøgsordningen udløber 31. december 2010. Selve bekendtgørelsen udløber 31. december 2011.

Rent administrativt kan der ligge en umiddelbar tidsbesparelse ved deltagelse i forsøget, idet der på alle ovennævnte områder ikke vil skulle skrives direkte til borgerne i forsøgsperioden. Der må imidlertid imødeses nogle borgerhenvendelser som følge af ændret praksis samt eventuelle klager. Da vilkår for deltagelsen i forsøget først meddeles, hvis kommunen får mulighed for at deltage i forsøget, ved vi ikke, om kommunen vil skulle foretage løbende afrapportering i forsøgsperioden. Alt i alt kan der ikke påregnes nogen tidsbesparelse i forsøget.

Hvis forsøget gav mulighed for en rent elektronisk annoncering i kombination med orientering pr. brev til de høringsberettigede, ville det kunne medføre en nedsættelse af produktionstiden for en lokalplan med omkring 2 uger samt spare udgifter til annoncering.

Administrationen anbefaler, at Frederikssund Kommune udfordrer de gældende regler ved at foreslå et forsøg med rent elektronisk annoncering i kombination med orientering af høringsberettigede pr. brev.

Bevilling:

**Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:**

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller, at Plan- og Udviklingsudvalget:

1. benytter Udfordringsretten, og ansøger om dispensation fra annoncering i avisen, begrundet i et ønske om at nedbringe den samlede produktionstid på udarbejdelse af en lokalplan.
2. undlader at søge deltagelse i forsøgsordningen om elektronisk annoncering, idet det konkrete forsøg ikke giver mulighed for at reducere produktionstiden for lokalplaner - og fordi vilkårene for deltagelse ikke er kendte og derfor kan påføre administrationen ekstra arbejdsopgaver.

**Tidligere
beslutninger:**

Beslutninger:

Beslutning i Plan- og Udviklingsudvalget, torsdag den 7. oktober 2010:

Indstilling tiltrådt med den bemærkning, at forsøget også ønskes at omfatte annoncering efter reglerne om SMV (Strategisk MiljøVurdering) og VVM (Vurdering af Virkninger for Miljøet).

Sag nr. 86 **Orientering om revision af skitse over erhvervsområdet i Ny By**

Journal nr.: 025515-2009

Lovgrundlag: Planloven.

Sagsfremstilling: Plan- og Udviklingsafdelingen fremlagde på Plan- og Udviklingsudvalgets møde den 6. juli 2010 en skitse med udkast til de overordnede strukturerende greb for erhvervsområdet i den nordlige del af Ny By. Udvalget besluttede, at der skal arbejdes videre ud fra administrationens forslag til de overordnede strukturerende greb for erhvervsområdet.

Plan- og Udviklingsafdelingen fremlagde på Plan- og Udviklingsudvalgets møde den 16. august 2010 et ændret udkast af skitsen, hvori den overordnede vej mod vest føres øst om fredskovsområdet.

Plan- og Udviklingsafdelingen har siden afholdt en workshop med Henning Larsens Tegnestue og tegnestuen Effekt med henblik på at kvalitetssikre de strukturerende greb i skitsen.

Det blev anbefalet, at der blev gjort følgende overvejelser i skitsen:

1. Bebyggelsen placeres på en måde, så de omkringliggende byrum ikke bliver for store og overvældende.
2. Infrastruktur, bebyggelse og sigtelinier tilpasses i forhold til det eksisterende landskab, der skræner ned mod mosesystemet mod øst.
3. Det nord-syd gående stiforløb gennem Ny By får en tryk og oplevelsesrig karakter.
4. Desuden er administrationen blevet gjort opmærksom på, at de to kryds på Strandvangen af hensyn til trafikikkerhed ligger for tæt på hinanden i forhold til Vejdirektoratets anbefalinger.

På baggrund af ovenstående overvejelser er der udført en række ændringer i skitsen. Den overordnede vej- og stistruktur er uændret.

1. Bebyggelsens placering ændres til en placering i et mosaiklignende mønster. Ved at placere bygninger og deres uderum skiftevis ved siden af hinanden skabes en variation af rum mellem bygningerne. Topsisilgrunden markerer fortsat erhvervsområdets nordøstlige hjørne.
2. Den sekundære stamvej og omkringliggende bebyggelse er vinklet for at understøtte det eksisterende landskab og for at sikre sig gennem landskabet og ned til mosen.
3. Der lægges op til, at der omkring hovedstiforløbet reserveres et bredt udlæg. Dette udlæg sikrer areal til nedgravning af fremtidige forsyningsledninger eftersom byen udbygges mod syd, og giver desuden mulighed for at skabe et landskabeligt stiforløb.

4. Der åbnes mulighed for placering af en rundkørsel på Strandvungen, hvorfra fortsættelse af Strandvungen, adgang til primærvejen og eventuel vejbetjening af arealet nord for Strandvungen kan ske. Dette indebærer, at et hjørne af lokalplanområdet reserveres til infrastruktur.

De i skitsen foreslåede principper vil danne grundlag for det igangværende arbejde med en lokalplan for den nordøstlige del af erhvervsområdet.

Bevilling: Ingen.

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger: Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling: Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller overfor Plan- og Udviklingsudvalget, at:

1. udvalget tager orienteringen til efterretning.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: **Beslutning i Plan- og Udviklingsudvalget, torsdag den 7. oktober 2010:**

Orienteringen taget til efterretning.

Bilag: [Bilag 1/PLUD 07.10.2010: Revideret skitse Ny By erhvervsområde \(1:4000 i A3\)](#)

Sag nr. 87	Klage over tilvejebringelse af lokalplan nr. 015 for Lille Blødeområdet
Journal nr.:	020709-2010
Lovgrundlag:	Planloven.
Sagsfremstilling:	<p>Med brev af 12. juni 2010 klagede en gruppe beboere på Lærkevej og Bruhnsvej i Frederikssund til Naturklagenævnet over Frederikssund Kommunes tilvejebringelse af lokalplan nr. 015 for Lille Blødevej-kvarteret. Klager gjorde gældende, at den lovmæssige procedure jævnfør Planloven ikke var blevet fulgt, hvilket ifølge klager havde resulteret i, at de grundejere, lokalplanen omfatter, ikke skulle være blevet orienteret. Klagen fremgår af bilag 1.</p> <p>Frederikssund Kommune sendte en redegørelse for planproceduren på den aktuelle sag til Naturklagenævnet den 1. juli 2010. Redegørelsen fremgår af bilag 2.</p> <p>Med brev dateret den 1. september 2010 har Naturklagenævnet afvist at realitetsbehandle klagen, idet Naturklagenævnet ikke har fundet procedurefejl i Frederikssund Kommunes administrationsgang i lokalplansagen. Afgørelsen vedlægges som bilag 3.</p>
Bevilling:	
Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:	Budget og Analyse har ingen bemærkninger.
Indstilling:	<p>Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller overfor Plan - og Udviklingsudvalget, at:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Naturklagenævnets afgørelse tages til efterretning.
Tidligere beslutninger:	
Beslutninger:	<p>Beslutning i Plan- og Udviklingsudvalget, torsdag den 7. oktober 2010: Orienteringen taget til efterretning.</p>
Bilag:	<p><i>Bilag 1/NKN videresender Klage over kommunens tilvejebringelse af lokalplan nr. 015</i> <i>Bilag 2/Svar til NKN</i> <i>Bilag 3/NKN afgørelse</i></p>

Sag nr. 88 **Meddelelser**

Journal nr.: 001551-2010

Lovgrundlag:

Sagsfremstilling:

Bevilling:

**Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:**

Indstilling:

**Tidligere
beslutninger:**

Beslutninger:

Møde i Plan- og Udviklingsudvalget torsdag den 7. oktober 2010. Mødet sluttede kl. 18.00.

Kirsten Weiland

Guri Bjerregaard

Lis Olsen

Poul Henrik Hedeboe

John Schmidt Andersen

Kenneth Jensen

Ole Søbæk