

Lokalplan 157 og kommuneplantillæg 008 for et
rekreativt område og kolonihaver ved
Borgermestervænget i Frederikssund
Hvidbog - behandling af hørings svar

Hvad er en hvidbog?

En hvidbog er kommunens samlede behandling af hørings svar og indsigelser indgivet til en plan eller strategi, der har været sendt i offentlig høring. I den offentlige høringsperiode har alle mulighed for at komme med indsigelser og ændringsforslag til planen eller strategien.

Byrådet er ifølge planloven forpligtet til at gennemføre en høring af offentligheden inden vedtagelse af en række lovbestemte planer, herunder blandt andet lokalplaner, kommuneplanen og planstrategien. Byrådet kan også vælge at sende planer og strategier i høring, selvom det ikke er lovbestemt.

Formålet med at foretage en høring af offentligheden, forud for vedtagelsen af en plan eller strategi, er at inddrage offentligheden i planlægningen og give offentligheden mulighed for at få indflydelsen på planlægningen. Planloven stiller dog ikke krav om, at kommunen skal imødekomme indsigelserne. Høringsvarerne indgår i den videre politiske behandling af sagen, så den politiske beslutning bygger på et fuldt oplyst grundlag.

Hvidbogens opbygning

Hvidbogen er bygget op ud fra et skema. Hvidbogsskemaet indeholder en række for hvert hørings svar, der er indkommet i høringsperioden og 4 kolonner.

Første kolonne angiver afsenderen af hørings svaret med navn og adresse, hvis det er en privatperson, foreningsnavn, kommune, styrelse med mere, alt efter hvem, der har indgivet hørings svaret.

I anden kolonne er der udarbejdet et resume af hovedpointerne fra hørings svaret. Hver hovedpointe har sit eget punkt. Alle hørings svar, der er modtaget indenfor høringsperioden, vil endvidere indgå i deres fulde længde i den videre politiske behandling af sagen som et selvstændigt bilag.

Administrationens kommentarer til hovedpointerne fra hørings svaret fremgår af trede kolonne.

Fjerde kolonne angiver hvilke ændringer i planen eller strategien, som administrationens anbefaler, at hørings svaret giver anledning til.

Lokalplan 157 og kommuneplantillæg 008 for et rekreativt område og kolonihaver ved Borgermestervænget i Frederikssund

Hvidbog - behandling af hørings svar

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
1. Havelejer (HL)	1. A. HL er kørestolebruger og har vanskeligheder ved at køre på grus og sten med sin kørestol og er derfor afhængig af, at kunne parkere tæt på sit kolonihavehus. HL har fået tilladelse fra bestyrelsen i kolonihaveforeningen til at etablere en parkeringsplads i sin kolonihave i foråret 2022. HL ønsker at § 5.3.1 om at parkering kun må finde sted på det fællesparkeringsareal og ikke de enkelte havelodder eller på havegange/-stier fjernes fra lokalplanen.	1. A.A. I lokalplan 45, som aflyses med vedtagelsen af lokalplan 157, er der udlagt areal til fælles parkering i tilknytning til kolonihaverne, og adgangen til havelodderne skal ske af interne stier. Det vil sige, at der ved haveforeningens anlæggelse er anlagt interne stier og ikke veje frem til den enkelte havelod. Ved lokalplanlægning af kolonihaver er det almindeligt, at der udlægges plads til fælles parkering i tilknytning til kolonihaverne og at der ikke gives mulighed for parkering ved den enkelte havelod. Med lokalplan 157 fastholdes denne infrastruktur og sikrer dermed, at stierne til havelodderne forbeholdes bløde trafikanter (gående og cyklister), så biler ikke bliver til gene for de bløde trafikanter. Hvis alle havelejerne får mulighed for at	1. A.A.A. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen eller kommuneplantillægget.

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
		<p>køre og parkere på stier og havelodderne vil det påvirke fremkommelighed i haveforeningen, idet kørende og parkerede biler vil spærrer stierne.</p> <p>Planlovens § 19 giver mulighed for, at der kan dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Der kan gives dispensation til enkeltpersoner fra bestemmelsen om, at parkeringen kun må finde sted på fællesparkering, hvis der er grundlag for at give en dispensation.</p> <p>Det er kommunen der er myndighed i forhold til dispensationer fra lokalplanen.</p>	
<p>2. Kolonihaveforeningen Lærkehøjen (KL)</p>	<p>2. A. KL ser positivt på, at der udarbejdes en ny lokalplan for haveforeningen.</p> <p>KL påpeger, at grunden til at flere havelodder er overbebygget skyldes, at haveejerne er blevet vejledt af tidligere bestyrelser og administrationen i Frederikssund Kommune til, at overdækkede terrasser ikke talte med i</p>	<p>2. A.A. Hverken kolonihaveforeningen eller administrationen har kunnet finde dokumentation for, at kolonihaveforeningen tidligere har fået at vide, at overdækkede terrasser ikke talte med i bebyggelsen, som lokalplan 45, der aflyses, giver mulighed for.</p> <p>Administrationen mener ikke, at der er tvivl om, at bestemmelsen om bebyggelsens omfang i lokalplan 45 er inklusiv overdækkede terrasser. I modsat fald ville 100% af den</p>	<p>2. A.A.A. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen eller kommuneplantillægget.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>bebyggelsen som lokalplan 45 giver mulighed for. KL påpeger, at det ikke fremgår tydeligt om overdækkede terrasser tæller med i bebyggelsen som lokalplan 45 giver mulighed for.</p> <p>2. B. KL mener ikke, at de flere m² som lokalplan 157 giver mulighed for i forhold til hvad lokalplan 45 giver mulighed for er tilstrækkeligt i forhold til nutidens behov, hvor familiestrukturer har ændret sig og en familie består af flere og der dermed kræves mere plads. KL påpeger dertil, at flere m² ikke ændre områdets karakter af kolonihaveområde, men vil derimod give havelejerne en mulighed for at indordne sig mere praktisk, og ikke mindst nutidigt, til at være et opgraderet afslapningssted i lokalmiljøet til gavn og hygge for familierne, og et sted de unge/børnene også har lyst til at være.</p>	<p>enkelte havelodden kunne overdækkes og det er ikke intensionerne med en kolonihavelod.</p> <p>2. B.B. Administrationen anerkender, at familiestrukturer og behov har ændret sig fra vedtagelsen af lokalplan 45 i 1988 til i dag. Administrationen er dog ikke enig i, at flere kvadratmeter bebygget areal ikke vil ændre områdets karakter. Flere kvadratmeter bebygget areal i kolonihaveforeningen vil give et tættere bebygget område og området vil få mere karakter af by og mindre karakter af have.</p>	<p>2. B.B.B. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen eller kommuneplantillægget.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>2. C.</p> <p>Frederikssund kommunes argument om at de tilladte m² i lokalplan 157 er fastsat med begrundelse i, at kolonihaven ikke må udvikle sig til et sommerhusområde, mener KL ikke er holdbart, da sommerhuse er dyrere end kolonihaver, da kolonihaver er anlagt til arbejderklassens befolkning.</p> <p>Dertil påpeget KL, at på erhvervsstyrelsen hjemmeside planinfo står der, at et gennemsnitligt sommerhus i Danmark er 60-80 m² dertil overdækkede terrasser, hvilket er meget mindre end KL ønsker at bygge på havelodderne i haveforeningen.</p>	<p>2. C.C.</p> <p>Administrationen medgiver, at der fortsat vil være forskel på et sommerhusområde og kolonihaveområdet, selv hvis der tillades samme bebyggelsesprocent som i et sommerhusområde. Denne forskel vil dog være af mindre karakter, hvis der tillades samme bebyggelsesprocent. Administrationen anbefaler at der ikke tillades samme bebyggelsesprocent i kolonihaveområdet, fordi kolonihaven skal være et alternativ til de mange sommerhuse der i forvejen er i kommunen sommerhus og ikke bare et lille sommerhus.</p> <p>Lokalplan 157 giver mulighed for bybebyggelse på den enkelte lod svarede til ca. 12,5% plus et drivhus. Det er mindre end bebyggelsesprocenten for sommerhuse, hvor bebyggelsesprocenten ifølge bygningsreglementet er 15. Størrelserne på sommerhusgrunde er imidlertid typisk på over 1200 m². Det betyder, at sommerhusområder generelt vil fremstå mere åbne og lette, end kolonihaveforeningen, særligt, hvis der i haveforeningen må bygges op til 50 m² på den enkelte lod, som KL har stillet forslag om.</p>	<p>2. C.C.C.</p> <p>Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen eller kommuneplantillægget.</p>

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>2. D. KL har fundet eksempler på tilladte bebyggelser i kolonihaver i Helsingør og Gribskov kommune, hvor der også findes mange sommerhuse. I disse kolonihaver må der bygges mere end lokalplan 157 lægger op til.</p> <p>KL har dertil fundet eksempler på tilladte bebyggelser i kolonihaver i Herlev, Ballerup og Roskilde kommune. I disse kolonihaver må der bygges mere end lokalplan 157 lægger op til.</p> <p>2. E. KL fremfører to forslag til en anden regulering af bebyggelsen end lokalplan 157 lægger op til. Begge forslag tager udgangspunkt i en bebyggelsesprocent på 15%.</p> <p>Forslag 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nyttehaver må højst have et bebygget areal på 18 m² inkl. skure og overdækket terrasser. Dertil må 	<p>2. D.D. At der er andre kommuner (også kommuner, som har store sommerhusområder), der tillader mere bebyggelse i deres kolonihaveforeninger end lokalplan 157 lægger op til, er politisk besluttet i disse kommuner.</p> <p>Administrationens anbefaler, at der i Frederikssund Kommune ikke tillades mere bebyggelse end lokalplan 157 giver mulighed for, så kolonihavehusene ikke får karakter af sommerhuse på små grunde. Kolonihaverne udgør dermed et andet tilbud til kommunens borgere end sommerhusene og variationen og kvaliteten at fritidshuse i kommunen fastholdes.</p> <p>2. E.E. Ved både forslag 1 og forslag 2 vil der tillades mere bebyggelse end lokalplan 157 giver mulighed for. Se 2 B.B., 2 C.C. og 2 D.D.</p> <p>Jf. beregningsregler i bygningsreglementet gælder følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Arealet af bygninger måles fra ydervæggen. Et tagudhæng på op til 0,5m medregnes ikke - Ved arealberegning af åbne overdækninger/overdækket 	<p>2. D.D.D. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen eller kommuneplantillægget.</p> <p>2. E.E.E. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen eller kommuneplantillægget.</p>

Afsender	Resumé af høringsvar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>der bygges 5 m² drivhus.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kolonihavelodder fra 200-299 m² må højst have et bebygget areal på 40 m² inkl. skure og overdækket terrasser. Dertil må der bygges 10 m² drivhus. - Kolonihavelodder fra 300-399 m² må højst have et bebygget areal på 45 m² inkl. skure og overdækket terrasser. Dertil må der bygges 10 m² drivhus. - Kolonihavelodder på 400 m² og højere må højst have et bebygget areal på 50 m² inkl. skure og overdækket terrasser. Dertil må der bygges 10 m² drivhus. <p>Forslag 2</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der fastsættes en bebyggelsesprocent på 15 for alle havelodder i foreningen. 	<p>terrasse (og carporte) måles hele tagfladen.</p> <p>Jf. planloven er der ikke hjemmel til at ændre/tilsidesætte gældende beregningsregler i en lokalplan.</p>	

Afsender	Resumé af hørings svar	Kommentarer	Forslag til beslutning
	<p>For begge forslag finder KL det vigtigt, at m² måles i bebyggelsens bundramme eller at udhæng under 50 cm ikke tæller med i det samlede tilladte m².</p> <p>2. G. KL gør opmærksom på, at der vil gå 20-30 år for der igen udarbejdes en ny lokalplan for kolonihaveforeningen og appellerer derfor til, at lokalplan 157 fremtidssikres.</p>	<p>2. G.G. Administrationen forventer ikke, at der skal udarbejdes en ny lokalplan igen indenfor 20-30 år og vurderer, at lokalplan 157 med den bebyggelse, der gives mulighed for, er fremtidssikret.</p>	<p>2. G.G.G. Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i lokalplanen eller kommuneplantillægget.</p>