



Møller & Rosenørn
Sølvagervej 5
4640 Fakse

Sagsbehandler:
Louise Ochmann
Telefon: 43577524
Email: plan-byg-miljo@ishoj.dk

Journal eller CPR-nummer:
201200447/10
Dokument 1 - 3

6. maj 2013

Afslag på ansøgning om udarbejdelse af lokalplan samt en ændring i zonestatus fra land- til byzone.

Ishøj Kommune har siden 2008 løbende haft kontakt med jer, idet I har fremsendt en ansøgning om udarbejdelse af lokalplan, samt statusændring fra land- til byzone.

Afgørelse

Der meddeles hermed afslag på jeres ansøgning om udarbejdelse af en lokalplan herunder en ændring af zonestatus fra landzone til byzone samt udstykning af matr.nr. 2 f, Ishøj By, Ishøj og opførelse af tæt-lav boligbebyggelse. Matriklen er beliggende Ishøj Bygade 25, 2635 Ishøj.

Begrundelse

Ishøj Bygade 25, matr.nr. 2f, Ishøj By, Ishøj ligger i landzone. Den øverste del af matriklen er omfattet af transportkorridor.

Jeres ansøgning har afventet Forslag til Fingerplan 2013, idet en udlægning af området til bymæssige formål ville muliggøre en statusændring til byzone samt udbygning af området. I Forslag til Fingerplan 2013 er området imidlertid ikke udpeget som et byudviklingsområde.

Området ligger således stadig i landzone og en bebyggelse og udstykning af matr.nr. 2f, Ishøj By, Ishøj vil kræve en landzonetilladelse. I henhold til planlovens landzonebestemmelser, er et af hovedformålene med loven at fastholde en opdeling mellem land og by. En udvidelse af byen er derfor i strid med et af hovedformålene med loven.

Klagevejledning

Ønsker man at klage over afgørelsen, skal klagen inden 4 uger fra afgørelsens modtagelse indgives til Ishøj Kommune, så vidt muligt elektronisk på plan-byg-miljo@ishoj.dk.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr på 500 kr.

Natur- og Miljøklagenævnet fremsender en opkrævning på gebyret, når nævnet har modtaget klagen fra Ishøj Kommune. Vejledning om gebyrbetalingen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside.

I henhold til planlovens § 58, stk.1, nr. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. Afgørelsen kan efter § 58, stk. 1, nr. 4 påklages. Det vil sige, at der fx kan klages, hvis man mener, at byrådet ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Der kan derimod ikke klages over, at byrådet burde have truffet en anden afgørelse.

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er seks måneder fra dags dato jævnfør § 62 stk. 1 i planloven. Hvis der indgives klage, er fristen for eventuelt søgsmål seks måneder fra klagemyndighedens afgørelse er meddelt.

Med venlig hilsen

Louise Ochmann
Byplanlægger

Ishøj kommune
Plan-, Bygge- og Miljøcenter
Ishøj Store Torv 20,
2635 Ishøj

ANBEFALET.

Møller & Rosenørn
Sølvagervej 5
DK-4640 Faxe
Telefon: 26 53 68 02
bo@moeller-rosenoern.dk

CVR nr. DK-28245483
Nordea reg.nr. : 2320
Konto nr. 4375447903

www.moeller-rosenoern.dk

Faxe den 24. maj 2013.
Deres J.nr.: 201200447/10.
Vores sagsnr. 035/09/08.
Ref./bcmr.

Anke / Klage over afgørelse af den. 6. maj 2013 fra Ishøj kommune med afslag på ansøgning om udarbejdelse af lokalplan samt ændring i zonestatus fra land til byzone.

For Vores Klient: NF-Byg aps.
v/ Peter N. Skjold Leicar & Ricky Rønsbøl
Ishøj Søndergade 12,
2635 Ishøj Landsby.

Undertegnede skal på vegne af Vores klient indgive Anke / Klage til behandling i Natur- og Miljøklagenævnet over afgørelse af den. 6. maj 2013 fra Ishøj kommune Plan-, Bygge- og Miljøcenter vedr. ansøgning om statusændring fra land til byzone, samt udarbejdelse af lokalplan med henblik på opførelse af tæt lav boligbebyggelse af nedenstående matrikel:

Matrikel nr. Og ejerlav: Ishøj By 2f
Adresse: Ishøj Bygade 25, 2635 Ishøj Landsby.

Beskrivelse:

Nærværende areal som udgør i dag 6.937 m² har tidligere fungeret og været anvendt som et gartneri. Alle drivhusene er fjernet fra arealet. Beboelsesbygningerne ligger stadig aktive på grunden, øvrige areal henligger i dag som ubebygget grønt område.

Frem til år 1962 udgjorde det samlet areal 10.920 m². Efterfølgende er der foretaget 2 udstykninger fra matrikel 2f til matrikel 2y på 2771 m² år 1962 til Alice K. Pedersen samt matrikel 2x på 1212 m² år 1976 til Birthe M. Dahrup.

Ovenstående matrikelindehaver er døtre af tidligere indehaver af det samlet areal på 10.929 m².

Området er velegnet til opførelse af tæt lav bebyggelse som handicap- og funktionsvenlige boliger som der er stor behov for hvilket er et udgangspunkt i skitseudarbejdelse med respekt for denne placering i et eksisterende boligmiljø hvor en arkitektur bliver tilpasset området.

Anke / Klageindsigelse nr.: 1 (hvor Fingerplan lægges til grund)

Med henvisning til Ishøj kommuneplan 2009 samt Forslag til Fingerplan 2012 fra Miljøministeriet og Naturstyrelsen *Forslag til Fingerplan 2012 – landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning* Høringsfristen udløb den 6. juni 2013.

Erfaringsmæssigt er det kendt at efter høringsfristen der udløber den. 6. juni d.å. træder de almindelige procedure i gang med gennemgang af indkommende indsigelser, forlæggelser samt fremsendelse til udvalg med indstillinger.

Herefter skal sagen over den juridiske afdeling før den revideret Fingerplan kan indstilles og ophøjes til lov.

Tidshorizonten for denne procedure- og sagsbehandlingstid vil gøre at den revideret Fingerplan først vil kunne fremsættes i år 2014.

Høringsfristen er stadig pågående d.d. og der foreligger ikke ændring i forhold til gældende lovgivning for eksisterende Fingerplan.

I gældende Fingerplan som skal lægges til grund støtter i tilstrækkelig grad kommunernes ønsker om byomdannelse med behov for udbygning af nye byområder i de ydre fingre.

Nærværende Matrikel opfylder ovenstående og ligeledes er der ingen restriktioner eller overskridelser af de linjer som er udlagt med henvisning bl.a. til:

Bygge- og beskyttelseslinjer
Fredning
Naturbeskyttelse
Natura 2000
Jagt- og Vildtforvaltning
Planlægning
Lokalplaner
Kommuneplaner
Landbrug
Andre Amts- og Regionstemaer
Naturovervågning
(NOVANA artsfund)
Grundvand
Drikkevandsinteresse
Nitratfølsomme
Indvindingsoplade
Jordforurening
Områdeklassificering
Jordforureningsloven

Matriklen er ligeledes frihold og overskrider ingen restriktioner i Fingerplanens retningslinjer og disses bestemmelser som giver anledning til dispensationer eller ansøgninger derom.

Det skal medgives at der i Forslag til Fingerplan 2013 som Miljøministeriet har sendt Forslag til Fingerplan 2013 i høring fra den 19. april til den 14. juni 2013, ligger det øverste nordøstlige grundareal i Transportkorridoren. Dette areal udgør under 100 m². Såfremt høringsforslaget bliver ophøjet til lov kan nærværende areal udlægges som grønt areal uden for bebyggelsen.

Det skal dog præciseres at nærværende Transportkorridor er forslag til Fingerplan og langt fra sikkert at denne vil indgå i den samlet ændring.

Ligeledes med henvisning til høring ligger nærværende areal ikke i forlængelse af de påtænkte grønne kiler eller anden udvidelse og inddragelse med udbygning af eksisterende Fingerplan.

Det afgørende er dog, at ovenstående ikke er gældende men blot en del af et forslag der er sendt i høring som ikke er ophøjet til lov.

Derfor har Ishøj kommune truffet en afgørelse med baggrund i en høring hvilket er i strid med gældende praksis.

Ishøj kommune kan alene og skal træffe afgørelser med henvisning til gældende lovbestemmelse herom som direktiv i deres sagsbehandling som danner grundlag for deres afgørelse.

Det fremgår da også af den samlet korrespondance mellem Ishøj kommune og undertegnede at såfremt nærværende matrikel ikke ændre sig på de nævnte områder som beskrevet på (side 2) i den nye Fingerplan som ansøgningen har ventet 4,5 år på vil sagen blive genoptaget til udarbejdelse på nærværende ansøgning.

Anke / Klageindsigelse nr.: 2 (hvor Landzonebestemmelserne lægges til grund)

Ishøj kommune henviser til; *Planlovens landzonebestemmelser, er et af hovedformålene med loven at fastholde en opdeling mellem land og by. En udvidelse af byen er derfor i strid med et af hovedformålene med loven.*

Ishøj kommune har ikke tidligere igennem deres sagsbehandling igennem 4,5 år af nærværende ansøgning fremført denne bestemmelse.

Planlovens Landzonebestemmelser har ligget uændret i hele ansøgningsperioden uden ændringer derfor er det meget betænkelig at nærværende lægges til grund netop nu og ikke tidligere som afslag.

Ishøj kommune har fra starten tilkendegivet at ville behandle sagen positivt og imødekommende med ændring af status fra land til byzone i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan for nærværende matrikel til opførelse af tæt lav byggeri.

Vi har fra vores ansøgning indgivet september 2008 drøftet ovenstående med daværende leder fra Ishøj kommune Michael Ege som var sagsbehandler på daværende tidspunkt.

Ved gennemgang af sagen hvor vi sammen gennemgik fingerplanen kunne Michael Ege se at nærværende matrikel lå i fingerplanen men ingen restktioner eller overskridelser af de linjer som er udlagt berørte nærværende matrikel. (se side 2)

Ishøj kommune startede sagen som en ansøgning hvor de sædvanlige procedurer vil gå i gang med hensyn til ændring fra land til byzone i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan hvor undertegnede udarbejde skitseforslag til tæt lav byggeri som senere skulle lægges til grund til høring og øvrige procedure som loven foreskriver.

Planlovens Landzonebestemmelser er et omfattende direktiv. Ishøj kommune har i deres afgørelse ikke præciseret hvilke bestemmelse de henviser til som at ændre sig så radikalt i sagsbehandlingen af igangværende ansøgning der har været pågående i 4,5.

Nærværende Planlov har mange gode intentioner og seneste revidering lægger op til en mere fleksibel og individuel vejledning primært rettet mod kommunalbestyrelsens og sagsbehandling efter landzonebestemmelserne samt skabe en samlet beskrivelse af procedurer i forbindelse med behandlingen af en landzonesag.

I Planlovens bestemmelser udstikker de overordnede rammer men der lægges op til en individuel sagsbehandling hvor den enkelte kommune kan indlede og behandle en ansøgning dels i plandirektivet samt byggelovens bestemmelser, hvilket er sket i nærværende sag.

Konklusion:

Ved projektets opstart den. 27. marts 2008, blev sagen forelagt Michael Ege september 2008 (nu fratrukket) må vi konstatere at Ishøj kommune har haft en usædvanlig lang sagsbehandlingstid.

Grundet den udsædvanlige lange og fejlagtige sagsbehandling i Byplanlægningsafdelingen over en periode på samlet 4,5 år finder undertegnede det foruroligende at Ishøj kommune nu i modstrid til tidligere oplysninger hiver Planlovens Landzonebestemmelser op af skuffen som et af deres argumenter for deres afslag.

Som beskrevet på omstående side har dette punkt ikke tidligere været et kardinalspørgsmål men vil blive behandlet positivt med en imødekommende da Ishøj kommune så velvilligt på projektet. Planlovens Landzonebestemmelser åbner da også op for individuelle muligheder for kommunen til at imødekomme projekter af denne karakter.

Ligeledes baserer Ishøj kommune deres afgørelse til afslag på Forslag til Fingerplan som stadig ligger til høring uden denne er ophøjet til lov. Ishøj kommune har truffet en afgørelse med baggrund i en høring hvilket er i strid med gældende praksis.

Med henvisning til gældende bestemmelser samt afgørelser der er truffet i lignende sager for nærværende områder er det efter undertegnede bedste overbevisning muligt at nævnet bør imødekomme nærværende Anke / Klage.

Undertegnede og Vores klient har været i god tro og arbejdet med projektet hele vejen igennem forløbet med store økonomiske investeringer i tiltro til at Ishøj kommune igennem forløbet på 4,5 år var den samarbejdspartner de udgav sig for hvilket de skriftligt har bekræftet i hele forløbet.

Med venlig hilsen



Bo Charlie Møller Rosenørn

Projektleder • Bygn.konstr. • Boligøkonom

Mail: mr@moeller-rosenoern.dk

Sølvagervej 5

4640 Faxe.

CVR. nr. 28 245 483

Tlf. 26 53 68 02.

www.moeller-rosenoern.dk

Note/

Der er ikke vedhæftet bilag da Ishøj kommune har bekræftet at de er i besiddelse af hele sagen og dennes korrespondance.



Sagsbehandler:
Malene Louise Mølbak
Telefon: 43577473
Email: mlm@ishoj.dk

Møller og Rosenørn
Sølvagervej 5
4640 Faxe

Journalnummer / cpr. nr.
01.02.05-P16-1200447-12

26. juni 2013

Ny behandling af ansøgning om lokalplan for Ishøj Bygade 25

Ishøj kommune har den 24. maj 2013 modtaget jeres klage over kommunens afgørelse af 6. maj 2013, hvori Ishøj Kommune meddeler afslag på udarbejdelse af lokalplan for ejendommen Ishøj Bygade 25, matr.nr. 2f Ishøj By, Ishøj.

Afslaget er meddelt på grundlag af, at ejendommen ligger i landzone. Afslaget er meddelt med henvisning til, at det ansøgte ville kræve en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

Ved gennemgang af jeres klage er kommunen blevet opmærksom på, at kommunen ikke skulle have behandlet ansøgningen i forhold til planlovens landzonebestemmelser, da ansøgning om opførelse af tæt-lav boligbebyggelse vurderes at være lokalplanpligtigt. Det vil tillige kræve et kommuneplantillæg, da den nuværende rammebestemmelse for område 4.B.3 kun giver mulighed for åben-lav boligbebyggelse.

Ishøj Kommune har på den baggrund kontaktet Natur og Miljøklagenævnet, som er enig i kommunens vurdering af, at sagen er behandlet på et forkert lovgrundlag. Natur og Miljøklagenævnet oplyser tillige, at kommunen har pligt til at genbehandle ansøgningen, da sagen er blevet behandlet efter et forkert lovgrundlag.

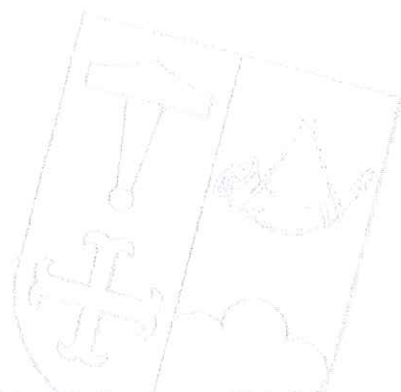
Kommunen vil derfor genoptage sagen og forventer at kunne forelægge sagen for Teknik og Bygningsudvalget til august 2013.

Hvis du har spørgsmål til det fremsendte er du selvfølgelig velkommen til at kontakte mig på telefon 43 57 74 73.

Venlig hilsen

Malene Louise Mølbak

Kopi sendt til ejer:
NF BYG ApS, Ishøj Søndergade 12, 2635 Ishøj



Telefonnotat dateret 16.10.2013

Har d.d. talt med ejers rådgiver Bo Charlie Møller Rosenørn.

Han blev orienteret om at Fingerplan 2013 ikke giver mulighed for at byudvikle denne del af Ishøj Landsby og det derfor ikke vil være muligt at få vedtaget en lokalplan for tæt lav bebyggelse.

Jeg orienterede ham om at ejendommen alene vil kunne udstykkes til åben-lav, dvs. udstykke en grund med henblik på huludfyldning.

Han ønsker sagen behandlet i forhold til planlovens lokalplanbestemmelser, som vi har meddelt ham i tidligere skrivelse, så han har mulighed for at få kommunen afgørelse prøvet i Natur og Miljøklagenævnet.

Sagen bliver lagt på udvalg til november.