

Folketingets Miljøudvalg
Christiansborg
1240 København K

Hillerød den 18. marts 2009

Eksempel på kommunalt (Hillerød) forsøg på misbrug af planlovens ekspropriationsadgang til byudvikling på grundlag af en kommuneplan.

Som optakt til Udvalgets møde med en deputation fra Kommunernes Landsforening, onsdag den 25. marts 2009, fremsender jeg herved til Udvalgets orientering en kort beretning, fra det indtil videre, formentlig groveste kommunale forsøg på moralsk misbrug af planlovens ekspropriationsbestemmelse til byudvikling på baggrund af en kommuneplan.

Det drejer sig om Hillerød Kommunes ekspropriation af 7 ejendomme på samlet 49 ha i Ullerød Nord (og KL deputation består jo bl.a. af Hillerøds borgmester Kirsten Jensen og Hillerød kommunes advokat, Hanne Mølbeck)

Området består samlet af ca. 150 ha, og er opdelt i 3 delområder, med knap ½-delen beliggende i delområde 1, med 800 boligenheder, delområde 2 med 200 boligenheder og delområde 3 med 500 boligenheder.

Der henvises til vedlagte notat: Planforudsætninger Ullerød Nord.

Hele delområde 1 blev indført i byzone ved 3 dellokalplaner i juni 2006 marts 2007. Ved Skanskas og NCC's køb af de privat ejede arealer i delområde 1 i 2006 lader kommunen det professionelle marked "passe sig selv" og der handles til priser på 550 kr. – 600 kr. pr. kvm.

Den 29. august 2007 træffer Hillerød Kommune ekspropriationsbeslutning for de privatejede 49 ha i delområde 2 og 3, inden arealerne overføres til byzone.

Her opstår så spørgsmålet, hvor meget mindre skal prisen være på det kommende byggejord i delområde 2 og 3, når det erhverves inden arealet ved dellokalplan overføres til byzone. Ved den vurdering er det afgørende, hvor lang den forventede "liggetid" skønnes at være, og i den forbindelse skal man have sig for øje, at det alene er *forventningerne på ekspropriationstidspunktet den 29. august 2007*, der er afgørende (efterfølgende indtrufne markedsforhold har ingen betydning).

Jeg kan oplyse, at kommunens påstand er en pris på 50 kr. pr. kvm. og 20 kr. pr. kvm. i henholdsvis delområde 2 og delområde 3. Taksationskommissionen satte prisen til henholdsvis 50 kr. pr. kvm. og 125 kr. pr. kvm. Overtaksationskommissionen afsluttede forhandlingerne den 17. marts 2009 og kommer formentlig med en kendelse i løbet af en måneds tid.

Det afgørende dokument i tidsforskydningsdiskussionen er det vedlagte notat med planforudsætninger, som jeg kom til at fornærme både kommunen, kommunens advokat og formanden for Overtaksationskommissionen med, ved forhandlingerne den 17 marts, da jeg udtrykte mistillid til notatets troværdighed.

Notatet er udarbejdet af Hillerød Kommune den 12. juni 2007, ca. 2½ måned før der træffes endelig ekspropriationsbeslutning, men det er fuldt ud bekendt, da notatet udarbejdes, at der vil blive eksproprieret, og samme forvaltningsenhed som udarbejder notatet, arbejder også samtidig med ekspropriationstaktiske overvejelser for byrådet.

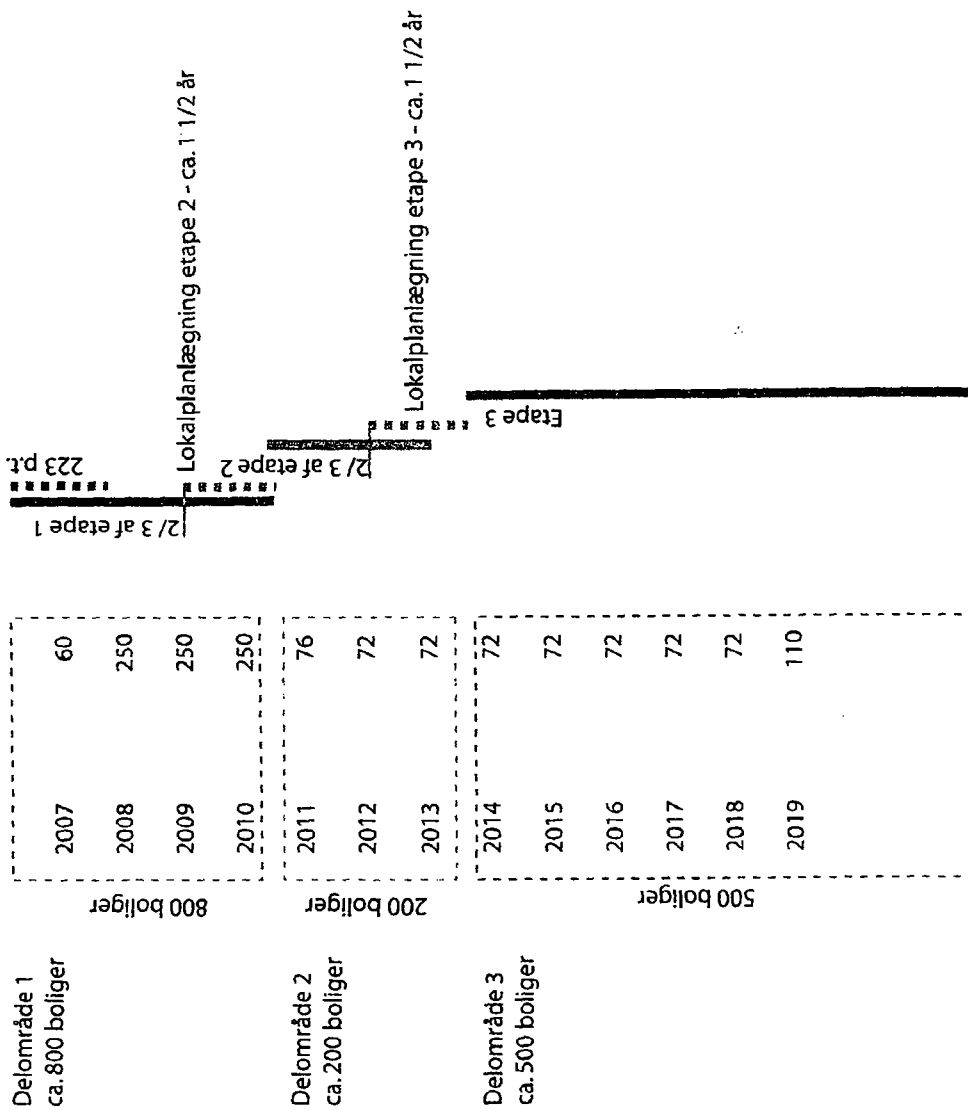
Disse faktuelle kendsgerninger burde vel i sig selv være nok til min mistro til notatets bonitet. Min mistro skærpes dog yderligere ved en nøjere vurdering af talopstillingerne på bilagets sidste side, som vises på næste side.

Ekspropriation Ullerød Nord

Vurdering af tidsperspektiv for realisering
Teknik Planlægning, sapa, juni 2007.

Boligprognosen.
Antal boliger om året.

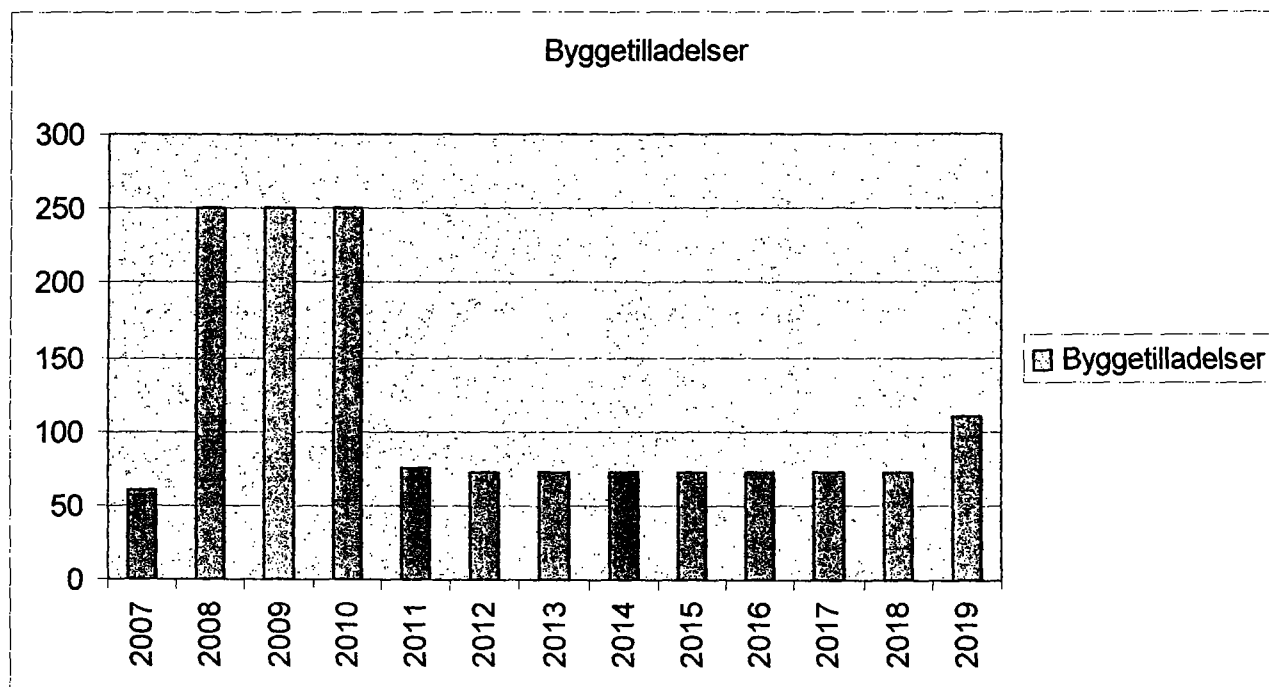
Kommuneplanteilæg nr. 2.
Når 2/3 af et delområde er udbygget,
kan næste delområde opstartes.



Skitsen viser, at lokalplanudarbejdelse i delområde 3, vil blive påbegyndt, når 2/3 af byggetilladelse i etape 2 er givet, svarende til 133 byggetilladelser. Det der forekommer mig meget mistænkeligt, er at vurderingen af, hvor mange byggetilladelser der årligt udstedes, nu pludselig i 2011, falder fra 250 byggetilladelser årligt i de 3 foregående til 76 og 72 årligt. Man må jo sige, at det pludselige fald i årlige byggetilladelser, falder meget heldigt til fordel for kommunens argumentation for at det vil tage 6 – 7 år, før der kan udarbejdes lokalplan i delområde 3.

For yderligere, at anskueliggøre denne statistisk dramatiske udvikling, har jeg opstillet tallene i nedenstående grafiske fremstilling.

I den forbindelse vil jeg citere fra samme notat, side 2, nemlig: *Boligbyggeriet er i høj grad markedsstyret, kommunen ejer i dag ikke mange af de potentielle byudviklingsområder og kommuneplanens rækkefølgebestemmelser er forholdsvis rummelige. Det gør det svært at styre boligbyggeriet og der er en del usikkerhed involveret i boligprognosen, idet boligbyggeriet varierer forholdsvis meget og ændrer karakter forholdsvis hurtigt*. Set i dette perspektiv forekommer det mig uforståeligt, at man i fuld alvor, kan betragte dette notat, som vigtigste dokumentation, for den lange tidsforskydning for forventet lokalplan i delområde 3 (på ekspropriationstidspunktet). Jeg vil mene, at enhver med en lille smule statistisk indsigt, vil kunne se, at det indlagte skøn er utopi, og det må kræve mere end tilladeligt naivitet, at tro på det.



Regeringens fremsatte lovforslag, vil fjerne den form for "landzonespekulation" og dermed tidshorisont-diskussioner på grundlag af mere eller mindre troværdigt materiale, som netop er udarbejdet af den myndighed, der vil foretage ekspropriationen.

Det argument som KL-deputationen utvivlsomt vil fremføre, vil være "DEN PLANMÆSSIGE NØDVENDIGHED". Kommunerne fastlægger fuldt ud, hvilke bestemmelser lokalplanen skal indeholde, så selv om argumentet umiddelbart lyder pænt, så virkeligheden, at det er tom snak.

KL,s reelle argument (eller måske rettere: en fraktion i KL) er, at man ønsker erstatningsfrit, at inddrage, det man mener er samfundsskabte værdier, til fællesskabet, men det tør man ikke sige, fordi man udmærket ved, at dette virker anstødeligt på den danske folkesjæl.

Hvis ikke man ændrer loven, som foreslået ved det fremsatte lovforslag, vil antal af kommunale hykleriske søforklaringer (HILLERØDMODELLEN) af den "den planmæssige nødvendighed" eksplodere i de kommende år.

Til sidst: -"Og så har vi jo Taksationskommissionerne og Overtaksationskommissionerne til at fastsætte det rigtige erstatning".

Jo, jo, hånden på hjertet, er der nogen af jer, der kender et kommissionsmedlem, som I mener har rimelig **markedsmæssig indsigt** til at dømme i denne specielle type sager.

Med venlig hilsen



Peter Schou Andersen

fhv. landboretskonsulent

Smedievej 103, 3400 Hillerød

Tlf. 48 25 01 22

Email: hilderyth@webspeed.dk

Vedlagt kopi af Hillerød Kommunes notat om planforudsætninger for Ullerød Nord

Kopi tilsendt:

Frederiksborg Amts Avis og
LandbrugsAvisen

Bilag 4



HILLERØD
KOMMUNE

Bilag 4

Notat: Planforudsætninger Ullerød Nord

Teknik Planlægning, sapa, juni 07.

Baggrund:

Den nye bydel "Ullerødbyen" er et 150 ha stort sammenhængende areal i det vestlige Hillerød, der forventes planlagt og udbygget over en årrække. Ullerødbyen skal være en ny visionær bydel, med plads til ca. 1.500 boliger, butikker, rekreative arealer, institutioner og andre offentlige funktioner.

Planlægningen af Ullerødbyen har været undervejs i mange år. I starten af halvfjerdserne blev der udarbejdet en helhedsplan for Ullerødbyen, der dog aldrig blev implementeret. I takt med at Hillerød blev udbygget opstod der et stigende behov for arealer til boliger. Hillerød Byråd besluttede derfor i 2002 at afholde en idékonkurrence for en helhedsplan for en ny bydel - Ullerødbyen. Helhedsplanen for Ullerødbyen er det endelige resultat af idékonkurrencen, der blev vundet af SLA Arkitekter.

Helhedsplanen, der tager udgangspunkt i det eksisterende landskab, beskriver de overordnede principper for strukturen og disponeringen af hele Ullerødbyen. Helhedsplanen danner grundlaget for den videre planlægning af området, herunder lokalplanlægningen. (bilag : helhedsplan SLA).

Ullerødbyen skal planlægges og udvikles med udgangspunkt i fem overordnede målsætninger som Hillerød Byråd har vedtaget:

Beboerne skal have en visionær bydel der i form og udtryk afspejler vores tidsalder

Landskabet skal binde bydelen sammen

Alle boliger skal have direkte adgang til grønne elementer

Boligbyggeri udformes nytænkende og oplevelsesrigt

Økologiske og bæredygtighedsprincipper indgår som en selvfølge

Ekspropriation af Ullerød Nord:

Planlægningen af den sydlige del af Ullerødbyen er nu gennemført, og de første bebyggelser er under etablering. Forud for planlægningen af den nordlige del, har Hillerød Kommune besluttet at sikre ejerskab til byudviklingsarealerne.

Ejerskab til byudviklingsjorden giver mulighed for at sikre en række offentlige interesser, der ellers vil være vanskelige at opfylde. Kommunen får bl.a. indflydelse på de fremtidige boligernes ejerforhold, ligesom det bliver muligt at sikre egnede lokaliseringmuligheder til børneinstitutioner, plejeboliger, og idrætsanlæg, samt en række andre offentlige institutioner og servicefunktioner. Samtidig vil byudviklingen nødvendiggøre arealer til anlæg af offentlig vej, støjvold og rekreative arealer.

Ved ejerskab får Hillerød Kommune også mulighed for at sikre at visionerne for den ny bydel realiseres med en høj kvalitativ standard, idet kommunen som grundejer har mulighed for at stille en række krav til bl.a. rekreative arealer, bebyggelsens udformning og bæredygtighedsprincipper. Ejerskab til byudviklingsjorden vil også give kommunen styringsmuligheder i forhold til at skabe sammenhæng mellem boligudbygningen og den offentlige service.

Anvendelsen og tidsperspektivet for anvendelsen:

Planerne og visionerne for Ullerødbyen er beskrevet i kommuneplan 2005, hovedstruktur og redegørelse, s. 17- 23, og Ullerødbyen er omfattet af kommuneplanens rækkefølgeplan (s.64)

I Hillerød Kommunes rækkefølgeplan for byudvikling og byomdannelse i Kommuneplan 2005, fremgår det at udbygningen af Ullerødbyen løber i hele perioden 2006-2017. Det fremgår også, at der i den videre planlægning skal udarbejdes et kommuneplantillæg, der fastlægger en mere detaljeret rækkefølgeplan for etapeinddelingen af bydelen.

(bilag: Kommuneplan 2005, hovedstruktur + rammer)

I Juni 2006 vedtager Hillerød Byråd "Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2005".

Kommuneplantillægget udlægger fire nye rammeområder for den sydlige del af Ullerødbyen. Kommuneplantillægget ændrer ikke det eksisterende rammeområde 5.B.11 eller rammebestemmelserne for Ullerød Nord.

Kommuneplantillægget inddeler Ullerødbyen i tre delområder og fastlægger en rækkefølgeplan for udbygningen af de tre delområder. Delområde 1 omfatter hele Ullerød Syd og delområde 2 og 3 omfatter Ullerød Nord.

Delområde 1 kan udbygges i hele kommuneplanperioden (2005-2017)

Delområde 2 kan udbygges når 2/3 af boligbyggeriet i delområde 1 er opført eller byggeriet er påbegyndt (med påbegyndt forstås, at der er givet byggetilladelse)

Delområde 3 kan udbygges når 2/3 af boligbyggeriet er opført eller påbegyndt.

Det forventes at der skal opføres ca. 1500 boliger i hele Ullerødbyen, fordelt på ca. 800 boliger i delområde 1., ca. 200 boliger i delområde 2. og ca. 500 boliger i delområde 3. (Dagsordenspunkt, økonomiudvalget d. 23.08.06)

Når 2/3 af et delområde er udbygget, kan planlægningen af næste delområde igangsættes. Det tager ca. 1 ½ år at gennemføre lokalplanlægningen, der muliggør byggeri på arealerne.

Vurdering:

Hillerød Kommune udarbejder hvert år en boligprognose som indledning til udarbejdelse af befolkningsprognosen. Befolkningsprognosen anvendes efterfølgende i budgetlægningens vurdering af fremtidigt behov for kommunal service. Samtidig udgør boligprognosen en rettesnor for kommunens boligpolitiske målsætninger. (bilag: boligprognose 07, rev. maj)

Boligprognosen udarbejdes ud fra oplysninger om muligheder for boligbyggeri indenfor gældende kommuneplan, lokalplaner, lokalplaner under udarbejdelse og viden om boligudviklingsprojekter i kommunen i øvrigt. Boligbyggeriet er i høj grad markedsstyret, kommunen ejer i dag ikke mange af de potentielle byudviklingsområder og kommuneplanens rækkefølgebestemmelser er forholdsvis rummelige. Det gør det svært at styre boligbyggeriet og der er en del usikkerhed involveret i prognosen, idet boligmarkedet varierer forholdsvis meget og ændrer karakter forholdsvis hurtigt.

Der er (d.12.06.07), givet byggetilladelse til 223 boliger i delområde 1. Antallet af byggetilladelser synes umiddelbart højt i forhold til forventningen om 60 boliger i 2007, men da boligprognosen baseres på det forventede antal *færdigbyggede og indflyttede* boliger, vurderes det, at en del af de boliger der er givet byggetilladelse til i 2007, først færdiggøres i 2008, og dermed følger boligprognosen. Der er pt.(12.06.07) ikke færdiggjort nogen boliger i delområde 1.

På baggrund af Hillerød Kommunes boligprognose, og rækkefølgeplanen, er det Hillerød Kommunes vurdering, at realiseringen af delområde 2 vil ske i perioden 2011 - 2013. Det forudsættes at planlægningen for delområde 2 opstartes når 2/3 af delområde 1 er realiseret og at lokalplanlægning m.v. gennemføres på 1 ½ år. Da realiseringen af delområde 3 ligger et

stykke ud i fremtiden, er vurderingen af tidsperspektivet for realiseringen behæftet med lidt større usikkerhed. Boligprognosen er således ikke specificeret, men det fremgår alene at der skal opføres ca. 390 boliger i perioden 2011-2018, og de resterende 110 boliger (1500 - 1390) ligger udover boligprognosens periode.

Hvis de 390 boliger fordeles jævnt på årene, som det fremgår på diagrammet, og det forudsættes at lokalplanlægningen for delområde 3 opstartes når 2/3 af delområde 2 er realiseret og at lokalplanlægning m.v. gennemføres på 1 ½ år, er det Hillerød Kommunes vurdering at realiseringen af etape 3 tidligst vil ske fra 2014. (bilag, diagram over tidsperspektiv, sapa, juni 07)

Generelt oplever Hillerød kommune en afmatning i efterspørgslen på nye boliger. Hvis tendensen på boligmarkedet fortsætter, vil det uden tvivl få betydning for tidsperspektivet for realiseringen af Ullerød Nord.

Ekspropriation Ullerød Nord

Vurdering af tidsperspektiv for realisering

Teknik Planlægning, sapa, juni 2007.

Boligprognosen.

Antal boliger om året.

Delområde	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Delområde 1 ca. 800 boliger	60	250	250	250									
Delområde 2 ca. 200 boliger					76	72	72						
Delområde 3 ca. 500 boliger								72	72	72	72	72	110

Kommuneplantillæg nr. 2.
Når 2/3 af et delområde er udbygget, kan næste delområde opstartes.

