

Plan- og Miljøudvalget 2018-2021s møde den 04. december 2018

Mødelokale J 2, Jægerspris kl. 08.15

Referat

140 - Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Fraværende:

Michael Tøgersen (V) og Lars Thelander Bostrøm (O).

141 - Orientering om udstykning på Meransletten

Lovgrundlag

Planloven, Naturbeskyttelsesloven

Sagsfremstilling

Administrationen orienterer hermed om afgørelser vedrørende Meransletten 2-24 i Jægerspris.

Plangrundlag

Området er omfattet af lokalplan nr. 76, som blev vedtaget af Jægerpris Kommune i 2005. Den omhandler et område til boliger, sommerhuse og naturområder i Jægerspris. Området for lokalplan nr. 76 kan ses på bilag 1 og selve Meransletten 2-24 kan ses på bilag 2.

Der er ikke tale om et nyt område til bebyggelse, men et område der siden vedtagelsen af lokalplanen har været udlagt til blandt andet sommerhusbebyggelse og dermed mulighed for fremtidig bebyggelse.

I lokalplan nr. 76 er de tre omtalte sommerhusgrupper udlagt på to store matrikler, jf. bilag 1+2. Der er ikke på forhånd angivet et særligt udstykningsprincip, men derimod en illustrationsplan. Ejeren af de to store matrikler havde ønske om, at udstykke til enkelte matrikler. Lokalplanen angiver klart, at der må bebygges, men det kræver dispensation til udstykning, som ikke er af principiel karakter. Derfor har administrationen i henhold til delegationsplan af marts/september 2018 dispenseret administrativt.

Sagsforløb

Maj og juni 2018

Området indgik i en stor registrering af beskyttet natur, hvor Naturstyrelsen i 2013 vejledende registrerede området som beskyttet natur. Kompetencen til at vurdere de enkelte områder med beskyttet natur er placeret hos Frederikssund Kommune. Frederikssund Kommune har foretaget en konkret vurdering og konstateret ringe naturkvalitet i det pågældende område.

Administrationen har benyttet sin kompetence til at afregistrere det pågældende område, på baggrund af manglende botanisk kvalitet.

En afregistrering af et areal er ikke en afgørelse der skal offentliggøres og det er kun ejeren der har klageadgang.

April 2018

Der blev der ansøgt om dispensation fra lokalplan nr. 76 til udstykning af Meransletten 2-8, hvilket der blev meddelt dispensation til i maj 2018.

Juli 2018

Der blev der ansøgt om dispensation fra lokalplan nr. 76 til udstykning af Meransletten 10-24, hvilket der blev meddelt dispensation til i oktober 2018.

September 2018

Der er registreret en fortidsmindebeskyttelseslinje på et mindre areal, jf. bilag 1.

Administrationen har vurderet, at dispensation fra denne fortidsmindebeskyttelseslinje ikke er af principiel karakter og har derfor ligeledes med baggrund i delegationsplanen dispenseret.

Dispensationen er ikke offentliggjort, da administrationen har vurderet, at der var tale om en mindre dispensation, som ikke kræver offentliggørelse. Afgørelsen er dog, som i alle andre sager, sendt til orientering til Roskilde Museum, Slots og Kulturstyrelsen, Danmarks Naturfredningsforening etc.

Andre forhold

Vejadgang

Vejadgangen vil fortsat ske via den vej som er beskrevet i lokalplanen. Vejadgangen er dog rykket et stykke i forhold til illustrationsplanen i lokalplanen, men er godkendt ud fra et samlet princip for de tre sommerhusgrupper.

Partshøring og naboorientering

Der er ikke foretaget partshøring eller naboorientering i de konkrete sager, idet den formelle partshøring er sket i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse. De meddelte dispensationer er en udmøntning af lokalplanens bestemmelser om bebyggelse. Der er ikke foretaget naboorientering da der med udstykningen ikke ændres på, hvor og hvor meget der kan bygges.

Mulighed for tilbagekaldelse af dispensationer

De afgørelser der er truffet kan ikke trækkes tilbage.

Tilbagekaldelse af en begunstigende forvaltningsakt kræver en ganske særlig begrundelse. Adgangen til at tilbagekalde beror efter almindelige forvaltningsretlige regler på en afvejning af de modstående interesser, på den ene side de interesser, der tilsiger en tilbagekaldelse og på den anden side adressatens berettigede forventning og dennes indretning i tillid til den meddelte afgørelse. Det er administrationens vurdering, at de afgørelser der er truffet er gyldige, da de ligger indenfor kommunens kompetence til at dispensere. Og der er ikke forhold der tilsiger en tilbagekaldelse fremfor adressatens berettigede forventning og indretning i forhold til de meddelte afgørelser. En uberettiget tilbagekaldelse af en afgørelse kan være ansvarspådragende for Frederikssund Kommune.

Muligheder for nyt plangrundlag

Hvis man politisk vil igangsætte en ny lokalplan, så har den først retsvirkning fra den er udsendt i forslag jf. planlovens § 17. En ny lokalplan vil ikke kunne tillægges retsvirkning bagudrettet.

I henhold til planlovens § 14 kan der nedlægges forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Helt konkret kan det være ved ansøgning om byggetilladelse eller, hvis kommunen på anden vis bliver bekendt med, at der er i gang med at blive etableret forhold, som kan hindres ved lokalplan jf. planlovens § 15.

Planlovens § 14 giver mulighed for ved et konkret forbud, at hindre byggeri eller andet, som faktisk er i overensstemmelse med den gældende planlægning, men som kommunen ønsker indstillet, indtil kommunen har haft lejlighed til ved lokalplanlægning at fastlægge, hvordan rammerne for byggeri mv. fremadrettet skal være i det pågældende område.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Erhverv og IT fremsender sagen til orientering for Plan- og Miljøudvalget.

Beslutning

Taget til efterretning.

Fraværende:

Michael Tøgersen (V) og Lars Thelander Bostrøm (O).

- [Bilag 1. Område for lokalplan 76](#)
- [Bilag 2. Luftfoto Meransletten 2-24](#)
- [Lokalplan 76](#)

[142 - Kommuneplantillæg om Grønt Danmarkskort og varmforsyning](#)

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

I denne sag skal Byrådet tage stilling til igangsættelse af revision af kommuneplanens temaer "Særlige naturområder" og "Naturbeskyttelse". Baggrunden for, at administrationen foreslår, at revisionen sker netop nu er, at kommunen først kan udpege udviklingsområder i vores planstrategi som følge af den reviderede planlov fra 2017, når vi har vedtaget det grønne danmarkskort for Frederikssund Kommune ved at optage det i kommuneplanen. Det grønne Danmarkskort optages i vores kommuneplan ved netop at revidere disse temaer. Planstrategien skal vedtages senest 2019, hvorefter ministeren kan udpege udviklingsområderne i et landsplandirektiv.

I udviklingsområder kan Erhvervsministeren give kommunerne adgang til, at planlægge for byudvikling og give tilladelse til anlæg i kystnærhedszonen, hvor planloven (§5b) ellers bl.a. stiller krav om, "at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering", og "at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser".

Kommunens forslag til udviklingsområder må ikke omfatte områder med særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser. Der vedlægges et kort, som viser kystnærhedszone, kommuneplanrammer og de nævnte interesseområder for natur, landskab og miljø. Udviklingsområder kan udpeges i kystnærhedszonen indenfor de hvide områder på kortet. Der vedlægges endvidere et kort med foreløbig angivelse af et muligt udviklingsområder for turisme ved Gerlev Skalleværk samt mulige udviklingsområder til langsigtet byudvikling ved Jægerspris, Skibby, Skuldelev og Dalby. Forslag til udviklingsområder vedtages i forbindelse med Planstrategi 2019.

Hvis Frederikssund Kommune skal kunne foreslå udpegningsområder i forbindelse med planstrategi 2019 kræver det, som ovenfor nævnt at kommunen først har gennemført udpegningerne til Grønt Danmarkskort. Administrationen vil udarbejde forslag til fuld revision af udpegninger og retningslinjer under kommuneplantemaet "Naturbeskyttelse" i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning "Grønt Danmarkskort og naturbeskyttelsesinteresser" og sikre at statslige krav om drøftelse af udpegninger med nabokommuner og behandling af anbefalinger fra lokale naturråd er respekteret i det forslag som forelægges politisk. Revisionen af temaet "Særlige naturområder" vil alene omfatte en udvidelse af den eksisterende udpegningsområde med strandbeskyttede arealer, som foreskrevet i Miljøstyrelsens vejledning: "Grønt Danmarkskort og naturbeskyttelsesinteresser".

Som led i etableringen af Grønt Danmarkskort blev der i januar 2018 oprettet 20 lokale naturråd på tværs af Danmark. De lokale naturråd skulle bistå kommunerne med forslag til udpegning af områder, som kan indgå i Grønt Danmarkskort i de kommende kommuneplaner. I naturrådene har deltaget både erhvervsinteresser, naturinteresser og rekreative interesser. Det lokale naturråd for Nordsjælland har arbejdet med naturområderne indenfor og på tværs af kommunegrænserne i Gribskov, Fredensborg, Helsingør, Hillerød, Frederikssund og Halsnæs kommuner. Halsnæs Kommune har varetaget sekretariatsbetjeningen af det lokale naturråd. Naturrådet for Nordsjælland har valgt at komme med en række overordnede anbefalinger til, dels hvilke kriterier der kan indgå, når der skal udpeges områder, dels til lodsejerinddragelse i kommuneplanprocessen. Derudover er der udpeget 47 konkrete arealer som kan indgå i Grønt Danmarkskort samt et areal, der ønskes udtaget i Frederikssund Kommune. Naturrådet afsluttede sit arbejde den 6. juli 2018. Naturrådets rapport er sendt til de involverede kommuner og staten. Rapporten vedlægges som bilag. Der vedlægges endvidere forslag til brev fra Borgmesteren til Naturrådsmedlemmerne med tak for rådets store arbejde.

De lokale naturråd er ikke tillagt myndighedsbeføjelser. Det er kommunerne, der har ansvaret for, at der foretages en udpegning af områder, som skal indgå i Grønt Danmarkskort.

Revisionen af kommuneplantemaerne indledes med indkaldelse af ideer og forslag til planlægningen. Der vedlægges forslag til tekst som offentliggøres på kommunens hjemmeside.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Erhverv og IT indstiller, at Plan- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Igangsætte revision af kommuneplanens temaer "Særlige naturområder", "Naturbeskyttelse", som beskrevet ovenfor
2. Indkalde ideer og forslag til revisionen af de 2 temaer
3. Godkende fremsendelse af vedlagte brev til naturrådsmedlemmerne.

Beslutning

Anbefales.

Fraværende:

Michael Tøgersen (V) og Lars Thelander Bostrøm (O).

- Kort med kystnærhedszone, kommuneplanrammer, naturinteresser mv.
- Brev til medlemmer af Naturråd Nordsjælland
- Naturrådsrapport 2018
- Bilag 1 til Naturrådsrapport 2018
- Foreløbig angivelse af mulige udviklingsområder

143 - Vedtagelse af lokalplan 118 for Kvinderup

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget skal med denne sagsfremstilling tage stilling til om lokalplan 118 for Kvinderup skal vedtages.

Plan- og Miljøudvalget besluttede 4. september 2018 at vedtage forslag til lokalplan 118 for Kvinderup og sende lokalplanforslaget i offentlig høring. Sideløbende med lokalplanen har forslag til kommuneplantillæg 006 til kommuneplan 2017 - 2029 været i offentlig.

Lokalplan 118

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for en udvidelse af anvendelsesmulighederne samt at sikre bevaring af det eksisterende landsbymiljø i Kvinderup. Lokalplan 118 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet med hensyn til bevaring af bygninger og landsbymiljøet. Samtidig giver lokalplanen mulighed for udvikling af landsbyen, som respekterer områdets særlige kulturarv. Det særlige ved Kvinderup er vejforløbet (Kvinderupvej), bebyggelsesstrukturen og bevaringsværdige bygninger og træer - alle elementer, som lokalplanen skal bidrage til at sikre.

Anvendelsesmulighederne udvides ved, at det bliver muligt, at overflødiggjorte bygninger på landbrugsejendomme (delområde 2) kan anvendes til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål, lager, kontorformål, restaurant, selskabsfaciliteter, Bed & Breakfast og lignende samt én bolig pr. ejendom. Lokalplanen

indeholder derfor bestemmelser om områdets anvendelse, bevaringsværdige bygninger og træer, omfang og udseende af ny og eksisterende bebyggelse, parkeringsforhold, ubebyggede arealer, m.m.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen, er der foretaget en SAVE-registrering af bygningernes bevaringsværdi i Kvinderup. SAVE-registreringen konkluderer, at fire bygninger i Kvinderup har en bevaringsværdi mellem 1-3. Lokalplanen fastsætter bestemmelser formuleret som kompetencenormer for bygninger med høj bevaringsværdi, hvilket betyder, at de fire bygninger med høj bevaringsværdi skal bevares og ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Kommuneplantillæg 006

Formålet med kommuneplantillægget er at tilføje de bevaringsværdige bygninger til temaet 'Kulturarv i byerne'. Forslag til kommuneplantillæg 006 indeholder fire bygninger i Kvinderup, som er registreret til at have en høj bevaringsværdi. Med kommuneplantillægget vil kommuneplan 2017 -2029 og lokalplan 118 for Kvinderup være i overensstemmelse. Kommuneplantillæg 006 er vedlagt bilag.

Høring og informationsmøde

Forslag til lokalplan 118 og kommuneplantillæg 006 for Kvinderup har været i offentlig høring i 4 uger fra 5. september 2018 til 3. oktober 2018. I høringsperioden har kommunen modtaget fire høringssvar. Høringssvarene omhandler primært delområde 2 i forhold til, at området kan anvendes til restaurant og selskabsfaciliteter. Høringssvarene handler om mulighed for flere anvendelsesmuligheder for delområde 2 samt bekymringer omkring støj og trafik- og parkeringsforhold afledt af de nye anvendelsesmuligheder. Høringssvarene er behandlet i en hvidbog. Hvidbog og høringssvar er vedlagt som bilag.

Administrationen har afholdt et informationsmøde om forslag til lokalplan 118 og kommuneplantillæg 006 den 13. september 2018. Borgere berørt af lokalplanforslaget har modtaget en invitation til mødet i forbindelse med offentliggørelsen af lokalplanforslaget. Der mødte syv borgere op til informationsmødet. Referat fra informationsmødet er som vedlagt bilag.

Ændringsforslag til lokalplan 118 Med udgangspunkt i informationsmødet og høringssvarene, anbefaler administrationen, at lokalplanens anvendelsesbestemmelser for delområde 2 bliver præciseret. Lokalplanens anvendelsesbestemmelser for delområde 2 ændres til følgende:

§ 3.3 Delområde 2 må kun anvendes til:

- Bolig og landbrugsformål.
- Overflødiggjorte bygninger må anvendes til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål, lager, kontorformål, restaurant, selskabsfaciliteter, Bed & Breakfast og lignende samt én bolig pr. ejendom.
- Overflødiggjorte bygninger må ikke om- eller tilbygges i væsentligt omfang ved anvendelsesændring.
- Ét fritliggende enfamiliehus pr. ejendom.
- Boliger skal anvendes som helårsboliger.

Kommentar

Indenfor delområde 2 er det muligt at have maksimalt to boliger pr. ejendom. Den ene bolig skal være ét fritliggende enfamiliehus og den anden bolig skal være i en overflødiggjort bygning.

Med udgangspunkt i høringssvarene omkring parkeringsforhold, anbefaler administrationen, at ændre bestemmelserne for lokalplanens § 5.3 til følgende:

§ 5.3 I forbindelse med ny bebyggelse eller ændret anvendelse, skal der udlægges parkeringsareal svarende til:

- Bolig: Mindst 2 biler pr. bolig.
- Restaurant og selskabsfaciliteter: Mindst 1 bil pr. 4 siddepladser.
- Bed & Breakfast: Mindst 1 bil pr. værelse/lejlighed.
- Håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, lager, kontor og lignende: Mindst 1 bil pr. 25 m etageareal.

Med udgangspunkt i et høringssvar fra ROMU, anbefaler administrationen, at teksten i redegørelsen ændres under afsnittet 'Museumsloven' til følgende:

Der er ingen registrerede fortidsminder indenfor lokalplanafgrænsningen. Ved eventuelle anlægsarbejder kan forekomme fundamentrester o. lign. efter ældre bebyggelse, hvilke skal undersøges arkæologisk. Findes der således ved anlægsarbejde grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Roskilde Museum.

Ændringsforslag til kommuneplantillæg 006

Med udgangspunkt i høringssvaret fra ROMU har administrationen revurderet SAVE-registreringen af Kvinderupvej 1c. I den forbindelse anbefaler administrationen, at den samlede bevaringsværdi for ejendommen ændres fra 3 til 2. Kommuneplantillæg 006 og SAVE-registreringen

konsekvensrettes i forhold til den ændrede bevaringsværdi. Kommuneplantillæg 006 vedtages administrativt, da der er tale om en mindre ændring i kommuneplan 2017 - 2029, som følge af en ny lokalplan, jævnfør delegationsplanen.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Erhverv og IT indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Vedtage lokalplan 118 for Kvinderup med de ændringer administrationen anbefaler.

Beslutning

Godkendt med den tilføjelse, at Håndværks- og industrivirksomhed erstattes med Blandet bolig og erhvervsformål, herunder landbrugsformål i § 3.3 Delområde 2, pkt. 2.

Fraværende:

Michael Tøgersen (V) og Lars Thelander Bostrøm (O).

- [Lokalplan 118](#)
- [Kommuneplantillæg 006](#)
- [Hvidbog](#)
- [Høringssvar A](#)
- [Høringssvar B](#)
- [Høringssvar C](#)
- [Høringssvar D](#)
- [Informationsmøde \(Referat\)](#)

[144 - Orientering om dispensationer fra lokalplaner](#)

Sagsfremstilling

Udvalget har bedt om statistik over meddelte dispensationer fra lokalplaner i perioden 1. november 2017 til 1. november 2018.

- I perioden er der meddelt 632 afgørelser ¹ relateret til bebyggelse og lokalplaner.
- I perioden er der meddelt 89 dispensationer ² fra lokalplaner.

Tallene kan ikke sammenlignes med statistikker fra selvbetjeningsløsningen Byg og Miljø, da denne selvbetjeningsløsning kun tæller de sager der er omfattet af KL's servicemåftale og lovliggørelsessager desuden er undtaget.

1)

Tilladelse: 544

Afslag: 32

Ikke afgjort: 28 (kræver ikke byggetilladelse)

Ukendt: 21 (henlagt eller annulleret)

2)

Antallet af dispensationer er fremsøgt på dokumentniveau i kommunens sagshåndteringssystem. Der kan i visse tilfælde, i en byggetilladelse, være skrevet en dispensation. Men typisk skrives dispensationer i særskilte dokumenter.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Erhverv og IT fremsender sagen til orientering for Plan- og Miljøudvalget.

Beslutning

Taget til efterretning.

Fraværende:

Michael Tøgersen (V) og Lars Thelander Bostrøm (O).

145 - Nedrivning af lade på Sigerslevvestervej 50, Sigerslevvester

Lovgrundlag

Planloven, Bygningsfredningsloven

Sagsfremstilling

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning om nedrivning af laden på ejendommen Sigerslevvestervej 50 i Sigerslevvester, se bilag 1.

Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til om der skal gives nedrivningstilladelse.

Bygningen

Laden er en såkaldt staklade, som har været brugt til oplagring af korn og hø i sammenhæng med gården Traneholm, som ligger umiddelbart vest for laden, og er en del af den nuværende, samlede ejendom.

Stakladen er bygget i 1904, og er SAVE-registreret med værdien 3, dvs. høj bevaringsværdi, jf. bilag 3. Den er registreret som en nøgtern lade med pondus og fine proportioner, og den høje bevaringsværdi skyldes ifølge registreringen især den miljømæssige værdi, idet den er vurderet at være markant, karaktergivende og vigtig for landsbyen. De nærmeste bygninger omkring laden er også registreret med høj bevaringsværdi.

Administrationens umiddelbare vurdering af laden er, at de bærende konstruktioner er i tilstrækkelig god stand til, at de kan bevares, og at der derfor er grundlag for at udføre en udskiftning af tag- og facadebeklædning efter behov.

Offentliggørelse

Nedrivningsanmeldelsen har været offentliggjort i 4 uger jf. § 18, stk. 2 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, med mulighed for at komme med bemærkninger til den aktuelle ansøgning om nedrivning.

Der er modtaget bemærkninger/indsigelser fra Foreningen bygnings- og landskabskultur i Frederikssund samt Roskilde Museum (ROMU). Der er ikke modtaget yderligere bemærkninger/indsigelser.

Roskilde Museums bemærkninger fremgår af bilag 4. Generelt mener ROMU, at hvis bygningen nedrives, så vil det efterlade et markant hul i husrækken med betydelig negativ indflydelse på det velbevarede kulturmiljø i Sigerslevvester.

Foreningen Bygnings- og Landskabskultur i Frederikssund er imod en nedrivning af bygningen, jf. bilag 3.

Området Sigerslevvester

Området er ikke lokalplanlagt, men ligger i kommuneplanens område LB 3.1, hvor det bemærkes, at lokalplanlægning skal sikre at bevaringsværdige og miljøstøttende bygninger bevares samt at ny bebyggelse skal gives en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige bebyggelse.

Frederikssund Kommune kan ikke modsætte sig en nedrivning med mindre, man nedlægger forbud efter planlovens § 14 og udarbejder en lokalplan.

Hvis man vælger at udarbejde en bevarende lokalplan med evt. forbud mod nedrivning, og kommunen nægter at give tilladelse til nedrivning, kan ejeren jf. planlovens § 49 forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Det er en betingelse, at den pågældende ejendom ikke kan udnyttes økonomisk rimeligt svarende til udnyttelsen af ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, der ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. Hvis betingelserne for overtagelsespligt efter planlovens § 49 er opfyldt, vil overtagelsesprisen blive fastsat af en taksationskommission.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Erhverv og IT indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Der gives tilladelse til nedrivning af stakladen.

Beslutning

Udsat.

Fraværende:

Michael Tøgersen (V) og Lars Thelander Bostrøm (O).

- Offentliggørelse
- Bilag 3. SAVE-registrering
- Bilag 3. Bemærkninger fra Bevaringsforeningen
- Bilag 4. 2 x bemærkninger fra Roskilde Museum

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning om at nedrive bygningerne på ejendommen Ved Gadekæret 19 i Hørup. Se bilag 1.

Udvalget skal tage stilling til, om man vil meddele dispensation fra lokalplanen nr. 29.2, så nedrivning kan gennemføres.

Nedrivning kræver dispensation fra lokalplanens § 9.1 : "Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre byrådet giver tilladelse hertil."

Forhistorie

Ejeren har tidligere søgt om nedrivning af stuehuset med henblik på genopførelse af et nyt stuehus i samme omfang og placering. Der blev meddelt dispensation og nedrivningstilladelse, da stuehuset var i rigtig dårlig stand.

Efterfølgende har ejeren ansøgt om, at nedrive alle bygningerne med henblik på at opføre en ny bolig og nye driftsbygninger, alle med samme placering og dimensioner som de nuværende bygninger. Det vil ifølge ejeren ikke være økonomisk muligt at renovere bygningerne.

Bygningerne

Der er tale om bygningerne til ejendommen "Annebjerggaard", som er et firelænget gårdanlæg, placeret indenfor den gamle landsbykerne. Bygningerne er opført i 1870 og stuehuset er ombygget i 1950 og 1970. Alle bygningerne er i dårlig stand, se fotos i bilag 6.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 29.2, med bestemmelser om bevaringsværdi. Der er i øvrigt ikke lavet SAVE-registreringer af bevaringsværdige bygninger i området.

Høring

Roskilde Museum har lavet en bevarings- og miljømæssig vurdering af stuehuset, og senere af hele anlægget. Roskilde Museum har ikke bemærkninger til en nedrivning af stuehuset, udover at det under arbejdet er vigtigt at være opmærksom på fundamentrester og lignende fra tidligere bygninger. Til gengæld kan Roskilde Museum ikke anbefale en nedrivning af alle gårdbygningerne, da det efter museets mening vil påvirke kulturmiljøet i Hørup negativt, jf. bilag 4.

Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Frederikssund har også udtalt sig, og de mener, at der i forbindelse med en nedrivningstilladelse bør foreligge en helhedsplan for alle bygninger i gårdanlægget, så bebyggelsen fortsat vil være en homogen enhed, jf. bilag 5.

Administrationens bemærkninger og anbefaling

Hvis kommunen nægter tilladelse til nedrivning, kan ejeren jf. planlovens § 49 forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Det er en betingelse, at den pågældende ejendom ikke kan udnyttes økonomisk rimeligt svarende til udnyttelsen af ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, der ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. Hvis betingelserne for overtagelsespligt efter planlovens § 49 er opfyldt, vil overtagelsesprisen blive fastsat af en taksationskommission.

Administrationen anbefaler, at der gives nedrivningstilladelse til bygningerne, da de er i dårlig stand.

Når ejer ansøger om nyt stuehus og nye tilhørende bygninger til gårdanlægget, vil administrationen vurdere det ansøgte i forhold til lokalplanens bestemmelser og indpasning i kulturmiljøet. Hvis projektet ikke er indpasset tilstrækkeligt, så kan der besluttes § 14 forbud med henblik på en ny lokalplan.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Erhverv og IT indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Der gives dispensation fra lokalplan 29.2 til nedrivning af stuehus og staldlænger

Beslutning

Udsat.

Fraværende:

Michael Tøgersen (V) og Lars Thelander Bostrøm (O).

- Bilag 1. Kortudsnit
- Bilag 4. Kommentarer fra Roskilde Museum
- Bilag 5. Kommentarer fra Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Frederikssund
- Bilag 4. Billeder fra ejendommen
- Bilag 3. Lokalplan 29.2

147 - Oplæg til byudvikling i Skuldelev

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget skal med denne sag tage stilling til et oplæg, der indeholder forudsætninger for anvendelsen af kommunens grund på Sølvkærvej 2 i Skuldelev. Administrationen anbefaler, at der udarbejdes lokalplan, når der er fundet en køber.

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet i september – med en foroffentlighed - at give offentligheden mulighed for at komme med input til den videre planlægning og anvendelse af arealet.

Foroffentligheden blev annonceret på kommunens hjemmeside og forløb i tidsrummet fra 10. september til 10. oktober 2018. I høringsperioden modtog kommunen ingen forslag.

Administrationen foreslår derfor med oplægget, at der gives mulighed for opførelse af boliger og/eller en dagligvareforretning på arealet, se oplæg i bilag 1.

I oplægget er angivet følgende forudsætninger for grundsalg/planmæssige bindinger:

- Anvendelse: tæt/lav eller åben lav boliger dvs. rækkehuse eller fritliggende enfamiliehuse eller én dagligvareforretning.
- Bebyggelsesprocent: 30 for enfamiliehuse, 40 for rækkehuse og 45 for dagligvarebutik.
- Grundstørrelse: minimum 700 m² for fritliggende enfamiliehuse, 150 m² for rækkehuse.
- Antal etager: maksimalt 1 etager
- Bygningshøjde: maksimalt 8,5 m.
- Friarealer og parkering: 10 % af egearealet, 1 p-plads pr. bolig/1 p-plads pr. 25 m² butiksareal.
- Adgangsveje: antal overkørsler skal minimeres til én på Østergade og én på Sølvkærvej (dog flere ved fritliggende enfamiliehuse).

- Vejbyggelinje: 5 m fra vejskel til Sølvkærvej og Østergade.
- Grundejerforening skal stå for drift af fællesarealer, veje og stier.
- Facader skal fremstå murede i blank mur, vandskuret eller pudset.
- Boliger skal udføres med symmetrisk sadeltag.

Beslutningen om at godkende oplægget for anvendelsen af arealet og først udarbejde lokalplan, når der er fundet en køber, er betinget af at Økonomiudvalget på møde den 21. november 2018 beslutter at sætte grunden til salg.

Supplerende sagsfremstilling:

Økonomiudvalget ønskede, at Plan- og Miljøudvalget tager stilling til, hvorvidt det kan formuleres i udbudsbetingelserne, at der kan etableres dagligvarebutik med mulighed for boliger. Således at etablering af en dagligvarebutik er en forudsætning for salg.

Økonomi

Økonomiske bevillinger ved salg af arealet vil først blive søgt når salgssummen kendes.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Erhverv og IT indstiller, at Plan- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Det fremlagte oplæg for anvendelsesmuligheder benyttes, såfremt Byrådet beslutter at udbyde grunden på Sølvkærvej 2 i Skuldelev til salg.

Supplerende indstilling:

2. Det fremlagte oplæg for anvendelsesmuligheder justeres således, at anvendelsesmulighederne justeres til at være etablering af dagligvarebutik med mulighed for boliger, såfremt Byrådet beslutter at udbyde grunden på Sølvkærvej 2 i Skuldelev til salg.

Historik

Plan- og Miljøudvalget, 6. november 2018, pkt. 135:

Anbefales.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O).

Økonomiudvalget, 21. november 2018, pkt. 312:

Sagen sendes retur til Plan- og miljøudvalget.

Beslutning

Anbefales med den tilføjelse, at der bør åbnes mulighed for byggeri i 2 plan.

Fraværende:

Michael Tøgersen (V) og Lars Thelander Bostrøm (O).

- Bilag 1 - Oplæg til anvendelse

148 - Status på budgetaftale 2019-2022

Sagsfremstilling

Administrationen har udarbejdet en status for de emner, der fremgår af budgetforliget og samtidig fremkommet med forslag til videre behandling af emnerne i aftalen.

Til det formål er udarbejdet vedlagte bilag med en samlet oversigt over implementeringen af ændringer i drifts- og anlægsbudgettet.

Det fremgår af oversigten, hvilke emner i budgettet der er implementeret, samt hvilke emner, der vil blive rejst sager på fagudvalgene.

Der er endvidere vedlagt en status på opfølgning på aftaleteksten.

Økonomi

Center for Økonomi bemærker, at der i 2019 vil ske en konkret opfølgning på økonomien forbundet med de politiske forslag, hvilket blandt andet vil ske via de 3 årlige budgetopfølgninger. Der rejses sager i fagudvalg såfremt der opstår afvigelser i forhold til budgetaftalens rammesætning.

Indstilling

Centerchefen for Økonomi indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Vedlagte status på budgetaftale 2019-2022 tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

Fraværende:

Michael Tøgersen (V) og Lars Thelander Bostrøm (O).

- Status på budgetaftale 2019-2022
- Budgetaftale 2019 - Opfølgning på aftaletekst

149 _ Meddelelser

Sagsfremstilling

- Arrangementer indenfor udvalgets område
- Sagsliste

Beslutning

Taget til efterretning.

Fraværende:

Michael Tøgersen (V) og Lars Thelander Bostrøm (O).

- Sagsliste til Plan- og miljøudvalget 2018 december