



## Referat fra møde i Plan- og Udviklingsudvalget

Onsdag den 07. oktober 2009 Kl. 08.00  
i Byrådssalen, Frederikssund

**Mødedeltagere:**

**Knud B. Christoffersen (A)**

Carsten Cederholm (A)

Jesper Thorup (V)

Ole Søbæk (C)

Tina Tving Stauning (A)

## Indhold

### ***Åben dagsorden***

- Sag nr. 78*                    **Endelig vedtagelse af Lokalplan 026 for Kingos Minde i Slangerup**
- Sag nr. 79*                    **Amsterdamhusene 1, 3600 - forespørgsel vedr. anvendelse - 49C  
Frederikssund Bygrunde**
- Sag nr. 80*                    **Lokalplan Jægerspris Kraft Varmeværk**
- Sag nr. 81*                    **Nyt vejnavn - til mat.nr. 13 ck Neder Dråby**
- Sag nr. 82*                    **Helårsbeboelse i sommerhuse - administrationspraksis med hensyn til  
lejere af sommerhuse.**
- Sag nr. 83*                    **Kommuneplan 09 - Ønske om dagligvarebutik Holmensvej 2, Frederikssund**
- Sag nr. 84*                    **Orientering om helårsbeboelse i sommerhuse - Miljøministeriets 10.  
redegørelse.**
- Sag nr. 85*                    **Meddelelser**

### ***Lukket dagsorden***

- Sag nr. 86*                    **Ansøgning om dispensation til helårsbeboelse i sommerhus**
- Sag nr. 87*                    **Ansøgning om dispensation til helårsbeboelse i sommerhus**

**Sag nr. 78**                      **Endelig vedtagelse af Lokalplan 026 for Kingos Minde i Slangerup**

**Journal nr.:**                      006600-2008

**Lovgrundlag:**                      Planloven.

**Sagsfremstilling:**                På Byrådets møde den 24. juni 2009 blev det vedtaget at fremlægge forslag til lokalplan nr. 026 for Kingos Minde i Slangerup i offentlig høring.

Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 7. juli 2009 til den 21. september 2009. Der er i perioden indkommet 7 høringssvar.

Behandling af høringssvarene fremgår af hvidbogen i bilag 2 og kopi af brevene er vedlagt som bilag 3.

Høringssvarene omhandler i korte træk følgende:

- 4 af høringssvarene indeholder forslag om, at bygningen genopføres i røde munkesten for at skabe samhørighed med de omgivende bygninger i kirkeområdet
- bekymring over alder, mure og hegn på naboejendommen Strandstræde 6
- ønske om anden udformning af gavl
- ønske om karnapper og solceller/solpaneler

Flere af de indkomne høringssvar er i strid med Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning af 8. maj 2008 om at genopføre Kingos Minde som en kopiløsning og i strid med lokalplanens formål. Derfor anbefaler By og Land ingen ændringer i lokalplanen på baggrund af høringssvarene.

Lokalplanforslaget vedlægges som bilag 1. Tekniske korrektioner er markeret med rødt.

**Bevilling:**                              Ingen.

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

**Indstilling:**                            By og Land indstiller, at Plan- og Udviklingsudvalget anbefaler Økonomiudvalg og Byråd:

1. at lokalplan nr. 026 vedtages endeligt.

**Tidligere beslutninger:**

**Beslutninger:** Indstillingen godkendt.

Tina Tving Stauning og Carsten Cederholm fraværende.

**Bilag:**

*Bilag 1: Lokalplan nr. 026 til endelig vedtagelse*

*Bilag 2: Hvidbog - behandling af hørings svar LP-026*

*Bilag 3: Kopi af høringsbreve*

**Sag nr. 79**                      **Amsterdamhusene 1, 3600 - forespørgsel vedr. anvendelse - 49C Frederikssund Bygrunde**

**Journal nr.:**                      019707-2009

**Lovgrundlag:**                      Lokalplan nr. 80. Gl. Frederikssund.

**Sagsfremstilling:**                      Byggeafdelingen har modtaget forespørgsel om muligheden for at etablere en "Sushi take away"-butik i forretningslokalet i Amsterdamhusene 1.

Tilladelse til indretning af "Sushi take away" vil kræve en dispensation for lokalplan nr. 80 § 3.3 som foreskriver, at der kan etableres en butik med udvalgsvarer i byggefelt 3. "Sushi take away" betragtes ikke som en udvalgsvare.

Butikken ønskes etableret med et åbent køkken og et par ventepladser.

Indeholdt i konceptet for butikkens drift er salg af div. japanske produkter - merchandise og drikkevarer etc. Der vil ikke være udskænkning af alkohol eller salg af tobak. Sushi består af ris, frisk fisk og grønsager, og risen er den eneste råvare som bliver behandlet (kogt) inden tilberedningen.

Åbningstiden vil være kl. 12-21 efterfulgt af ca. ½ time rengøring.

Nabohøring:

Der er gennemført nabohøring og høring af ejerforeningen. Naboerne har fremsendt indsigelse, idet de anfører, at en dagligvarebutik med tilberedning og salg af fødevarer er en ændring, der ligger væsentlig ud over, hvad de kunne forvente, da de købte lejlighederne. Desuden udtrykker naboerne bekymring med hensyn til kørsel, parkering, affald, støjgener i forbindelse med åbningstiden, og risikoen for at sushien indtages på havnearealet omkring butikken, og det affaldsproblem det kan medføre.

Bestyrelsen for Ejerforeningen Østkajen kan med baggrund i det forelagte koncept ikke anbefale en dispensation.

Vurdering:

Der er ikke parkeringsmulighed umiddelbart foran butikken, men der er mulighed for at kunder kan parkere på parkeringspladserne ved turistforeningen og ved Toldboden.

Affaldshåndteringen kan tilrettelægges således, at det ikke skaber større problemer for området end den øvrige affaldshåndtering.

Der er større sandsynlighed for at en "Sushi take away" butik vil have senere åbent om aftenen end en traditionel udvalgsvarebutik. Lukkeloven er dog uafhængig af lokalplanen.

Det forventes at butikken vil skabe mere liv på havnen.

Under henvisning til betydningen for udvikling af området anbefaler Byggeafdelingen, at der svares positivt på forespørgslen, idet det bemærkes, at tilladelsen ikke danner præcedens for senere etablering af butikker, hvor der foregår varm tilberedning af fødevarer med de deraf følgende lugtgener.

Svar fra naboer og ejerforening samt ansøgerens bemærkninger vedlægges som bilag.

**Bevilling:**

**Økonomiske og  
personalemæssige  
bemærkninger:**

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

**Indstilling:**

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

1. at der kan etableres en "Sushi take away"-butik i forretningen Amsterdamhusene 1 på vilkår af, at der ikke foregår anden tilberedning af råvarer end den omtalte kogning af ris.

**Tidligere  
beslutninger:**

**Beslutninger:**

Indstillingen godkendt.

Tina Tving Stauning og Carsten Cederholm fraværende.

**Bilag:**

*Svar på nabohøring*  
*Svar på partshøring - ejerforeningen*  
*Supplerende materiale*

**Sag nr. 80**                      **Lokalplan Jægerspris Kraft Varmeværk**

**Journal nr.:**                      015861-2009

**Lovgrundlag:**                      Planloven og Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

**Sagsfremstilling:**                      Forslag til lokalplan nr. 032 har til formål at muliggøre opførelsen af solfangere med et samlet areal på 13.000 m<sup>2</sup> i tilknytning til Jægerspris Kraftvarmeværk, som er beliggende i erhvervsområdet ved Hyllestedvejen. Lokalplanen skal sikre, at solvarmeanlægget placeres hensigtsmæssigt i forhold til optimal drift og at adgangsforholdene sikrer tilgængelighed til anlægget. Lokalplanen skal samtidig sikre en reducere af de miljømæssige risici og visuel påvirkning på området.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og området vil med lokalplanen forsat have status som landzone. Planen er dog udarbejdet med bonusvirkning, hvilket betyder at planen erstatter landzonetilladelse til opførelse af solvarmeanlæg i lokalplanområdet jf. planlovens § 35 stk. 1. Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt, og lokalplanen stiller krav om, at landbrugspligten skal ophæves af Jordbrugskommissionen i henhold til § 7 stk. 5, som sikrer at solvarmeanlægget bliver fjernet og at området bliver reetableret, når solvarmeanlægget ikke længere er i drift. Hvad angår reduktion af miljømæssige risici og visuel påvirkning håndteres disse forhold i planen ved, at der stilles krav, om etablering af et 4 meter bredt beplantningsbælte langs Hasselhøjvej inden anlægget driftsættes. Lokalplanområdet vejbetjenes fra kommunevejen Hasselhøjvej. Der stilles ikke krav om etablering af parkeringspladser i forbindelse med opførelsen af solvarmeanlægget.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer har By og Land foretaget en miljøscreening af lokalplanforslaget. By og Land har vurderet, at det ikke er nødvendigt at udarbejde en egentlig miljøvurdering. Anvendelsen af området fastlægges til etablering af solvarmeanlæg, som er kendetegnende ved at være bæredygtig i form af produktionen af vedvarende energi. Lokalplanområdet er endvidere ikke omfattet af nogen fredninger, beskyttelseslinjer eller lignende, som bliver påvirket af etableringen af solvarmeanlægget. Miljøscreeningen peger dog på, at digerne der omkranser lokalplanområdet mod nord og vest kan være muligt levested for markfirben. Lokalplanen tager forbehold for eventuelle markfirben, ved at holde en respektafstand på 6 meter til digerne, således at solfangerne ikke skygger på digerne. Det betyder, at lokalplanen ikke gør indgreb på eventuelle markfirbens levested. Begrundelsen for ikke at udarbejde en miljøvurdering findes således i, at lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan hvor det vurderes, at de miljøaspekter, som loven omhandler, ikke vil blive påvirket af planen. jf. lovens § 3, stk. 1, nr. 3.

**Bevilling:**

**Økonomiske og  
personalemæssige  
bemærkninger:**

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

**Indstilling:**

By og Land indstiller at Plan- og Udviklingsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalg og Byråd at:

1. forslag til lokalplan nr. 032 fremlægges i offentlig høring i 8 uger i henhold til gældende planlov.

**Tidligere  
beslutninger:**

**Beslutninger:**

Indstillingen godkendt.

Tina Tving Stauning og Carsten Cederholm fraværende.

**Bilag:**

[\*Forslag til lokalplan for Jægerspris Kraftvarme miljøscreening\*](#)



<b>Sag nr. 81</b>	<b>Nyt vejnavn - til mat.nr. 13 ck Neder Dråby</b>
<b>Journal nr.:</b>	009441-2008
<b>Lovgrundlag:</b>	LBK nr. 767 Bekendtgørelse af Lov om bygnings- og boligregistrering og Cirkulære nr. 137 - adressecirkulæret.
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>På Plan- og Udviklingsudvalgets møde den 20. august 2009 besluttede udvalget at ændre vejnavnet Snogekær til Snogedammen for de ejendomme på vejen, der er udstykket - og fremover udstykkes af matrikel 13 ck Neder Dråby.</p> <p>Før udvalgsbeslutningen havde By og Land forsøgt at indhente en stillingtagen til navneændringen hos det ejendomsfirma, der administrerer de berørte ejendomme. Afdelingen modtog ingen tilbagemelding.</p> <p>Beslutningen har imidlertid atter været sendt i høring hos ejendomsselskabet, som nu har reageret. Ved en fejl er der en række ejere, som ikke er blevet hørt i første runde, idet flere af ejendommene er handlet og disse oplysninger ikke fremgår af kommunens Ejendoms- og Miljødatabase. (Fejlen ligger hos kommunen, men er endnu ikke lokaliseret). Disse ejere er hørt i 2. runde.</p> <p>Ved høringen er der fremkommet to alternative forslag til navnet Snogedammen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Snogedam</li> <li>2. Svalehøj, der er navnet på de berørte parcellers grundejerforening.</li> </ol> <p>Ingen af de to vejnavne forekommer andre steder i Frederikssund Kommune.</p> <p>Henset til, at den indledende høringsrunde før udvalgsbeslutning af 20. august 2009 ikke har nået de aktuelle grundejere på grund af en fejl i kommunens database, forekommer det rimeligt at genoverveje navngivningen af vejforløbet for ejendommen udstykket fra matrikel 13 ck Neder Dråby.</p> <p>Umiddelbart er navnet Snogedam sprogligt beslægtet med navnet Snogekær og signalerer en samhørighed både i navn og i valg af den grammatisk ubestemte form.</p>
<b>Bevilling:</b>	
<b>Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:</b>	Budget og Analyse har ingen bemærkninger

**Indstilling:** By og Land anbefaler, at Plan - og Udviklingsudvalget beslutter at:  
1. Vejnavnet Snogedammen ændres til Snogedam.

**Tidligere  
beslutninger:**

**Beslutninger:** Indstillingen godkendt.

Tina Tving Stauning og Carsten Cederholm fraværende.

**Sag nr. 82**                    **Helårsbeboelse i sommerhuse - administrationspraksis med hensyn til lejere af sommerhuse.**

**Journal nr.:**                001479-2007

**Lovgrundlag:**             Planloven.

**Sagsfremstilling:**        By og Land behandler dispensationsansøgninger vedrørende helårsbeboelse i sommerhuse i henhold til den administrationspraksis, som Byrådet vedtog den 10. maj 2007.

I forbindelse med, at de ti-årige afviklingsdispensationer ikke længere er gældende, idet de udløb den 31. marts 2009, og den almindelige lovlige beboelse af sommerhuse i sommerhalvåret ophører pr. 30. september 2009, har By og Land modtaget 14 ansøgninger fra lejere, der har haft afviklingsdispensation til at bo i sommerhus. Af de 14 ansøgere er 4 lønmodtagere og de 10 pensionister, efterlønsmodtagere eller førtidspensionister.

Flere lejere har netop købt andel i det sommerhus, de bebor, eller er i gang med det (Andelene udgør typisk 1 - 5 %).

Alle ansøgere anfører at have tilknytning til lokalområdet, og for de ti ansøgere, der henhører under begrebet pensionister, ville de være berettigede til at bebo de sommerhuse, de i en årrække har boet i, hvis de havde ejet dem i 5 år.

I forhold til det vedtagne administrationsgrundlag finder By og Land ikke grundlag for at anbefale, at der meddeles dispensation til de ansøgere, der fortsat er tilknyttet arbejdsmarkedet, idet disse ansøgere ikke lever op til nogen af de forudsætninger, der skal være opfyldt, for at man kan opnå dispensation jævnfør administrationsgrundlaget.

By og Land har ikke overblik over, hvor mange lejere, der tidligere har haft en afviklingsdispensation og som fortsat bebor sommerhusområderne.

Såfremt By og Land følger det af Byrådet vedtagne administrationsgrundlag, skal der meddeles afslag til de aktuelle ansøgere.

Såfremt man ønsker at lempe administrationsgrundlaget, således at der gives dispensation til lejere - eventuelt kun pensionister - med en tidligere helårsdispensation, skal denne beslutning vedtages som tillæg til administrationsgrundlaget. By og Land skal imidlertid påpege, at man ikke kan vurdere, om en sådan praksis ville få medhold i Naturklagenævnet, hvis den blev indbragt til afgørelse i nævnet.

Alternativt kan den enkelte ansøgning behandles i Plan- og Udviklingsudvalget, idet udvalget da primært vil skulle tage stilling til,

om en ansøger vil kunne henhøre under administrationsgrundlagets pkt. 3 "særlige tilfælde".

I forhold til lejere i arbejde gør By og Land opmærksom på, at der principielt hidtil ikke har været givet dispensation til ansøgere med tilknytning til arbejdsmarkedet, hvis ikke andre forhold har gjort sig gældende.

**Bevilling:**

**Økonomiske og  
personalemæssige  
bemærkninger:**

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

**Indstilling:**

By og Land indstiller, at Plan- og Udviklingsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at:

1. administrationsgrundlaget vedrørende dispensation til helårsbeboelse i sommerhuse fastholdes som vedtaget på Byrådet den 10. maj 2007.

**Tidligere  
beslutninger:**

**Beslutninger:**

Indstillingen godkendt.

Sagen afsluttes i udvalget, idet kompetencen til afgørelse af sagen ifølge kommunens styrelsesvedtægt ligger i Plan- og Udviklingsudvalget.

Tina Tving Stauning og Carsten Cederholm fraværende.

**Sag nr. 83**                      **Kommuneplan 09 - Ønske om dagligvarebutik Holmensvej 2, Frederikssund**

**Journal nr.:**                      016871-2009

**Lovgrundlag:**                      Planloven.

**Sagsfremstilling:**                      Scandinavian Property Development har anmodet om principgodkendelse af en dagligvarebutik på ca. 1000 m<sup>2</sup> på Holmensvej 2 i Frederikssund. Ansøgning er vedlagt som bilag.

Frederikssund er jf. detailhandelsundersøgelsen fra 2007 i en skarp regional konkurrence om handlen med f.eks. Hillerød og Roskilde. Frederikssund står lige på tærskelen til at tage et stort skridt fremad i konkurrencen, idet det store indkøbscenter "Sillebroen" forventes ibrugtaget i 2010.

Det eksisterende butiksareal i Frederikssund bymidte er på ca. 36.000 m<sup>2</sup>. "Sillebroen" tilføjer yderligere op til 26.000 m<sup>2</sup>. Bymidstens butiksareal udvides derved med omkring 70%. Butikkerne i det nye center svarer for en dels vedkommende til butikker som i dag ligger andre steder i Frederikssund bymidte - f.eks. Fakta, Kvickly, Müllers guldsmedie, BR-legetøj og Matas. Andre butikker i "Sillebroen" er konkurrenter til eksisterende butikker i bymidten. Det er derfor i de kommende år en udfordring, at fastholde handelsmiljøet i de nuværende handelsstrøg i bymidten. For visse udvalgsvarebutikker - bl.a. tøjbutikker - er det helt afgørende at være placeret sammen med andre butikker i et attraktivt handelsmiljø. For mange udvalgsvarebutikker er det afgørende at være placeret sammen med dagligvarebutikker, sådan at de kan tiltrække kunder, som kommer til området for at købe dagligvarer. Åbning for en dagligvarebutik udenfor bymidten vil ikke understøtte en fastholdelse af handelsmiljøet i bymidten.

En dagligvarebutik på op til 1.000 m<sup>2</sup> kan ansues som en udbygning med et nyt lokalcenter.

Den gældende kommuneplanlægning giver ikke mulighed for et lokalcenter på Holmensvej.

Det forslag til kommuneplanlægning, som er under forberedelse, understreger, at det er afgørende, at detailhandlen holdes samlet i bymidten og indeholder ikke et lokalcenter på Holmensvej 2.

Rent juridisk kunne den ønskede butik også rummes indenfor definitionen af en enkeltstående butik til lokalområdets forsyning. Enkeltstående butikker skal imidlertid efter planlovens bemærkninger som udgangspunkt placeres med en afstand på mindst 500 m til andre butikker og områder udlagt til butiksformål. Afstanden til området for butikker til pladskrævende varegrupper ved Askelundsvej er under

200 m. Der ligger endvidere en dagligvarebutik ved Kilometerhuset mindre end 400 m fra Holmensvej 2.

Placering på Holmensvej 2 forekommer desuden ikke oplagt for en butik til betjening af et nærområde. En butik her vil kunne betjene den åben-lave bebyggelse mod nordvest, men mod øst ligger et erhvervsområde og mod sydvest ligger uddannelsesinstitutioner.

Etablering af den ønskede butik på Holmensvej 2 vil kræve lokalplan.

Placering af en butik i det nuværende erhvervsområde på Holmensvej 2, kan principielt reducere områdets eksisterende virksomheders muligheder, idet nogle virksomheder vil få en mere miljøfølsom nabo end de hidtil har haft. Der gælder generelt skrappe støjkrav i centerområder end i erhvervs- og industriområder og aftener, weekender og især nat er der en meget markant forskel (vejledende støjgrænse om natten i erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomhed: 60 dB - vejledende støjgrænse om natten i centerområder: 40 dB). På den anden side af Holmensvej ligger der imidlertid boliger, som har endnu lavere støjgrænser - f.eks. Holmensvej 1. Det kan ikke uden konsulentbistand til støjberegninger konstateres om placering af en dagligvarebutik på Holmensvej 2 i praksis giver yderligere reduktioner i mulighederne for virksomheder i erhvervsområdet end dem, der allerede følger af nærheden til boligerne.

#### **Supplerende sagsfremstilling til udvalgsrådet 7. oktober 2009:**

Efter udvalgets behandling er sagen yderligere belyst således:

1. Der er indhentet en udtalelse fra Frederikssund Erhverv vedr. placering af en dagligvarebutik på Holmensvej 2.
2. Udvalgets spørgsmål på mødet d. 20. august om muligheden for at butiksforsyne området omkring Kilometerhuset fra et lokalcenter placeret tæt på Kilometerhuset f.eks. ud til Heimdalsvej vest for Odinsvej er belyst nærmere.

#### **Udtalelse fra Frederikssund Erhverv**

Frederikssund Erhverv udtaler bl.a.,

- at man kan støtte etablering af en dagligvarebutik på Holmensvej 2,
- at etablering af en dagligvarebutik i Frederikssunds nordlige del bør betragtes som et plus for byens og kommunens generelle udvikling,
- at oplandet med Byvej, Heimdalsvej, Thorsvej og ikke mindst Græse Bakkeby vil nyde godt af en ny dagligvarebutik i Frederikssunds nordlige del,
- at en butik på Holmensvej vil være godt placeret trafikalt og at den vil medvirke til at aflaste trafikken i bymidten
- at det ikke vurderes, at en discountbutik på Holmensvej vil påvirke de almindelige udvalgsforretninger i bymidten.

Frederikssund Erhvervs udtalelse er vedlagt som et nyt bilag i sagen.

Administrationen har ikke undersøgelser, der kan dokumentere, hvor stort et område den ansøgte butik vil trække kunder fra, men placeringen ud til den vigtigste nord-syd gående vejforbindelse og tæt på den vigtigste øst-vestgående vejforbindelse i Frederikssund betyder, at der kan være en væsentlig del af kunderne, der ikke vil være lokale. Hvis Frederikssund Erhverv har ret i, at butikken ikke mindst vil tiltrække kunder fra Græse Bakkeby, vil en butik på Holmensvej svække grundlaget for lokalcenteret i Græse Bakkeby. Græse Bakkebys butik ligger trafikalt sådan, at den ikke kan tiltrække kunder fra andre steder end Græse Bakkeby. Da Frederiksværksvej er den primære forbindelse mellem Frederikssund bymidte og Græse Bakkeby, og en butik på Holmensvej 2 let kan nås fra Frederiksværksvej forekommer det umiddelbart sandsynligt, at butikken vil kunne påvirke grundlaget for lokalcenteret i Græse Bakkeby negativt.

Det vurderes ikke at være i strid med planloven, evt. at udlægge et lokalcenter på Holmensvej, som kunne føre til lukning af butikken i Græse Bakkeby, idet der ikke med planloven varetages konkurrencemæssige hensyn. Det vurderes på grundlag af Naturklagenævnets praksis heller ikke at være i strid med planloven, at en enkeltstående butik eller et lokalcenter placeres, således at butikken også kan betjene andre end helt lokale kunder. Der er således rum for en lokal politisk stillingtagen.

#### **Et lokalcenter placeret ved Kilometerhuset**

Under udvalgsbehandlingen 20. august 2009 blev der spurgt til, om det ville være mere hensigtsmæssigt at placere dagligvarebutikken nærmere ved befolkningskoncentrationen ved Kilometerhuset.

En placering tæt på Kilometerhuset rummer i størrelsesordenen 2000 beboere indenfor en radius på 500 m. En placering på Holmensvej 2 rummer i størrelsesordenen 360 beboere indenfor en radius på 500 m. En placering ved Kilometerhuset er ud fra denne betragtning den mest oplagte for butiksbetjeningen af lokalområdet.

En placering tæt på Kilometerhuset vil samtidig give en væsentlig mindre risiko for at trække handel væk fra lokalcentret i Græse Bakkeby end en placering på Holmensvej ud til Frederiksværksvej.

En placering tæt på Kilometerhuset vil derudover være mere attraktiv for gående og cyklende end en placering på Holmensvej, fordi afstanden til butikken for flere kommer ned på et niveau, hvor de kan vælge bilen fra.

En placering tæt på Kilometerhuset må imidlertid forventes at være mindre attraktiv for discountbutikken - her vil butikken i langt højere grad være afhængig af lokale kunder. Der må tages forbehold for, om der vil være et tilstrækkeligt kundeunderlag til at etablere en stor og attraktiv lokal butik på omkring 1000 m<sup>2</sup> tæt ved Kilometerhuset. Butikken i Græse Bakkeby er på ca. 600 m<sup>2</sup> og har

1850 beboere indenfor 500 m's afstand. Butikken i Græse Bakkeby har dog væsentligt færre oplagte kunder lige uden for 500 m's afstand end en butik ved Kilometerhuset ville have.

Der er vedlagt et nyt bilag som viser 500 m's radier omkring Holmensvej 2, omkring en tilfældigt valgt placering tæt på Kilometerhuset og omkring butikken i Græse Bakkeby.

### **Generelle bemærkninger vedr. etablering af en ny dagligvarebutik nord for J. F. Willumsensvej**

Hvis der etableres en ny discountbutik nord for J. F. Willumsensvej i størrelsesordenen 1000 m<sup>2</sup> og dermed væsentligt større end lokalcenteret i Græse Bakkeby vil det være unaturligt at betegne den som en enkeltstående butik - der vil være tale om en butik af betydning for Frederikssund bys lokale detailhandelsstruktur. Butikken bør derfor etableres i et nyt lokalcenter. Centret vil kunne afgrænses i et kommuneplantillæg.

En afgørelse fra Naturklagenævnet i april 2009 (NKN 33-02574) indikerer, at placering af en enkeltstående butik under 500 m fra et center for butikker til pladskrævende varer og under 500 m fra en enkeltstående butik kunne blive underkendt som stridende imod planlovens § 5, stk. 1, nr. 2. I den konkrete sag konstaterede Naturklagenævnet at planlobbemærkningernes afstandsnormer var overholdt, hvorfor Naturklagenævnet ikke fandt grundlag for at anfægte placering af en enkeltstående butik. Afstandsnormerne vil langt fra kunne overholdes ved de to placeringer på hhv. Holmensvej og i området ved Kilometerhuset.

En ny butik på Holmensvej eller ved Kilometerhuset vil give den eksisterende butik på Heimdalsvej konkurrence - måske i et omfang, så den må lukke eller omdannes. Den eksisterende butik er på ca. 400 m<sup>2</sup>. Som ovenfor nævnt skal der med planloven ikke varetages konkurrencemæssige hensyn.

Såfremt alternativerne og deres markedsmæssige konsekvenser ønskes belyst bedre, er det muligt at købe en nærmere analyse hos et konsulentfirma med speciale på området. Et konsulentfirma vil f.eks. på baggrund af omsætningstal kunne komme med en mere kvalificeret vurdering af kundegrundlaget for butikker placeret på Holmensvej eller ved Kilometerhuset og konsekvenserne for butikken i Græse Bakkeby og på Heimdalsvej. Dagligvarer handles lokalt og har ikke nævneværdig direkte betydning i den regionale konkurrence om handel mellem de større byer. Hvis der etableres en ny større dagligvarebutik i byen vil det næppe påvirke den regionale fordeling af dagligvarehandlen mere end helt marginalt, men behovet vil blive dækket på en ny måde indenfor byen.

Hvis området omkring Kilometerhuset ønskes fremmet som nyt lokalcenter vil administrationen anbefale, at lokalcentret først afgrænses, når der er fundet en investor at gøre det sammen med.



**Bevilling:**

**Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:**

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

**Indstilling:**

By og Land indstiller overfor Plan- og Udviklingsudvalget:

1. at det meddeles ansøger at kommunen af hensyn til bymidten i Frederikssund ikke ønsker at åbne planlægningsmæssig mulighed for en dagligvarebutik på Holmensvej.

**Tidligere beslutninger:**

**Beslutning i Plan- og Udviklingsudvalget, Torsdag den 20. august 2009**

Udsat til behandling på førstkommende møde, idet der indhentes yderligere oplysninger.

**Beslutninger:**

Plan- og Udviklingsudvalget vedtog, at der ikke åbnes planlægningsmæssig mulighed for en dagligvarebutik på Holmensvej 2, idet:

- en butik i det nordlige bør placeres tættere på de boliger, den skal tjene
- en butik placeret lige ved Frederiksværksvej, som er den primære vejforbindelse til Græse Bakkeby, vurderes planlægningsmæssig uheldig i forhold til lokalcentret i Græse Bakkeby
- en butik på Holmensvej vil kunne skabe trafikale problemer i krydset Holmensvej/Frederiksværksvej, særligt vedrørende venstresving fra Byvej og Holmensvej
- erhvervsområdet ved Holmensvej ønskes fastholdt til erhverv.

Tina Tving Stauning og Carsten Cederholm fraværende.

**Bilag:**

[\*Ansøgning om etablering af dagligvarebutik Holmensvej 2 500 m radier omkring potentielle butiksplaceringer\*](#)  
[\*Udtalelse fra Frederikssund Erhverv vedr. dagligvarebutik på Holmensvej 2\*](#)

**Sag nr. 84**                    **Orientering om helårsbeboelse i sommerhuse - Miljøministeriets 10. redegørelse.**

**Journal nr.:**                001479-2007

**Lovgrundlag:**              Planloven.

**Sagsfremstilling:**        Miljøministeriet har fremsendt redegørelse af 2. september 2009 om lovovervågning vedrørende helårsbeboelse i sommerhusområder. Redegørelsen er den tiende og sidste i rækken af årlige redegørelser, der har skullet afgives på området i perioden 2000 - 2009.

Redegørelsen samt tilknyttede bilag vedlægges sagen.

By og Land stiller spørgsmål ved redegørelsens relevans, idet det også i redegørelsen fremgår, at nogle kommuner på grund af strukturreformen fortsat har vanskeligt ved at sammenstille data. Dette kan forklare, at der angiveligt pr. 31. marts 2009 på landsplan kun skulle være 1700 helårsbeboelser med hjemmel med afviklingsdispensationer. Den 31. marts 2009 var afviklingsdispensationerne stadig gældende. Alene i Frederikssund Kommune var der på det tidspunkt 430 borgere med en sådan dispensation.

By og Land arbejder i øjeblikket på udarbejdelse af statistik med opgørelse pr. 1. oktober 2009, der vil kunne give et retvisende billede af den aktuelle situation i Frederikssund Kommune.

**Bevilling:**

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

**Indstilling:**                By og Land indstiller at Plan- og Udviklingsudvalget:

1. tager Miljøministeriets redegørelse vedrørende helårsbeboelse i sommerhusområder til efterretning.

**Tidligere beslutninger:**

**Beslutninger:**              Indstillingen godkendt.

Tina Tving Stauning og Carsten Cederholm fraværende.

**Bilag:**                        [Redegørelse vedr. helårsbeboelse](#)

**Sag nr. 85**                      **Meddelelser**

**Journal nr.:**                      003087-2009

**Lovgrundlag:**

**Sagsfremstilling:**

**Bevilling:**

**Økonomiske og  
personalemæssige  
bemærkninger:**

**Indstilling:**

**Tidligere  
beslutninger:**

**Beslutninger:**                      Udvalgmødet i december afholdes i Slangerup.

**Møde i Plan- og Udviklingsudvalget Onsdag den 07. oktober 2009.**

---

*Ole Søbæk*

---

*Knud B. Christoffersen*

---

*Carsten Cederholm*

---

*Jesper Thorup*

---

*Tina Tving Stauning*