

Plan- og Udviklingsudvalget

Referat fra ekstraordinært møde

Onsdag den 2. maj 2012 kl. 17.00 i F 2, Frederikssund

Mødet slut kl. 18.00

MØDEDELTAGERE

John Schmidt Andersen (V)

Guri Bjerregaard (A)

Hanne Kyvsgaard (C)

Jesper Henriksen (A)

Kirsten Weiland (A)

Lis Olsen (V)

Poul Henrik Hedeboe (F)

Indhold

ÅBENT MØDE

Sag nr. 49

Lokalplan 049. Erhvervsområde ved Københavnsvej i Slangerup. Endelig vedtagelse.

Journal nr.:
021544-2011

Sag nr. 49

Lokalplan 049. Erhvervsområde ved Københavnsvej i Slangerup. Endelig vedtagelse.

Lovgrundlag: Planloven og lov om miljøvurdering af planer og projekter.

Sagsfremstilling: Byrådet vedtog den 14. december 2012 at offentliggøre et forslag til lokalplan 049 for et erhvervsområde ved Københavnsvej i Slangerup til offentlig fremlæggelse efter planlovens bestemmelser. Lokalplanforslaget har nu sammen med det tilkørende forslag til kommuneplantillæg 011 været i høring i perioden fra den 20. december 2011 til den 21. februar 2012.

Lokalplanen har til formål at supplere anvendelsesmulighederne for området, så der åbnes mulighed for, at eksisterende bygninger også kan anvendes til mere publikumsorienterede virksomheder inden for forlystelse, sport, motion, fritidsudøvelse og lignende.

Der er i offentlighedsperioden indkommet 1 henvendelse fra Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Frederikssund om forslaget og 1 indsigelse fra Erik Fristrøm, Erik Ejegodsvej 7 i Slangerup på vegne af en række beboere.

Det skal samtidigt oplyses, at Erik Fristrøm sideløbende har klaget til Natur- og Miljøklagenævnet over Frederikssund Kommunes vurdering af, at der jævnfør miljøscreeningen ikke skulle udarbejdes en egentlig miljøvurdering af planforslaget. Natur- og Miljøklagenævnet ved brev af 28. februar 2012 oplyst, at nævnet har ikke kunnet give medhold i klagen, idet nævnet "*ikke finder grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering, hvorefter planforslaget ikke indebærer en så væsentlig påvirkning af miljøet, at der er pligt til at udarbejde en miljøvurdering. Nævnet har herved lagt vægt på, at der er tale om lokalplanlægning af et lille område i et eksisterende erhvervsområde.*"

Der vedlægges bilag med de indkomne henvendelser i kopi samt klagen til Natur- og Miljøklagenævnet sammen med nævnets afgørelse. Der vedlægges desuden "hvidbog", hvor de indkomne bemærkninger kommenteres og hvor forvaltningen stiller forslag til beslutninger vedrørende henvendelserne.

Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Frederikssund foreslår, at området eventuelt kunne opdeles i et nordligt område til erhverv og en sydlig del mod Københavnsvej til boliger, ældreboliger, institutioner eller lignende.

Forvaltningen vurderer dels at forslaget ikke vil være økonomisk bæredygtigt og dels, at det ikke er hensigtsmæssigt rent planmæssigt at placere yderligere miljøfølsom bebyggelse her, både når der henses til den nære beliggenhed til Københavnsvej og til erhvervsområdet. Hertil kommer, at ejeren af ejendommen fortsat ønsker, at denne skal være erhverv. Det er derfor forvaltningens indstilling, at henvendelsen ikke skal føre til ændringer i lokalplanen.

Indsigelsen fra Erik Fristrøm m.fl. er i det væsentligste den samme som er sendt til Natur- og Miljøklagenævnet, men der gøres i henvendelse specifikt indsigelse imod, at udkørsel fra virksomheden skal ske mod øst og dermed blandes med gående og cyklende trafik på den offentlige sti fra Fredensgade til Banegraven. Der er fra klager efterfølgende indsendt særligt bilag omkring stiforbindelsen.

På baggrund af indsigelsen vedrørende udkørselsforholdene er dette igen blevet vurderet. Vejafdelingen finder dog fortsat, at det af trafikikkerhedsmæssige årsager er mest hensigtsmæssigt, at der ikke sker udkørsel til Københavnsvej fra lokalplanområdet.

Dels fordi der er dårlige oversigtsforhold mod øst og dels fordi udkørslen ligger lige efter en bakketop – også øst for udkørslen. Derimod er der gode og sikre oversigtsforhold ved udkørsel til banegraven. Vejafdelingen finder heller ikke, at der sker en yderligere sammenblanding af trafikanterne i forhold til i dag, som beskrevet af indsiger. Der påtænkes ingen ændringer i de eksisterende forhold, hvor stien og vejbanen er tydeligt adskilt af mellemrabet.

Det er derfor forvaltningens indstilling, at heller ikke denne indsigelse skal føre til ændringer i lokalplanen, hvorfor lokalplanforslaget forelægges uændret til endelig godkendelse. Forslaget vedlægges dagsordenen.

Fortsat sagsfremstilling:

På baggrund af udvalgets ønske om en nærmere undersøgelse af adgangsforholdene skal der oplyses følgende:

Udkørslen til Banegraven - eksisterende forhold

Oprindeligt er den sydlige del af ejendommen udelukkende betjent vej-mæssigt fra/til Københavnsvej, men i forbindelse med tilkøb af areal til udvidelse mod nord med større lagerkapacitet, fik ejendommen arealkontakt til den offentlige vej Banegraven, industriområde Øst i Slangerup.

I forbindelse med udvidelsen af ejendommens areal, og den dermed opnåede mulighed herfor, blev der givet tilladelse til etablering af udkørsel fra ejendommen til Banegraven, idet større køretøjer ved ud- og indkørsel til Københavnsvej gav trafikale problemer.

Adgangen til Banegraven blev kun tilladt som udkørsel og aftalt med Politiet som ensretning og skiltning C21, hvorved indkørsel fra Banegraven vil være en overtrædelse af færdselsloven. Den fysiske adgang til Banegraven er etableret i 1998.

I forbindelse med godkendelsen af udkørsel til Banegraven er der den 14. maj 1996 tinglyst en deklaration, der bestemmer, at et nærmere defineret del af vejarealet også skal kunne benyttes af cyklende langs det 2 meter brede offentlige stiareal og at eventuel hegning af ejendommen skal ske på en sådan måde, at stiforbindelsen og det nærmere definerede vejareal ikke berøres. Ud over stiforholdene omfatter deklarationen også bestemmelser om adgang til offentlig spildevandsledning i vejarealet. Deklarationen vedhæftes sagsfremstillingen. Kommunen er påtaleberettiget.

Ud- og indkørsel til Københavnsvej alene

Udkørslen til Banegraven fra ejendommen er som beskrevet ovenfor en ret som ejeren har.

En eventuel ændring af vejforholdene for så vidt angår udkørslen til Banegraven skal udsendes i partshøring til ejer og kommende lejer af en del af ejendommen inden endelig beslutning træffes, da ejendommens trafikale forhold og brugsværdi vil blive påvirket.

Forvaltningen skal også gøre opmærksom på, at en nægtelse af udkørsel til Banegraven skal gennemføres enten efter aftale med ejer eller i form af ekspropriation. I den forbindelse må der påregnes en mulig udgift til økonomisk kompensation.

Adgangsforholdene fra og til Københavnsvej er et køreareal med en bredde mellem bygning og støttemur til naboejendom på 6,00-6,5 meter, vinklet ca. 30 grader på Københavnsvej og med en let terrænstigning op mod bagkant af fortov på Københavnsvej.

Det skal bemærkes, at kørebanebredden et enkelt sted er nede på ca. 5,50 meter og at der et andet sted er placeret transformatorskab i kanten af kørebanelen.

Administrationen vurderer, at en så smal adgangsvej vil give ejendommen en begrænset kapacitet til ind- og udkørsel, særligt i forhold til større køretøjer. Da udkørslen har en terrænstigning, må det formodes, at der ved udkørsel trækkes op på fortovsareal til gene for de bløde trafikanter.

Det skal i denne forbindelse bemærkes, at der indenfor lokalplanens område fortsat er mulighed for udøvelse af yderligere erhverv som for eksempel værksteds-, håndværks-, engros-, lager-, servicevirksomhed og lettere industri, som netop ville kunne medføre mere trafik med større køretøjer.

Administrationen har anmodet om en udtalelse fra Politiet om trafikforholdene på stedet. Desuden er ejerne af ejendommen orienteret om sagens forløb. Kommunen kan forvente en tilbagemelding fra ejerne inden mødet.

Vedtagelse af ændring i lokalplanforslaget kan ikke ske før partshøring. Administrationen vil endvidere anbefale, at der inden en sådan vedtagelse tages kontakt til ejer med henblik på at aftale et stop for udkørsel til banegraven og eventuel kompensation herfor.

Ud- og indkørsel til Københavnsvej og mulighed for udkørsel for køretøjer over 3500 kg til Banegraven

Der kan arbejdes for en løsning, der indebærer, at der skelnes mellem personbiler og lastbiler/busser, således at udkørsel til Københavnsvej kan ske for alle typer køretøjer, men at lastvogne og busser fortsat kan benytte udkørslen til Banegraven.

Denne løsning vil det næppe være hensigtsmæssigt at skrive ind i lokalplanen, da det ville være en usædvanlig detaljeret lokalplanmæssig regulering af vejforhold.

Lokalplanforslaget kan vedtages endeligt med den ændring, at lokalplanens bestemmelser om, at der udelukkende er tilkørsel fra Københavnsvej udgår af lokalplanen.

Begrænsning på udkørslen søges gennemført efter vejlovgivningen. Ændret skiltning ved udkørslen Banegraven til kun at omfatte køretøjer over 3500 kg kræver dels aftale med Politiet og dels at ændringen udsendes i partshøring til ejer og kommende lejer af en del af ejendommen inden endelig beslutning træffes, da ejendommens trafikale forhold og brugsværdi også her vil blive påvirket, omend i mindre grad. Dette skal ske i Teknisk Udvalgs regi.

De to elementer i løsningen er umiddelbart uafhængige, så der er rum for udvalgene til at beslutte en rækkefølge.

Ind fra Københavnsvej og ud på Banegraven

Denne løsning er drøftet med ejer og indskrevet i lokalplanforslaget og kan vedtages umiddelbart.

Konklusion

De nærmere undersøgelser giver ikke administrationen anledning til en ændret indstilling.

Bevilling: Ingen

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Plan- og miljøchefen indstiller til Plan- og Udviklingsudvalget at anbefale over for Økonomiudvalget og Byrådet, at:

1. Forslag til lokalplan 049 for erhvervsområde ved Københavnsvej i Slangørup godkendes endeligt.

Tidligere beslutninger:

Beslutning i Plan- og Udviklingsudvalget, Onsdag den 18. april 2012

Punktet udsat til behandling på førstkommende møde.

Idet udvalget ønsker ind- og udkørsel til Københavnsvej, undersøges adgangsforholdene nærmere inden førstkommende møde.

Beslutninger:

Beslutning i Plan- og Udviklingsudvalget, Onsdag den 2. maj 2012

Punktet udsat med henblik på partshøring af løsning med ind- og udkørsel til Københavnsvej alene.

Bilag:

Samlet bilag med henvendelser

Hvidbog, behandling af høringssvar

Lokalplanforslag 049 til endelig godkendelse.

Deklaration om ret til udkørsel til Banegraven
