

Plan- og Udviklingsudvalget

Referat fra møde

Onsdag den 5. oktober 2011 kl. 18.00 i Sct. Michael, Slangstrup

Mødet slut kl. 20.00

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. 79 Projekt for boligbebyggelse og strandcafé ved Strandvejen i Frederikssund. Bi Lidt grunden.
- Sag nr. 80 Ønske om ændring af lokalplan 027 for Vibevej, 4050 Skibby
- Sag nr. 81 Mødekalender 2012 for Plan- og Udviklingsudvalget
- Sag nr. 82 Meddelelser

LUKKET MØDE

- Sag nr. 83 Ansøgning om dispensation til helårsbeboelse i sommerhus
- Sag nr. 84 Orientering om afslag/dispensationer til helårsbeboelse i sommerhus

Journal nr.:
018544-2011

Sag nr. 79

Projekt for boligbebyggelse og strand- café ved Strandvejen i Frederikssund. Bi Lidt grunden.

Lovgrundlag: Planloven

Sagsfremstilling: På baggrund af Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning af 17. august 2011 om at se positivt på et projekt for Bi-lidt-grunden, der udover en strandcafé mod vandet også kan rumme en tæt-lav boligbebyggelse, fremsender Format Arkitekter og Konstruktører den 26. september 2011 et udkast til plandisponering og bygningsudtryk til godkendelse som grundlag for igangsættelse af lokalplanarbejde.

Det modtagne projektmateriale vedlægges dagsordenen.

Projektet indeholder ud over en ny strandcafé et forslag til en tæt lav bebyggelse med ialt 17 boliger i 1½ etage. Med udgangspunkt i den fjordnære beliggenhed tager bebyggelsesplanen afsæt i et typisk bygningsmiljø som i et traditionelt fiskerleje.

Bebyggelsen placeres op mod et gademiljø, hvor der er tæt kontakt mellem det private og offentlige rum og hvor overgangen mellem det offentlige og private rum varieres med forskellig højde i afskærmningen i form af plankeværker, der stedvis giver indblik til de bagvedliggende grønne arealer.

Der arbejdes således med en fortætning af bebyggelsen omkring et centralt uderum der åbner sig fra fjorden og ind i bebyggelsen. I grundens østlige ende - landværts mod byen - etableres fælles parkeringsplads, så det centrale gaderum kan friholdes for motoriseret trafik. Mod syd og nord i bebyggelsen udlægges fælles grønne arealer og legeplads.

Alle boliger sikres udsyn til fjorden enten gennem rummet mellem husene eller gennem det interne gaderum. Husene er placeret så alle boligenheder har en vest-sydvestvendt have.

Bygningerne tænkes udført i få materialetyper, der gentages i hele bebyggelsen - også i strandcaféen. Der tænkes til boligbebyggelsen anvendt blankt murværk i en lys gul blødstøget sten på gavle og facader. Tagene tænkes dækket med røde vingetegl.

Herudover anvendes zink til inddækninger, tagrender og flunker på kviste. Plankeværker og udhuse opføres i sortmalet træ. Tage på udhuse udføres i sort tagpap. Plankeværker og udhuse er i høj grad med til at understøtte det maritime miljø.

Strandcaféen tænkes udført som en lav rund pavillon med caféområde som vifteformede glasbygninger, som åbner sig ud mod fjorden. Køkkenet tænkes placeres midt i bygningen og der tænkes etableret en isbar, hvorfra der kan betjenes kunder udenfor bygningen. Lager- og personalerum samt publikums-toiletter tænkes placeret i kælder. Administrationen vil nærmere drøfte dette med ansøger.

Plan- og Miljøafdelingen finder, at det fremsendte projekt indeholder så mange kvaliteter, at det anbefales at projektet danner udgangspunkt for udarbejdelse af lokalplan.

Bevilling: Ingen

Økonomiske og personale-
mæssige bemærk-
ninger:

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Plan- og Miljøchefen anbefaler over for Plan- og Udviklingsudvalget, at:

1. Det fremsendte projekt danner udgangspunkt for udarbejdelse af lokalplan for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse og strandcafé ved Strandvejen i Frederikssund.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Punktet udsat til behandling på et senere møde. Forvaltningen forelægger en række forslag til arkitektoniske principper for boligbebyggelsen - ikke kun begrænset til fiskerhuse. Udvalget ønsker en bebyggelse med varierede boligstørrelser. Der ønskes en helhedsplan med arkitektonisk sammenhæng mellem boligbebyggelsen og pavillonen.

Bilag:

Bi-Lidt Prospekt til udvalgsmøde

Journal nr.:
015943-2011

Sag nr. 80

Ønske om ændring af lokalplan 027 for Vibevej, 4050 Skibby

Lovgrundlag:
Sagsfremstilling:

Planloven

Plan- og Udviklingsudvalget har på møde den 17. august 2011 behandlet en anmodning fra Arkitekt Bent Rohde (bygherre) om ændring af lokalplan 027 for en tæt-lav boligbebyggelse på Vibevej i Skibby.

Bygherre anmodede om at lokalplanen kom til at indeholde en tidsfølge, som skulle sikre, at bygherre kunne gennemføre byggeri af et enkelt hus i en etape 1 af bebyggelsen og undgå at stille garanti for færdiggørelse af byggemodning i bebyggelsens etape 2. Udvalget besluttede at meddele afslag, i det planloven ikke giver hjemmel til direkte bestemmelser om tidsfølge i lokalplaner. Bygherre har tilkendegivet at såfremt udvalget meddelte afslag på en lokalplan med tidsfølge ansøger han om, at der laves en særskilt lokalplan for det hus, som udgør etape 1. Den ønskede lokalplan skal i hovedtrækkene fastholde den bebyggelse, der allerede ligger i lokalplan 027. Formålet med den ansøgte særskilte lokalplan er at undgå garantistillelse for etablering af veje, stier, P-pladser mv. til den samlede bebyggelse.

For at der kan laves en lokalplan for det hus, som udgør etape 1, er det nødvendigt at dette hus sikres sin egen selvstændige parkeringsløsning. En lokalplan for det hus, som udgør etape 1 kan ikke sikre eller forudsætte adgang til fællesarealer i den øvrige bebyggelse - en lokalplan for dette hus vil gøre huset til et selvstændigt hus udenfor fællesskab, som er tilsigtet med lokalplan 027.

Frederikssund Kommune kræver jf. sag nr. 58 på Teknik-, Miljø- og Erhvervsudvalgets møde den 30. maj 2011 garantistillelse for at undgå følgende uheldige situationer:

- at købere af enkeltgrunde i en udstykning kommer i klemme, hvis udstykkeren ikke udfører vejanlæg, kloak og vandtilslutning mv. inden bygningen ønskes ibrugtaget.
- at indflyttede beboere får påbud om udflytning indtil vej m.v. er etableret
- at købere skal betale byggemodningsomkostninger to gange, hvis udstykker/entreprenør går konkurs

-
- at kommunen i ovenstående situationer ser sig nødsaget til at betale for færdiggørelse af udstykninger, hvor private købere er kommet i klemme

Lokalplan 027 er udarbejdet i samarbejde med bygherre og vedtaget af Byrådet den 24. juni 2009.

En ny lokalplan som ønsket vurderes ikke, at pege frem mod en bedre bebyggelse - tværtimod. Med en ny lokalplan som ønsket kommer huset i etape 1 ikke til at have andel i fællesarealerne, den fælles parkeringsplads mv. I stedet vil huset få egen have og egen P-plads.

Huset i etape 1 vil ligne en del af en samlet tæt-lav bebyggelse, men det fællesskab, som bebyggelsen lægger op til og som vil gælde for de øvrige 7 huse, vil huset i etape 1 ikke blive en del af. De øvrige 7 huse vil endvidere miste det fælles aktivitetsområde, som er udlagt i lokalplan 027, idet dette anvendes til P-plads for huset i etape 1. Administrationen finder ikke, at der er planlægningsmæssige begrundelser for at udarbejde en ny lokalplan for huset i etape 1 som ønsket.

En særskilt lokalplan for huset i etape 1 vil medføre, at der ikke vil blive stillet krav om garanti ved opførelse af dette hus. Andre bygherrer, som gerne vil undgå de økonomiske belastninger, der kan følge af en garanti, må forventes tilsvarende at kunne have interesse i at få udarbejdet særskilte lokalplaner for enkelthuse, som løser dem fra pligten til at stille garanti.

Det er af ressourcemæssige grunde nødvendigt at prioritere mellem ønsker til nye lokalplaner og der kræves normalt gode planlægningsmæssige grunde før der igangsættes lokalplanlægning.

Igangsættelse af en lokalplan for huset i etape 1 som ønsket vil forringe planløsningen i forhold til en fastholdelse af den gældende lokalplan og vil endvidere ikke understøtte gennemførelsen af Teknik, Miljø og Erhvervsudvalgets beslutning om, at der kræves garantistillelse for færdiggørelse af udstykninger. Administrationen vurderer på den baggrund, at det vil være en u hensigtsmæssig anvendelse af kommunens planlægningsressourcer.

Administrationen kan således ikke anbefale, at Plan- og udviklingsudvalget igangsætter en lokalplan som ønsket af bygherre.

Bevilling: Ingen

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling: Plan- og Miljøchefen indstiller over for Plan- og Udviklingsudvalget, at:

1. Der meddeles afslag på bygherres ønske om en ny lokalplan for huset i etape 1.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: Indstilling tiltrådt.

Bilag: Afgrænsning af etape 1

Journal nr.:
019578-2011

Sag nr. 81

Mødekalender 2012 for Plan- og Udviklingsudvalget

Lovgrundlag:	Styrelsesloven.
Sagsfremstilling:	<p>Mødeplanen for 2012 forelægges hermed til udvalgenes godkendelse af egne mødedatoer.</p> <p>Forslaget er udarbejdet ud fra et princip om, at byrådsmøderne ligger den sidste onsdag i måneden, Økonomiudvalgets møde en uge før og at fagudvalgene holder møder 2 uger før Økonomiudvalget. Princippet er enkelte måneder modificeret som følge af helligdage, ferier, budgetproces etc.</p> <p>Følgende datoer foreslås i forhold til Plan- og Udviklingsudvalget:</p> <ul style="list-style-type: none">11. januar8. februar7. marts18. april9. maj13. juni15. august5. september10. oktober7. november5. december
Bevilling:	Ingen.
Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:	Budget og Analyse har ikke yderligere bemærkninger.
Indstilling:	<p>Det indstilles overfor Plan- og Udviklingsudvalget at:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Mødeplanen for 2012 godkendes.
Tidligere beslutninger:	
Beslutninger:	Indstilling tiltrådt. Møderne afholdes kl. 16.00.
Bilag:	<u>Mødekalender 2012</u>

Journal nr.:
033219-2010

Sag nr. 82

Meddelelser

Lovgrundlag:

Sagsfremstilling:

Administrationen har bedt virksomhederne bag elbilprojektet "Test el elbil" ved ChoosEV og Better Place med opsætning af ladestandere til elbiler om, inden mødet at give en status på projekterne med henblik på, at udvalget kan få en mundtlig orientering.

Bevilling:

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:

Indstilling:

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Orienteringen blev taget til efterretning.