

Plan- og Udviklingsudvalget

Referat fra møde

Onsdag den 6. februar 2013 kl. 15.15 i mødelokale Skjalm Hvide, Slangerup

Mødet slut kl. 17.15

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. 7 | Lokalplan 024 for boligområde ved Hillerødvej, behandling af høringssvar og endelig vedtagelse |
| Sag nr. 8 | Gyldenstens Vænge - dispensation til plantning af bøgehække |
| Sag nr. 9 | Høring af Råstofplan 2012 for Region Hovedstaden |
| Sag nr. 10 | Haveforeningen Bjerget - ansøgning om overnatningstilladelse |
| Sag nr. 11 | Orientering om afslag og dispensationer til helårsbeboelse i sommerhuse |
| Sag nr. 12 | Meddelelser |

Journal nr.:
002241-2008

Sag nr. 7

Lokalplan 024 for boligområde ved Hillerødvej, behandling af høringssvar og endelig vedtagelse

- Lovgrundlag: Planloven.
- Sagsfremstilling: Byrådet vedtog den 31. oktober 2012 at sende forslag til lokalplan nr. 024 for et boligområde ved Hillerødvej i Slangerup i offentlig høring.
- Lokalplanforslaget har været fremlagt i høring i perioden fra den 7. november 2012 til den 1. januar 2013.
- Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 63 boliger med en blanding af åben-lave og tæt-lave boliger med fælles friarealer. Med lokalplanens vedtagelse overføres området til byzone.
- Lokalplanen fastlægger placeringen af de tæt-lave boliger på det skrånende terræn, samt placering af interne veje, stier og fællesarealer. Lokalplanen fastlægger placering og etablering af en støjafskærmning langs Hillerødvej og et mindre regnvandsbassin til håndtering af regn- og overfladevand i området.
- I forbindelse med høringen er der indkommet 4 høringssvar.
- Bemærkningerne går primært på placeringen af den interne fordelingsvej, der er placeret langs området sydskel mod boligbebyggelsen på Morænevej. Beboerne syd for området er bekymrede for trafikstøj, eventuelle gener fra vejbelysning, fald i deres ejendomsværdi og trafiksikkerhed for børn i området.
- Herudover er der bemærkninger vedrørende den tilladte bygningshøjde for de nye boliger længst mod sydøst, pga. eventuelle indbliksgener. Endelig er der bemærkninger vedrørende placering af en miljøstation i området, med hensyn til eventuelle støj eller lugtgener.
- Frederikssund Forsyning har fremsendt en bemærkning vedrørende valg af zink som materiale til tagnedløb og tagrender.
- Behandlingen af høringssvar og forvaltningens indstillinger til eventuelle ændringer i lokalplanen kan ses i Bilag 2: Hvidbog, behandling af høringssvar til forslag til lokalplan nr. 024.
- Kopi af høringssvarene kan ses i Bilag 3: Samling af høringssvar til forslag til lokalplan nr. 024.

Som dokumentation for at den nye interne boligvej i lokalplanen ikke belaster de eksisterende boliger med trafikstøj over de tilladte grænseværdier, har Frederikssund Kommune fået foretaget en støjberegning udført af DELTA. Denne beregning viser at støjniveauet ligger med en god margin under Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi.

Støjberegningen kan ses i Bilag 4: Beregning af trafikstøj fra intern boligvej LP 024

Med baggrund i høringssvarene foreslås det som beskrevet i hvidbogen, at ordlyden vedrørende bestemmelser om inddækninger, tagnedløb og tagrender ændres til blot at foreskrive "metal", det giver stadig mulighed for zink, men åbner op for et lidt bredere materialevalg.

Herudover giver høringssvarene ikke anledning til ændringsforslag til lokalplanen. Plan og Miljø anbefaler derfor at lokalplan nr. 024 vedtages endeligt med de foreslåede ændringer.

Den endelige lokalplan med de foreslåede ændringer kan ses i Bilag 1: Lokalplan nr. 024, endelig udgave.

Bevilling:

Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Plan- og miljøchefen indstiller, at Plan- og Udviklingsudvalget over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at

1. Lokalplan nr. 024 for et boligområde ved Hillerødvej i Slangstrup vedtages endelig med nævnte forslag til ændringer.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Anbefales.

Jesper Henriksen (A) var ikke til stede.

Bilag:

Bilag 1, Lokalplan nr. 024, endelig udgave

Bilag 2: HVIDBOG, behandling af høringssvar til forslag til LP 024 boligområde ved Hillerødvej

bilag 3: samling af høringssvar til forslag til lokalplan 024

Bilag 4: beregning af trafikstøj fra intern boligvej lokalplan 024

Journal nr.:
018107-2012

Sag nr. 8

Gyldenstens Vænge - dispensation til plantning af bøgehække

Lovgrundlag:

Planloven.

Sagsfremstilling:

Grundejerforeningen Gyldenstens Vænge Nord ansøger om dispensation fra lokalplan 100, § 10, stk. 3, hvoraf det fremgår, at der i skel mellem dobbelt- og rækkehusenes haver og adgangsarealerne ved vejene skal opsættes espalier eller let hegn, som tilplantes med klatreplanter.

I naboskel og skel mod grønninger, skal der ifølge lokalplanen plantes hække med en maksimumhøjde på 180 cm. For parcelhusene gælder, at der i skel mod vejarealerne skal plantes hække med en maksimal højde på 150 cm.

Grundejerforeningen ønsker mulighed for også at kunne plante bøgehække i skellene mod vejarealet, hvor lokalplanen foreskriver et espalier eller et let hegn.

Da husene blev bygget, plantede bygherren Areea ved en fejl bøgehække i alle skel mod vejarealerne, og søgte i august 2008 om en lovliggørende dispensation til at bibeholde hækkene. Vi indstillede dengang til Plan- og Udviklingsudvalget, at den ansøgte dispensation blev givet, men udvalget mente ikke, at der var tilstrækkelige argumenter (d. 14. august 2008). Da Areea kort tid efter gik konkurs, var det ikke muligt i konkursperioden at håndhæve, at hækkene mod adgangsarealerne blev omlagt fra bøgehække til espalier eller hegn.

I forhold til tidspunktet for den omtalte udvalgsbehandling er følgende forhold ændret:

- I lokalplanens § 8, stk. 4 beskrives også et espalierhegn med klatre- eller slyngplanter på carporte- og affaldsstationerne på vejarealet. Affaldsstationerne er nu lavet i en stålkonstruktion med et espalier udført i stålplade, og rækkehushaverne vil ikke kunne anvende samme type espalier, hvilket ellers ville kunne have givet en ensartethed mellem haverne og affaldsstationerne. Vi vurderer derfor, at der kan opnås en bedre helhed for haverne og fællesarealerne ved at give mulighed for, at der plantes bøgehække også i skellene mod vejarealerne.

Herudover kan en dispensation begrundes med følgende:

- Lokalplanen indeholder ikke nogen begrænsning af højden for hegn mod vejarealerne, hvorimod parcelhusenes hække er begrænset til 150 cm, hvilket er i overensstemmelse med idéen i den helhedsplanen, der er for Sydbyen, om at husene skal være med til at belyse fortovene. Ved en dispensation til bøgehække kan vi stille krav om, at begrænse højden til 150 cm, også for rækkehusene.

Hvis der ikke meddeles den ansøgte dispensation, skal der efterfølgende udstedes påbud til hver enkelt ejer af alle række- og dobbelthuse om, at bøgehækkene mod vejarealerne skal omlægges til et espalier eller et let hegn.

Bevilling: Ingen.

Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Fagchefen for Byggeri og Natur indstiller til Teknik-, Miljø- og Erhvervsudvalget, at:

1. Der meddeles en lovliggørende dispensation fra lokalplan 100, som muliggør plantning af bøgehække i dobbelt- og rækkehusenes skel mod vejarealet i stedet for et espalier eller et let hegn, med den begrundelse at affaldsstationerne på vejarealet er udført med espalier i stålplade, og at der i forbindelse med dispensationen vil blive sat en højdebegrænsning på hækkene i overensstemmelse med helhedsplanen for området.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Indstillingen tiltrådt.

Jesper Henriksen (A) var ikke til stede.

Bilag:

Bilag 1 -luftfoto

Bilag 2 -foto set fra vejarealet

Journal nr.:
008712-2007

Sag nr. 9

Høring af Råstofplan 2012 for Region Hovedstaden

- Lovgrundlag: Råstofloven og Planloven.
- Sagsfremstilling: Region Hovedstaden har sendt Forslag til Råstofplan 2012 i høring. Råstofplanen udlægger Regionale graveområder til indvinding af sand og grus. I forslaget til Råstofplan 2012 er der endvidere kommet et nyt planelement, Interesseområder for sand og grus.
- Råstofplanen er en plan der er overordnet kommuneplanen og kommuneplanen skal være i overensstemmelse med råstofplanens retningslinier og arealudlæg.
- I Frederikssund Kommune er der udlagt 4 graveområder. Tidligere var der 2 graveområder og en råstofgrav udenfor graveområderne.
- 2 af de nye graveområder (D1 og D2) er opstået ved en opsplnitning af Frederikssund graveområde.
- Regionen har givet områderne betegnelserne D1,2, 4 og 6 i Råstofplanen.
- D1 Hørup, er en del af det tidligere Frederikssund Graveområde og området er reduceret til de områder der stadig er råstoffer at indvinde.
 - D2 Sundbylille er en del af det tidligere Frederikssund Graveområde, det er uændret i forhold til tidligere planer og der er ingen råstofindvinding i området.
 - D4 Lyngerup er et nyt graveområde der er forslået udlagt ved den eksisterende råstofgrav på Højagergård mellem Lyngerup og Landerslev.
 - D6 Kyndby graveområde har samme udstrækning som i tidligere planer, dog er færdiggravede områder udgået af arealudlægget.

Som et nyt element i Råstofplanen har Regionen udarbejdet forslag til Interesseområder for grus og sand.

Disse områder er udlagt til at sikre råstofforsyningen på langt sigt og det er ikke meningen at der skal indvindes råstoffer i områderne før end de ved en senere Råstofplan får status af regionalt graveområde. Et interesseområde må kun overgå til anden anvendelse hvis råstofferne er udnyttet eller det er vist ved kortlægning, at der ikke er råstoffer, der kan indgå i en senere Råstofplan.

De gamle graveområder er i tidligere Råstofplaner afvejet mod andre arealinteresser. De nye graveområder har ikke været gennem denne proces og for interesseområderne skriver Regionen, at der kun er foretaget en overordnet afvejning af arealinteresserne. De nye områder er således ikke afvejet mod de beskyttelsesinteresser og arealudlæg der ligger i Kommuneplanen.

Der er følgende konflikter med Kommuneplanen:

- D4 Lyngerup. Det forslåede udlæg er delvist beliggende i et skovrejsningsområde der er udlagt af grundvandshensyn. Skovrejsningsområdet er indvindingsopland og kildepladszone til Femhøj vandværk. Arealudlægget omfatter desuden Vihøj, der er en markant fredet rundyse med 100 meter fredningsbælte. Området er beliggende i kystnærhedszonen.
- Interesseområde Uggeløse er beliggende mellem Uggeløse skov og Hørup Skovvej. Arealet er udpeget som Nationalt geologisk interesseområde, biologisk spredningskorridor, område med landskabelige værdier (har vurderingen Beskyt i den nye landskabskarakter analyse).
- Interesseområde Rørbæk er beliggende mellem Lille Rørbæk og store Rørbæk. Arealet omfatter en del af byzonearealet i Vinge, hele arealet er beliggende i kystnærhedszone, område med landskabelige værdier (har vurderingen Beskyt i den nye landskabskarakter analyse) og kulturhistorisk beskyttelsesområde. Frederikssundsmotorvejen går gennem interesseområdet.
- Interesseområde Hørup er beliggende mellem Frederiksborgvej, Hørup Skovvej og Hørup landsby. Arealet omfatter store dele af skovrejsningsområdet ved Hørup og en del af området er opkøbt og tilplantet med skov, hele arealer er kulturhistorisk interesseområde.

Der vedlægges et bilag med råstofplanforslagets kort over de ovennævnte områder.

De udpegede arealer er beliggende i beskyttelsesområder der i Kommuneplan 2009 og i forslag til Kommuneplan 2013 har følgende retningslinie, Indenfor beskyttelsesområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord.

Indenfor kystnærhedszonen må der ikke placeres aktiviteter, der kan påvirke de særlige værdier i kystzonen.

Skovrejsningsområderne er udlagt efter statsligt ønske. Hvis områderne udpeges til råstofformål kan der ikke rejses skov på arealerne.

Udlæg af graveområder og interesseområder i områder med mange beskyttelsesinteresser bør baseres på en grundig og gennemgribende afvejning af de eksisterende arealinteresser. De interessekonflikter, der er indenfor de nyudlagte områder, er af så væsentlig karakter at en udnyttelse af råstofferne ikke ville være muligt med den gældende Kommuneplan.

Administrationen har i dialogen inden forslaget til råstofplan er udsendt gjort Regionen opmærksom på at der er interessekonflikter mellem råstofplanen og kommuneplanen, men må konstatere, at Regionen selv i forhold til vitale kommunale interesser som f.eks. byudvikling har valgt ikke at tage højde for disse i det udsendte forslag. Regionen skriver i forslaget til råstofplan, at regionen ikke har pligt til at afveje arealinteresser i forbindelse med udpegningen af råstofinteresseområder, men at man har gennemført en overordnet afvejning.

Regionen angiver i Råstofplanen at såfremt et interesseområde skal udgå af en gældende Råstofplan (til byudvikling osv), kræver det en kortlægning af råstofressourcen i området. Denne kortlægning skal i følge planen betales af den part, der ønsker området udtaget.

Såfremt Frederikssund Kommune f.eks. ønsker at byudvikle det kommuneplanlagte areal i Vinge, som omfattes af råstofinteresseområde vil det således være kommunen, der skal betale for kortlægning af råstofressourcen "hvorefter regionen vil tage stilling til om råstofferne skal udnyttes før arealerne beslaglægges til andre formål (s. 35)".

Administrationen finder at regionen ikke lever op til sit eget udsagn om afvejning på et overordnet niveau, når der foreslås råstofudpegninger, der berører så væsentlige interesser for kommunen, som det er tilfældet her. Der synes også at være statslige interesser som tilsidesættes.

Administrationen foreslår at kommunen anbefaler regionen at der i råstofplan 2012 ikke udlægges nye interesseområder og graveområder i Frederikssund Kommune. Administrationen foreslår endvidere, at kommunen anmoder om en nærmere drøftelse med regionen inden planen forelægges til endelig vedtagelse.

Bevilling:

Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling: Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller til Plan- og Udviklingsudvalget, at:

1. Kommunen svarer regionen, at Frederikssund Kommune finder, at den manglende afvejning af nyudlæggene, mod Kommunplanens beskyttelsesinteresser og øvrige planlægning, er af så væsentlig karakter, at de nye udlæg af interesseområder og graveområde i Frederikssund Kommune bør udtages af Råstofplan 2012. Der bør derefter i den kommende planperiode gennemføres en afvejning af de modstridende interesser. Kommunen ønsker endvidere et møde med regionen inden råstofplanen forelægges til endelig vedtagelse.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: Indstillingen tiltrådt.

Jesper Henriksen (A) var ikke til stede.

Bilag: [Kort fra råstofplan 2012](#)

Journal nr.:
005918-2012

Sag nr. 10

Haveforeningen Bjerget - ansøgning om overnatningstilladelse

Lovgrundlag:

Planloven.

Sagsfremstilling:

Haveforeningen Bjerget har 30. juni 2012 ansøgt om tilladelse til, at der kan overnattes i kolonihaveområdet. Tidligere i 2012 har haveforeningen desuden ansøgt om tilladelse til tørklosetter, tilladelse til etablering af individuelle vandstik, tilladelse til øget byggeri, og afledning via faskiner mv.

Anmodningen om overnatning er ikke imødekommet. Haveforeningen Bjerget er omfattet af ramme L.K. 1.1 i kommuneplan 2009, hvoraf det fremgår at området er udlagt til daghaver. En daghave er en nyttehave og lignende, hvor der er mulighed for bebyggelse, men ikke mulighed for overnatning. Begrundelsen for afslaget er, at kolonihaveområdet Bjerget rent fysisk ikke er egnet til overnatning. Området er ikke elforsynet, det er heller ikke kloakeret, det er ikke vandforsynet og der er ikke noget regnvandssystem. Haveforeningen Bjerget hæfter sig ved at kolonihaveområdet Lærkehøjen, som også har en beskeden teknisk standard, har mulighed for overnatning. Lærkehøjen er p.t. den eneste haveforening, der har denne mulighed.

Administrationen vurderer det - uanset at Lærkehøjen historisk er tildelt ret til overnatning og uanset at den tekniske infrastruktur i Lærkehøjen er beskeden - uhensigtsmæssigt at tillade overnatning i Haveforeningen Bjerget uden at der er et rimeligt niveau af teknisk infrastruktur. Overnatning øger behovet for sanitære installationer (kloakering) og giver ønsker om større bygninger og mere befæstelse, som øger behovet for et afvandingssystem. En evt. kloakering og etablering af et regnvandssystem vil pålægge lejerne betydelige merudgifter. Det at et kolonihaveområde fastholdes med beskeden infrastruktur kan være vigtigt for at f.eks. beboere i etageejendomme uden haver kan erhverve en kolonihave til en forholdsvis lav pris.

Frederikssund Kommune er ikke ud fra lighedsbetragtninger forpligtet til at ændre kommuneplanlægningen, således at Haveforeningen Bjerget ligestilles med Lærkehøjen. Planloven giver netop byrådet mulighed for at planlægge til forskellige behov på forskellige geografiske lokaliseringer.

Administrationen kan i øvrigt oplyse, at haveforeningen Grønli i 2007 ansøgte om tilladelse til overnatning, men fik afslag efter behandling af ønsket i Plan- og Udviklingsudvalget.

Haveforeningen Bjergets ansøgning af 30. juni 2012 og administrationens afslag til af 16. august 2012 til Haveforeningen Bjerget vedlægges som bilag 1 og 2.

Haveforeningen Bjerget finder at deres ansøgning bør behandles politisk og har med mail af 7. januar 2013 igen ansøgt om tilladelse til overnatning. For-
eningens ansøgning med tilhørende bilag vedlægges som bilag 3 og 4.

Administrationen anbefaler, at det meddeles Haveforeningen Bjerget at admi-
strationens afslag af 16. august 2012 fastholdes.

Bevilling: Ingen.

Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger: Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling: Fagchefen for Plan og Miljø indstiller til Plan- og Udviklingsudvalget, at

1. Det meddeles Haveforeningen Bjerget, at administrationens afslag af 16. august 2012 fastholdes.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: Udsat til behandling på senere møde.

Jesper Henriksen (A) var ikke til stede.

Bilag: Bilag 1 Ansøgning om tilladelse til overnatning af 30. juni 2012

Bilag 2 Brev til Bjerget af 16. august 2012 med afslag på overnatning

Bilag 3 Anmodning af 7. januar 2013 om politisk behandling af ansøgning om tilladelse til overnatning

Bilag 4 Bilag til anmodning af 7. januar 2013 om politisk behandling af ansøgning om tilladelse til overnatning

Journal nr.:
000352-2013

Sag nr. 11

Orientering om afslag og dispensationer til helårsbeboelse i sommerhuse

Lovgrundlag:

Planloven § 40 stk. 2 og § 41.

Sagsfremstilling:

Til orientering fremsendes afgørelser på afslag og dispensationer til helårsbeboelse i sommerhuse.

Der er i perioden 13. november 2012 - 31. december 2012 behandlet 9 ansøgninger, hvor 8 har fået afslag og 1 har fået tidsbegrænset dispensation.

Afgørelserne vedlægges som et samlet bilag.

Administrationen vil på mødet komme med et indledende oplæg om praksis vedr. helårsbeboelse i sommerhuse.

Bevilling:

Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Plan- og miljøchefen indstiller til Plan- og Udviklingsudvalget, at:

1. Udvalget tager orienteringen til efterretning.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Til efterretning.

Jesper Henriksen (A) var ikke til stede.

Bilag:

Lukket bilag - 9 afgørelser vedr. ansøgning om dispensation til helårsbeboelse i sommerhus

Journal nr.:
022952-2012

Sag nr. 12

Meddelelser

Lovgrundlag:

Sagsfremstilling:

Status og informationer om kollektiv busbetjening.

Bevilling:

Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:

Indstilling:

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Til efterretning.

Jesper Henriksen (A) var ikke til stede.