

# FREDERIKSSUND KOMMUNE



## UDSKRIFT

### Plan og Miljøudvalget

mandag den 2. oktober 2006 kl. 14.00

i mødelokale udvalgsværelset

<b>Mødedeltagere:</b>	<b>Anette Lauge Jensen</b> , Finn Vester, Kurt Jensen, Henning Romme, Stefan G. Rasmussen.
<b>Fraværende:</b>	
<b>Mødet slut:</b>	
	Anette Lauge Jensen (sign.)      Finn Vester (sign.)
	Kurt Jensen (sign.)                      Henning Romme (sign.)
	Stefan G. Rasmussen (sign.)

### Indholdsfortegnelse

#### Åbent møde

##### [Sag nr. 98](#)

Forslag til kommuneplantillæg nr. 25 og lokalplan nr. 106 for et boligområde ved A.C. Hansensvej 7

##### [Sag nr. 99](#)

Lokalplan 105 for et blandet erhvervs- og serviceområde ved Kocksvej, Falkenborgvej og Lundebjergvej – endelig vedtagelse

##### [Sag nr. 100](#)

Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 20 for Sydbyen, etape 3 og 4

##### [Sag nr. 101](#)

Linderupvej 2/35 – dispensation fra lokalplan 23 vedr. udnyttelsesgrad

##### [Sag nr. 102](#)

Forvaltningen orienterer

##### [Sag nr. 103](#)

Eventuelt

Sag nr. 98	
------------	--

	<b>Forslag til kommuneplantillæg nr. 25 og lokalplan nr. 106 for et boligområde ved A.C. Hansensvej 7</b>
<b>Journal nr.:</b>	01.02.05P16/8024 - aw
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>På baggrund af konkret projektforslag til opførelse af etageboligbebyggelse på A.C. Hansensvej nr. 7 har Teknisk Forvaltning i samarbejde med ansøger udarbejdet vedlagte forslag til kommuneplantillæg nr. 25 og lokalplan nr 106.</p> <p>Kommuneplantillægget har til formål at overføre matr. nr. 36d og del af matr. 27as Frederikssund markjorder fra rammeområde C1.11, som er udlagt til stationsformål til rammeområde C1.16, som er udlagt til stationsnært bolig- og erhvervsområde.</p> <p>Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelse af en etagebebyggelse til boliger efter nedrivning af eksisterende erhvervsbygning.</p> <p>Lokalplanen følger op på de retningslinier for byomdannelsen i området, som er fastlagt i kommuneplantillæg nr. 16b og udstikker retningslinier for bebyggelsens omfang og udseende samt indretning og udformning af de udendørs arealer.</p> <p>Virkeliggørelse af de lokalplanlagte byggeri- og anlægsarbejder kan ikke finde sted med mindre der gives dispensation fra naturbeskyttelseslovens 150 meter brede åbeskyttelseslinie. Kommunen har foretaget en høring med henblik på at meddele dispensation til at indskrænke åbeskyttelseslinien til 5 m. i området. Dispensationen skal herefter bekendtgøres og klagefristen skal være udløbet inden lokalplanen kan realiseres. Klagefristen forventes at udløbe inden den endelige vedtagelse af lokalplanen.</p> <p>Der er foretaget miljøscreening af planforslagene, og Teknisk Forvaltning vurderer, at der ikke er behov for udarbejdelse af en miljøvurdering. Afgørelsen er sendt til HUR, som ikke har bemærkninger hertil.</p> <p>Kommuneplantillægget samt resultatet af miljøscreeningen er indarbejdet i lokalplanen.</p>
<b>Bevilling:</b>	Ingen
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	Ingen
<b>Bilag:</b>	Forslag til lokalplan nr. 106 med indbygget kommuneplantillæg nr. 25
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller, at forslag til lokalplan nr. 106 og kommuneplantillæg nr. 25 fremsendes til Byrådets godkendelse og til offentliggørelse i henhold til planlovens bestemmelser.
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 2. oktober 2006:</b>  Indstillingen godkendt.

Sag nr. 99

	<b>Lokalplan 105 for et blandet erhvervs- og serviceområde ved Kocksvej, Falkenborgvej og Lundebjergvej – endelig vedtagelse</b>
<b>Journal nr.:</b>	01.02.05P16/8872 - aw
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	planloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Forslag til lokalplan nr. 105 har været udlagt i offentlig høring i perioden 24.juni til den 1.september 2006. I løbet af høringsperioden er der indkommet 4 høringssvar. Det ene er fra foreningen for Bygnings- og Landskabskultur, som ikke har bemærkninger til planen. De øvrige 3 er fra grundejere i området, som finder, at lokalplanen med sine snævre anvendelsesbestemmelser lægger låg på udviklingen i området.</p> <p>Efterfølgende er der på vegne af samme grundejere indsendt 2 supplerende bemærkninger og ændringsforslag til planen. Se bilag.</p> <p>Indsigelserne drejer sig om 3 "ejendomsgrupper" – a) ejendommene vest for Kocksvej ekskl. Bowlingcenter/ Tæppeland, b) ejendommene på hjørnet af Kocksvej og J.F. Willumsens Vej, c) ejendommene på hjørnet af Kocksvej og Falkenborgvej. Da hele lokalplanen udspringer af et forbud mod tilbygning af butikcenter til ejendommen, som rummer bowlingcenter, kan man i princippet sige, at der er indgivet indsigelser vedrørende alle de privatejede grunde langs Kocksvej, som ligger indenfor lokalplanområdet. Se Bilag 2.</p> <p>Grundejerne kritiserer, at lokalplanen udelukkende åbner mulighed for offentlige formål samt erhverv såsom lettere håndværks- service og lagervirksomhed, kontorer og liberalt erhverv. Man finder, at det er urealistisk at opføre kontorbyggeri i området, da efterspørgslen ikke er stor og der findes andre muligheder nærmere bymidten. Der er ifølge grundejerne heller ikke økonomisk perspektiv i at fortsætte udviklingen af lettere håndværk, service og lagervirksomhed i området. I stedet burde der åbnes op for etablering af butikker til f.eks. dagligvarer og pladskrævende udvalgsvarer, idet området er centralt og trafikalt velbeliggende. Ligeledes burde der være mulighed for at opføre etageboliger, idet der ligger etageboliger på arealer umiddelbart syd og vest for lokalplanområdet.</p> <p>Teknisk Forvaltning har følgende bemærkninger til sagen: Formålet med udarbejdelsen af Lokalplan nr. 105 har udelukkende været at hindre etablering af et butikcenter for pladskrævende udvalgsvarer ved hjørnet af Kocksvej/ J.F. Willumsens vej, idet et sådant center ville være i strid med kommuneplantillæg nr. 16a, som fastlagde, at butikker til pladskrævende udvalgsvarer udelukkende må placeres i områderne ved Askelundsvej hhv. Centervej.</p> <p>Lokalplan nr. 105 er udformet som en rammelokalplan, og større byg-gearbejder indenfor området vil kræve supplerende lokalplanlægning. Der er i løbet af lokalplanarbejdet <i>ikke</i> foretaget konkrete undersøgel-ser eller vurderinger af, hvilke udviklingsmuligheder området kunne rumme. Det er derfor ikke usandsynligt, at indsigernes kritik er beret-tiget i den henseende, at lokalplanen vil medføre en stagnation af områdets udvikling.</p>

	<p>Teknisk Forvaltning har som følge heraf undersøgt baggrunden for områdets nuværende rammebestemmelser, se bilag nr 4. Af undersøgelsen fremgår, at placeringsmulighederne for butikker til pladskrævende udvalgsvarer er anderledes nu, end ved vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 16a. Det bør derfor overvejes, om enkelte dele af kommuneplantillæg nr. 16a bør tages op til revision – herunder især bestemmelserne for placering af pladskrævende udvalgsvarer og bestemmelserne for rammeområde E1.2 - erhvervsområde ved Kocksvej.</p> <p>Med hensyn til mulig placering af boliger i området, er nærheden til kraft-varmeværket den afgørende faktor. Inden der eventuelt åbnes op for placering af nye boliger i området, er det nødvendigt, gennem en miljøvurdering og risikovurdering at dokumentere, at boligbyggeri i området er forsvarligt. Værkets nyeste miljøgodkendelse, som er ud-arbejdet af kommunen i marts 2006 rummer kun en del af de nødvendige oplysninger, og er i øvrigt af værket påklaget til Miljøstyrelsen p.g.a. skærpede miljøkrav. Inden der kan åbnes op for etablering af boliger i området skal der således foreligge en afgørelse fra Miljøankenævnet og der skal være foretaget enkelte supplerende undersøgelser.</p> <p>En lignende miljøundersøgelse af eksisterende virksomheder blev foretaget i forbindelse med kommuneplanlægningen af byomdannelsesområdet ved stationen. I det tilfælde betalte kommunen undersøgelsen for at fremme områdets udvikling. I andre tilfælde, f.eks. i forbindelse med opførelse af Gefionparken (lokalplan nr. 85) betalte bygherren selv for de nødvendige miljøundersøgelser.</p> <p>Såfremt byrådet ønsker at genoverveje udviklingsmulighederne i området, kan den endelige vedtagelse af lokalplanen udsættes i op til 3 år efter lokalplanforslagets offentliggørelse. Ønskes lokalplanen ændret væsentlig – herunder bl.a. ændrede anvendelsesbestemmelser – kan det kun ske ved udarbejdelse af nyt lokalplanforslag og kommuneplan-tillæg.</p>
<b>Bevilling:</b>	-
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	-
<b>Bilag:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Indsigelser</li> <li>2. Oversigtskort over de grunde, som indsigelserne omhandler</li> <li>3. Notat om indsigelser og forvaltningens bemærkninger hertil</li> <li>4. Notat om ændrede forudsætninger for placering af butikker til pladskrævende udvalgsvarer.</li> </ol>
<b>Indstilling:</b>	<p>Teknisk Forvaltning indstiller,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 105 udsættes,</li> <li>2. at forvaltningen indleder undersøgelser med henblik på at opstille realistiske og ønskelige udviklingsscenerier for området</li> <li>3. at forvaltningen til Plan- og Miljøudvalgsmødet i november fremlægger en aktivitets – og tidsplan for den videre planproces.</li> </ol>

<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 2. oktober 2006:</b>  Indstillingen godkendt.
----------------------	---

<b>Sag nr. 100</b>	<b>Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 20 for Sydbyen, etape 3 og 4</b>
<b>Journal nr.:</b>	01.02.15P16/8396
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>På Byrådets møde d. 23. maj 2006 besluttede man på anbefaling af Plan- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget at fremlægge kommune-plantillæg 20 for Sydbyen etape 3 og 4 til offentlig høring i henhold til Planlovens bestemmelser.</p> <p>Høringsperioden løb fra d. 13. juni 2006 til d. 22. august 2006. Der er indkommet 4 tilkendegivelser/bemærkninger og 1 indsigelse.</p> <p>Indsigelserne fremgår af bilag 1. Indsigelserne giver ikke anledning til at foretage ændringer i kommuneplantillægget.</p> <p>Teknisk Forvaltning har foretaget mindre teknisk korrektioner i kommuneplantillægget – herunder en forøgelse af bebyggelsesprocenten i rammeområde D.4.3, således at det er muligt at udvide eksisterende daginstitution. Samtidig åbnes der mulighed for at udvide boligområde B4.22 mellem Ørnestensbjerget og dyreklubben.</p>
<b>Bevilling:</b>	-
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	-
<b>Bilag:</b>	Kommuneplantillæg 20, og skematisk redegørelse for indsigelser.
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at forslag til kommuneplantillæg 20 for Sydbyen etape 3 og 4 vedtages endeligt.
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 2. oktober 2006:</b>  Indstillingen godkendt.

<b>Sag nr. 101</b>	<b>Linderupvej 2/35 – dispensation fra lokalplan 23 vedr. udnyttelsesgrad</b>
<b>Journal nr.:</b>	8793
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven, lokalplan 23
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>På Plan- og Miljøudvalgets møde d. 7. august 2006 besluttede man, at sende ejers ansøgning om tilladelse til at øge udnyttelsesgraden på de matrikler virksomheden omfatter til 2,5 m<sup>3</sup> mod nugældende 2 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup> grundareal.</p> <p>Ejendommen er omfattet af lokalplan 23. Det ansøgte kræver dispensation fra Lokalplan 23, § 7, stk. 2.</p>

	<p>Naboorienteringen er nu gennemført. Der blev udsendt orienterings-skrivelse til 23 husstande/grundejerforening/boligselskaber. Ved naboorienteringens afslutning var der indkommet 4 indsigelser.</p> <p>Indsigelserne fremgår af vedlagte skematiske oversigt (bilag 1).</p> <p>Indsigelserne giver ikke anledning til at undlade at meddele dispensationen.</p>
<b>Bevilling:</b>	-
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	-
<b>Bilag:</b>	Skematisk redegørelse for indsigelserne
<b>Indstilling:</b>	<p>Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at der meddeles dispensation fra lokalplan 23, § 7, stk. 2, således at den fremtidige udnyttelsesgrad forhøjes til 2,5 m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup>, idet det dog understreges at alle øvrige bestemmelser i lokalplanen vedrørende byggeriets omfang skal overholdes.</p> <p>Det bemærkes ligeledes, at egentlig byggetilladelse er betinget af Miljømyndighedens godkendelse af konkret projektet.</p>
<b>Beslutninger:</b>	<p><b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 2. oktober 2006:</b></p> <p>Indstillingen godkendt.</p>

<b>Sag nr. 102</b>	<b>Forvaltningen orienterer</b>
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p><b>Vedr. ansøgning om etablering af forenings- og undervisningslokaler på Elsenbakken 13</b> Jr. nr. 01.02.05P16/0537</p> <p>Sagen har været behandlet på Plan- og miljøudvalgsmøde den 4. september 2006. Kibernick Invest har efterfølgende trukket sin ansøgning om etablering af lokaler til Tyrkisk Forening tilbage, idet foreningen har meddelt, at der ikke foreligger nogen aftale med Kibernick Invest og foreningen ikke er interesseret i at etablere sig på ejendommen.</p> <p>Teknisk Forvaltning har derfor henlagt sagen.</p>
<b>Beslutninger:</b>	<p><b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 2. oktober 2006:</b></p> <p>Taget til efterretning.</p>

<b>Sag nr. 103</b>	<b>Eventuelt</b>
<b>Sagsfremstilling:</b>	
<b>Beslutninger:</b>	<p><b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 2. oktober 2006:</b></p> <p>Intet</p>