

Plan- og Miljøudvalget 2018-2021s møde den 14. januar 2020

Mødelokale J 2, Jægerspris kl. 08.15

Referat

1 . Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Sag 15 Frigivelse af midler til Fjordstien tages af dagsordenen.

Den øvrige dagsorden er godkendt.

2 . Opfølgning på budget 2020-2023

Sagsfremstilling

Nærværende sagsfremstilling er første status på implementering af aftalen om budget 2020-2023 i forhold til såvel aftaleteksten som de vedtagne politiske ændringsforslag.

Af vedhæftede bilag 1 fremgår en status på implementeringen af initiativerne i aftaleteksten, mens bilag 2 giver en oversigt over status på implementeringen af de vedtagne politiske ændringsforslag. Bilag 2 indeholder en opfølgning på 53 ændringer, hvoraf 10 er implementeret på nuværende tidspunkt. For resterende 43 ændringer er den fortsatte proces hen i mod en implementering kort beskrevet under kolonnen statutekst.

Specifikt i forhold til Plan- og miljøudvalget indeholder bilag 2 syv ændringer, der alle er under fortsat proces.

Udover nærværende opfølgning vil der ske en opfølgning på budgetaftalen i forbindelse med de tre budgetopfølgninger maj, september og november måned i 2020.

Økonomi

Nærværende opfølgning har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. I det omfang det viser sig nødvendigt vil der i forbindelse med kommende opfølgninger blive rejst sager i relevante fagudvalg. Ligesom opfølgningernes resultater indgår i arbejdet med budget 2021-2023.

Indstilling

Orientering om første status på implementering af aftalen om budget 2020-2023 tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

- Bilag 2. Opfølgning på politiske ændringsforslag vedtaget med budget 2020-2023 191219
- Bilag 1. Opfølgning på aftaletekst

3 - 2019 årsberetning byggesagsområdet samt byggesagsbehandlingstider i Frederikssund Kommune

Sagsfremstilling

Årsberetning for året 2019 for byggesagsområdet samt byggesagsbehandlingstiderne i Frederikssund Kommune.

Vedlagt er bilag 1, med statistisk overblik over byggesagsområdet for 2017-2018 samt 2019. Det er tal trukket fra kommunens sagsbehandlingssystem samt selvbetjeningsløsningen, Byg og Miljø.

Orientering om byggesagsbehandlingstider 2019

Statistikken for byggesagsbehandlingstiderne for 2019 fremgår af bilag 2 og 3.

Statistikken er udtræk af data fra ansøgningsportalen Byg og Miljø, som viser 1) antallet af sager, 2) den gennemsnitlige sagsbehandlingstid og 3) Procent af det samlede antal sager, der opfylder KL's aftale om servicemål.

KL-aftale om servicemål er

Simple konstruktioner	40 dage
Enfamiliehuse	40 dage

Industri- og lagerbygninger	50 dage
Etagebyggeri, erhverv	55 dage
Etagebyggeri, boliger	60 dage
Administrationens bemærkninger	

En stor del af de byggesager, administrationen modtager indeholder også lovliggørelse af visse forhold. Disse sager indgår normalt ikke i statistikken.

Sagsbehandlingstiderne for året 2019 er stigende. I forhold til servicemålene fra KL, så overholder Frederikssund Kommune disse i 64 % af sagerne. Det er ikke muligt at foretage en tilsvarende beregning i forhold til Frederikssund Kommunes egne servicemål, da der ikke er et statistikmodul i Byg og Miljøsystemet til egen statistik. Der leveres alene (automatisk) statistik i forhold til KL's servicemål.

Plan- og Miljøudvalget besluttede den 15. januar 2019, at servicemålet for 2018 skulle fastholdes i 2019. Nedenstående blev vedtaget, hvilket også fremgår af graferne på bilag.

Simple konstruktioner	30 dage
Enfamiliehuse	28 dage
Industri- og lagerbygninger	28 dage
Etagebyggeri, erhverv	28 dage
Etagebyggeri, boliger	28 dage
Øvrige bemærkninger	

Generelt er antallet af sager i Byg og Miljø (ansøgningsportalen) steget med 35 % sammenlignet med samme periode i 2019.

Tilsvarende er antallet af sager oprettet i Kommunens fagsystem (Sbsys) (uden om selvbetjeningsløsningen Byg og Miljø) steget med 14 %.

Stigningen i antal sager betyder også stigning i telefoniske henvendelser og fremmødte borgere.

Ovenstående medfører pres på serviceniveauet. Afdelingen prioriterer derfor de planlagte møder højere end de telefoniske henvendelser samt ikke planlagte fremmøde, hvor der gives svar på et mere overordnet niveau. Borgerne oplever ikke altid dette som tilfredsstillende.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchefen for By og Landskab fremsender statistikken til orientering for Plan- og Miljøudvalget.

Beslutning

Taget til efterretning.

- Bilag 1 - statistik 2017-2018 og 2019
 - Bilag 2 - 2019 STATISTIK FRA BYG OG MILJØ
 - Bilag 3 - 2019 STATISTIK FRA BYG OG MILJØ
- 4 . 4 - Servicemål 2020 - Mål for kommunens sagsbehandlingstid ved behandling af byggesager

Lovgrundlag

Byggeloven

Sagsfremstilling

Der er ikke længere bestemmelser om servicemål i bygningsreglementet. Servicemålene hviler på en aftale mellem KL og regeringen, jf. nedenfor.

Servicemålsaftalen

Kommunernes Landsforening (KL) og Regeringen indgik i 2015 aftale vedrørende sagsbehandlingstider inden for blandt andet byggesagsområdet. Aftalen er indgået for at nedsætte sagsbehandlingstiderne i kommunerne.

Der er endvidere et lovkrav, at ansøgninger om byggetilladelser skal ske ved digital selvbetjening (Byg og Miljø), og at alle landets kommuner bruger det samme system.

Derfor forventes sagsbehandlingstiderne for kommunerne i de kommende år at være mere sammenlignelige.

Der er mellem KL og regeringen aftalt følgende servicemål:

- Simple konstruktioner (større carporte, garager mv.): max 40 dage.
- Enfamilieshuse: max 40 dage.
- Industri- og lagerbygninger: max 50 dage.
- Etagebyggeri, erhverv: max 55 dage.

- Etagebyggeri, boliger: max 60 dage.

Hver enkelt sag skal så vidt muligt ligge inden for servicemålene. Servicemålene opgøres som gennemsnitlige sagsbehandlingstider.

Året 2019 for Frederikssund Kommune

KL servicemål: Ikke alle er overholdt (ca. 64 % af alle sager har overholdt servicemål)

Politiske skærpede servicemål for 2019: Ikke overholdt

Gennemsnitlige sagsbehandlingstider for 2019

Simple konstruktioner (større carporte, garager mv.): 47 dage

Enfamilieshuse: 40 dage.

Industri- og lagerbygninger: 67 dage.

Etagebyggeri, erhverv: 36 dage.

Etagebyggeri, boliger: 73 dage.

Sagsbehandlingen har igennem 2018-2019 været under et større pres. Sagsbehandlingstiden er derfor steget henover året 2018-2019. Der arbejdes på at nedbringe sagsbehandlingstiden.

Nye mål for 2020

Selvom der på landsplan er aftalt fælles servicemål, kan en kommune selv fastsætte servicemål, der er mere ambitiøse. Det har Frederikssund Kommune tidligere gjort.

I 2018 og 2019 blev følgende servicemål vedtaget:

- Simple konstruktioner (større carporte, garager mv.): max 30 dage.
- Enfamilieshuse: max 28 dage.
- Industri- og lagerbygninger: max 28 dage.
- Etagebyggeri, erhverv: max 28 dage.
- Etagebyggeri, boliger: max 28 dage.

Udvalget kan beslutte, at 1) henholde sig til servicemål aftalen mellem KL og regeringen eller 2) fastsætte egne mere ambitiøse servicemål, som fx servicemål fra 2018 og 2019.

Administrationen foreslår, at servicemål sættes til det niveau, som ligger i aftalen med KL om servicemål.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Servicemål for 2020 fastsættes jf. den aftale, der er med KL om servicemål.

Beslutning

Indstillingen blev bragt til afstemning.

For stemte: Pelle Andersen-Harild (Ø).

Imod stemte: Jørgen Bech (V), Michael Tøgersen (V), Gert Løfgren (O) og Tina Tving Stauning (A).

Ikke tiltrådt.

Udvalget ønsker at fastholde kommunens eksisterende servicemål.

5 - Dispensation fra lokalplan nr. 087 vedr. Mejsevænget 87, Vellerup

Lovgrundlag

Planloven § 19

Sagsfremstilling

Udvalget skal tage stilling til om Frederikssund Kommune kan give dispensation til væsentlige overskridelser af det samlede bebyggede areal og det maksimale tilladte areal af carport i forhold til lokalplanen med henvisning til, at det er til en af de få oprindelige helårshuse i sommerhusområdet Vellerup Sommerby.

Fakta om de tre bygninger

Der har modtaget ansøgninger om at lovliggøre:

1. Udestue på 47 m med pudsede facader og taghældning på ca. 5
2. Udhus på 18 m, placeret 2,2 m fra naboskel mod vest. Facadelængden er 6 m. Carport på 110 m, inklusiv 30 m udhus og 21 m overdækninger. Bygningen ligger mellem 2,5 og 2,7 m fra naboskel mod syd, hvor tagudhænget er 0,8 m. Facadelængden er 11,3 m.

Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i lokalplan 087

Udestuen kræver dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

- § 8.1 om at bebyggelsesprocenten maksimalt må være 15 %, dog må man maksimalt bygge 250 m² etageareal. Det samlede etageareal på grunden bliver 418 m². Det svarer til en bebyggelsesprocent på 10,9 %.
- § 9.1 om at facader skal fremstå i træ. Udestuefacader kan også fremstå i glas eller pvc. Udestuen har pudsede facader.
- § 9.2 om at tage skal have en hældning på mellem 20 -40°. Udestuen har en taghældning på ca. 5°.

Carport og udhus kræver dispensation fra disse bestemmelser i lokalplanen:

- § 8.3 om at kun en fritliggende bygning må placeres 0-2,5 m fra naboskel. Både udhus og carportbygning ligger nærmere naboskel end 2,5 m.
- § 8.3 om at bygningen nærmere naboskel end 2,5 m maksimalt må være 8 m lang. Carporten er 11,3 m lang.
- § 8.3 om at tagudhæng på op til 0,5 m er tilladt ud over byggelinjen. Tagudhænget på carporten er 0,8 m, og derfor ligger bygningen for tæt på naboskel.
- § 8.6 om at sekundære bygninger (carport og udhus) maksimalt må have et areal på 30 m². Carporten er 110 m².
- § 8.6 om at den samlede længde af sekundære bygninger nærmere naboskel end 5 m ikke må overstige 15 m. Den samlede facadelængde for carport og udhus er 17,3 m.

Naboorientering er gennemført uden indsigelser

Sagen har været i naboorientering hos fem omkringboende grunde samt hos Grundejerforeningen Vellerup Sommerby. To naboer har oplyst, at de ingen bemærkninger har - det samme har grundejerforeningen.

En nabo bemærker, at ejer oplyser, at han har hørt naboer inden bygningerne blev opført. Naboen oplyser, at det ikke er korrekt. Han har imidlertid visuelt ikke problemer med bygningerne, men mener at det principielt er et problem, at der er tale om så væsentlige overskridelser, og at bygningerne er opført uden forudgående tilladelser.

Ikke alle dispensationer er lige væsentlige

Det er forvaltningens vurdering, at nogle af de bestemmelser i lokalplanen, som bygningerne er i strid med, er af mindre væsentlig betydning. Naboer har ikke sendt bemærkninger til disse forhold i naboorienteringen, og det ligger inden for rammerne af, hvad forvaltningen sædvanligvis dispenserer til på en grund som denne.

Det er fx ikke væsentligt, at udestuen har 5 taghældning og pudsede facade, da det passer arkitektonisk til boligen. Samtidig er det heller ikke væsentligt, at der er to bygninger - både udhus og carport - som er for lange og ligger for tæt på naboskel. Der er her tale om forholdsvis små overskridelser af afstandskravene, bygningerne vender mod forskellige naboer, carporten er delvis nedgravet i terrænet og ingen af bygningerne er placeret, så de giver væsentlige skyggegener for naboerne.

Handlemuligheder

I den endelige afgørelse til ansøger, skal der specifikt træffes afgørelse for hver af de nævnte bestemmelser i lokalplanen. Forvaltningen ser følgende handlemuligheder i sagen:

1. Dispensation til alle forhold med henvisning til, at der er tale om en helt særlig ejendom med et helårshus. Der er der meget få af i området, og dispensationerne vil derfor ikke danne uønsket præcedens for sommerhusområdet generelt.
2. Dispensation til en reduceret bebyggelse, hvor carporten ombygges til fx ca. 30 m , og udestuen reduceres til ca. 27 m (svarende til arealet af en tidligere overdækket terrasse placeret samme sted), efter nærmere aftale med forvaltningen. Det samlede bebyggede areal på grunden vil dermed blive reduceret med ca. 100 m² og carportens størrelse vil overholde lokalplanen. Dispensationerne fra lokalplanen vil dermed være mindre væsentlige.
3. Afslag til at overskride det samlede bebyggede areal yderligere samt afslag til en carport over 30 m med henvisning til, at der er tale om en forholdsvis ny lokalplan, hvor man specifikt - af hensyn til områdets karakter - har haft ønske om, at sekundære bygninger ikke skulle være over 30 m samtidig med, at bebyggelsen, på de få meget store grunde, ikke skulle overstige 250 m² etageareal. Det vil betyde, at der skal ske nedrivning af den bebyggelse, der opført uden dispensation.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Følge handlemulighed 1 og give dispensation.

Beslutning

Indstillingen blev bragt til afstemning.

For stemte: Jørgen Bech (V), Michael Tøgersen (V) og Gert Løfgren (O).

Imod stemte: Pelle Andersen-Harild (Ø) og Tina Tving Stauning (A).

Indstillingen tiltrådt.

Pelle Andersen-Harild (Ø) begærer sagen i Byrådet.

Udvalget ønsker, at administrationen over for grundejeren indskærper, at reglerne skal følges.

- Bilag 1 - Situationsplan og områdekort
- Bilag 2 - Fotos af de tre bygninger
- Lokalplan nr. 087
- Arealer, Mejsevænget 87

6 - Kystbeskyttelse af Lanternevej 8-20

Lovgrundlag

Bekendtgørelse af lov om kystbeskyttelse m.v., LBK nr. 57 af 21.01.2019.

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget skal med denne sag tage stilling til, hvorvidt der skal meddeles tilladelse til hård kystbeskyttelse i form af skråningsanlæg på henholdsvis Lanternevej 14-20 og Lanternevej 8-12.

Administrationen har modtaget to ansøgninger om hård kystbeskyttelse i form af skråningsanlæg på henholdsvis Lanternevej 14-20 og Lanternevej 8-12 - begge med top kote 3,0 m over DVR90. For strækningen 14-20 drejer det sig om ny kystbeskyttelse, for strækningen 8-14 drejer det sig

om renovering og forbedring af eksisterende kystsikring med henvisning til ansøgningen fra Lanternevej 14-20.

Lanternevej 14-20

Situationen på ejendommene 14-20 er kritisk pga. akut erosion af skrænterne under storm og højvandssituationer langs kysten. Storme har i de seneste 10-12 år eroderet skrænten og grundarealet af de 4 matrikler. Særlig kritisk er problemet ved Lanternevej 18, som er truet, da huset kun ligger 9 meter fra den nu lodrette skrænt. Der er uden tvivl et behov for kystbeskyttelse langs strækningen, hvis sommerhusene ikke skal styrte i havet inden for en kort årrække. Som det fremgår af bilaget "Ansøgning Lanternevej 14-20", så ønsker ansøger at genetablere en del af skrænten ved opfyldning og anlægge skråningsbeskyttelse. Sagen har været behandlet gennem en årrække hos Kystdirektoratet (KDI) under den tidligere kystbeskyttelseslov, da KDI var myndighed. KDI har afvist og givet afslag på ansøgningen samt været i dialog med lodsejere om alternative løsninger undervejs siden 2008. I april 2017 stadfæster Miljø- og Fødevarerklagenævnet KDIs afslag om tilladelse til skråningsbeskyttelse ved Lanternevej 14-20.

Da myndighedsopgaven overgår til kommunerne i september 2018 og ny kystbeskyttelseslov er trådt i kraft, indsender ansøger for Lanternevej 14-20 et projekt til kommunen, som er sammenligneligt i forhold til de projekter, som ansøger tidligere har indsendt til Kystdirektoratet. Kommunen har været i dialog med ansøger omkring mere bløde løsninger, men ansøger fastholder ønsket om hård kystbeskyttelse, da ansøger mener, at det er den billigste løsning.

Lanternevej 8-12

Lanternevej 8-12 har en eksisterende kystsikring i form af et ældre, dårlig vedligeholdt skråningsanlæg anlagt i 1970'erne. I 2019 har grundejerne ansøgt om at renovere deres eksisterende kystsikring efter den ansøgning, som er indsendt for Lanternevej 14-20, ud fra et ønske om en tilsvarende beskyttelse af kysten samt samme landskabelige udtryk langs kysten. De betaler selv for arbejdet. Ansøgningen er mangelfuld og kan ikke behandles på det nuværende grundlag, hvilket er meddelt ansøger. Det ændrer dog ikke ved, at det ud fra et samlet kystbeskyttelsesperspektiv er fornuftigt med en helhedsløsning for hele strækningen Lanternevej 8-20, hvilket administrationen har opfordret til. Endvidere har den nuværende kystbeskyttelse ringe effekt, da den er dårlig vedligeholdt. I værste fald er det medvirkende til problemerne på nabostrækningen, og at stranden forsvinder. Ansøgningen er vedlagt som bilag "ansøgning Lanternevej 8-12".

Det skal bemærkes, at Dansk Camping Union (DCU) ejer strandarealet ud for Lanternevej 6 til Løjerthusvej 20. Deres gæster har stor nytte af stranden. Der er opnået en aftale mellem ejerne af Lanternevej 8-20 med DCU om benyttelse af deres arealer til kystbeskyttelse, men DCU eller fremtidige ejere bidrager ikke i øvrigt økonomisk til anlæg og vedligeholdelse.

Det videre forløb

Alle former for beskyttelse kræver vedligehold. Det gør både de hårde løsninger og de mere bløde som fx sandfodring. Hård kystbeskyttelse såsom skråningsbeskyttelse standser ikke årsagen til erosionen. Skråningsbeskyttelse påvirker transport af sediment, hvilket typisk fører til, at stranden efterhånden forsvinder foran skråningsbeskyttelsen. Havet vil fjerne stranden og grave ind under skråningsbeskyttelsen. Det vil betyde, at der ikke længere er adgang til og langs stranden samt, at der bliver meget dybt under skråningsbeskyttelsen, og at den bliver ustabil. Samtidig kan skråningsbeskyttelsen give et øget erosionspres på tilstødende strækninger nedstrøms.

Den nye kystbeskyttelseslov åbner op for, at ansøger har metodefrihed i forhold til valg af teknisk løsning, hvis den ønskede løsning har dokumenteret effekt i forhold til den konkrete udfordring og samtidig tager hensyn til natur, landskab, miljø og offentlighedens færdsel langs stranden, samt ikke har en negativ indvirkning på nabostrækninger.

Frederikssund Kommune har endnu ikke en officiel politik / administrationsgrundlag for kystbeskyttelse og tekniske løsninger. Før behandling af ansøgningerne er der derfor behov for, at der tages stilling til håndtering af kysterne fremadrettet. Til eksempel kan det oplyses, at Odsherred kommune ikke tillader hård kystbeskyttelse, mens Halsnæs kommune pt. arbejder på et administrationsgrundlag. En evt. tilladelse til kystbeskyttelse i form af anlæg af hårde konstruktioner med skråningsbeskyttelse frem for bløde løsninger, vil danne præcedens for kommunens fremtidige afgørelser efter kystbeskyttelsesloven. Derfor er de to sager af principiel karakter. Der er ingen tvivl om, at der er et behov for kystbeskyttelse langs med Lanternevej 14-20. Der er også god grund til at få ryddet op i den ældre, dårligt vedligeholdte skråningsbeskyttelse på nabostrækningen. Kystbeskyttelsesloven lægger op til at tænke i helhedsløsninger, som samtidig lever op til lovens formålsbestemmelse. Hvilken teknisk løsning, der gør det, skal afklares af en rådgiver. Når længere strækninger inddrages, så kan en blødere løsning som fx sandfodring være økonomisk fordelagtig. Et alternativ er måske at etablere en evt. tildækket skråningsbeskyttelse, hvor der samtidig stilles vilkår om regelmæssig kompenserende sandfodring.

Ansøger for Lanternevej 14-20 har skrevet, at lodsejerne gerne ser, at kommunen hjælper med at sikre kysten på en længere strækning, da almindelige borgere har svært ved at løfte opgaven. Derfor kan en løsning være at fremme projektet som et kommunalt fællesprojekt over en længere strækning og med flere bidragsydere. Analysen af erosionstryk og en forhøjet risiko for ejendommene er vurderet af rådgiver for ansøger. Administrationen vurderer, at analysen er valid.

Prioritering af projektet skal ske, da der foreligger en ansøgning fra borgerne. Dette er uafhængigt af, hvad enten det fortsætter som enkeltmandsprojekt eller fremmes som kommunalt fællesprojekt. Udvalget skal tage stilling til, om administrationen skal gå videre med hård kystbeskyttelse i form af skråningsanlæg og deres variationer eller bløde løsninger. Et egentlig administrationsgrundlag er en større opgave at udarbejde og kræver bl.a. en nærmere analyse af kommunens kyster. Det er ambitionen at starte dette arbejde op i 2020, men indtil der er et vedtaget administrationsgrundlag, anbefales udvalget at tage stilling til ansøgninger og tekniske løsninger ad hoc.

Økonomi

Der er i 2020 afsat anlægsmidler på 0,5 mio. kr. til lokale digeprojekter. Ydermere er der afsat en pulje på 3,2 mio. kr. til klima og miljø.

Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til hård kystbeskyttelse med skråningsanlæg, og der gives afslag på det ansøgte projekt for Lanternevej 14-20 med opfordring til lodsejerne om at afsøge andre tekniske løsninger end hård kystbeskyttelse. Borgerne bør i stedet udarbejde en helhedsløsning med blød kystsikring for hele strækningen Lanternevej 8-20, som der kan ansøges om tilladelse til at anlægge, eller
2. Administrationen igangsætter et projekt (blød kystsikring) som et kommunalt fællesprojekt med en helhedsløsning for hele strækningen, minimum Lanternevej 8-20.
3. Der gives tilladelse til det ansøgte - det vil sige, at Lanternevej 14-20 meddeles tilladelse til hård kystsikring som ansøgt.
4. Lanternevej 8-12 og Lanternevej 14-20 meddeles afslag, men kommunen meddeler en positiv tilkendegivelse om etablering af hård kystsikring, såfremt de involverede parter indgår i et samarbejde herom, så kystsikringen bliver koordineret. Et samlet projekt skal forelægges kommunen.

Beslutning

Indstillingspunkt 1: Tiltrådt.

Indstillingspunkterne 2 - 4: Ikke tiltrådt.

- Ansøgning Lanternevej 14-20
- ansøgning Lanternevej 8-12

7 . Forslag om fredning af Jægerspris Skydeterræn

Lovgrundlag

Naturbeskyttelsesloven kap. 6

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget skal med denne sag tage stilling til, hvorvidt udvalget vil anbefale Økonomiudvalget og Byrådet, at Frederikssund Kommune skal være medrejsere af et fredningsforslag for Jægerspris Skydeterræn.

Fredningsforslaget er rejst af Danmarks Naturfredningsforening, som også fremover vil være tovholder og projektleder for fredningssagen. Kommunens rolle er alene symbolsk og politisk - det vil sige, hvorvidt kommunen vil støtte op om fredningen ved en underskrift og en politisk tilkendegivelse. Det er administrationens vurdering i dialogen med Danmarks Naturfredningsforening, at kommunens bidrag i forhold til administrative ressourcer til projektet vil være minimal.

Danmarks Naturfredningsforening har i dialogen med administrationen oplyst, at private lodsejere og de grønne organisationer er positive overfor fredningssagen. Administrationen er ikke bekendt med Forsvarets holdning til fredningssagen. Dog har Danmarks Naturfredningsforening oplyst, at statens holdning overordnet set fortsat er uafklaret.

Danmarks Naturfredningsforening har desuden tilkendegivet, at de uanset kommunens tilkendegivelse, vil rejse fredningssagen.

Fredningsforslagets indhold

Formålet med fredningen vil være at sikre området mod fremtidig udvikling som by- eller sommerhusområde, anlæg af veje og andre permanente anlæg samt jagt. Derudover vil formålet være at bevare landskabelige, naturmæssige, kulturhistoriske og rekreative værdier.

Fredningen vil ikke hindre Forsvarets aktiviteter, men indeholder såkaldt sovende bestemmelser, som først aktiveres den dag Forsvaret forlader området.

Der stilles forslag til fredning af et område på i alt 652 hektar på Jægerspris Skydeterræn. Langt den største del ejes af Forsvaret, men der er også 9 private ejendomme (på i alt 1.24 hektar).

De nævnte private beboelser vil kun blive omfattet af fredningen, hvis de i mellemtiden er blevet overtaget af Forsvaret. Øvrige dele af terrænet, som i dag ejes af Forsvaret, vil derimod blive omfattet uanset eventuelle ændrede ejerforhold.

Der tilkendes ikke erstatning for fredning af offentligt ejede arealer, medmindre den fredede ejendom er erhvervet med henblik på midlertidig besiddelse. Forsvarsministeriet ejer hele arealet, som der rejses fredningssag for. Der skal således ikke tilkendes erstatning i sagen.

Baggrund og uddybende begrundelse for fredningen

Jægerspris skyde- og øvelsesterræn har gennem en mangeårig anvendelse til øvelsesformål for militære aktiviteter, bevaret og udviklet et enestående naturindhold. Terrænet rummer varieret kystnatur, artsrige overdrev og rigkær, store slette- og engarealer, varierede skove og krat, moser og småsøer.

Overdrev er langt den vigtigste naturtype på terrænet, og der er både tale om gamle overdrevspartier af stor oprindelighed og om tidligere landbrugsjord, som sekundært har udviklet en karakteristisk overdrevsvegetation efter de mange års ophør af dyrkning, og som derfor har "vokset sig ind i" § 3-beskyttet tilstand. Overdrev udgør sammen med de øvrige § 3-beskyttede naturtyper hede, mose, eng, strandeng og sø - 414 hektar, svarende til 63 % af arealet.

Egnen omkring Jægerspris er rig på fortidsminder, hvilket ikke mindst gælder det militære skydeterræn, som rummer to storstensgrave fra bondestenalder og ikke færre end 37 gravhøje, som formentlig helt overvejende er fra bronzealderen.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Frederikssund Kommune gerne vil være medrejsere af forslag om fredning af Jægerspris Skydeterræn sammen med Danmarks Naturfredningsforening.

Beslutning

Udsat.

- [Fredningsforslag for Jægerspris skyde- og øvelsesterræn \(2\)](#)
- [Foreløbigt Fredningskort Jægerspris 16092019](#)

8 - Igangsættelse af lokalplan for nyt boligområde i Slangerup, Kroghøj

Lovgrundlag

Planloven.

Sagsfremstilling

Byrådet skal med denne sag tage stilling til igangsættelsen af en ny lokalplan og et kommuneplantillæg for byudvikling af et boligområde i den nordvestlige del af Slangerup med dertilhørende udbygningsaftale.

Frederikssund Kommune har modtaget en anmodning om igangsættelse af ny lokalplan og kommuneplantillæg for omkring 52 parcelhuse på en del af matrikelnummer 1a Jordhøj By, Slangerup og hele matrikelnummer 3a Jordhøj By, Slangerup. Arealet udgør ca. 6,6 ha. Størstedelen af området anvendes i dag som landbrugsjord og en mindre del udgøres af Kroghøjgård, som planlægges nedrevet i forbindelse med projektet.

Lokalplan

Området er ikke lokalplanlagt. Administrationen anbefaler, at den nye lokalplan skal sikre følgende:

- Anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse.
- Udstykning: Min. 700 m for åben-lav.
- Bebyggelsesprocent på 30 % for hver enkelt parcel, som udgangspunkt max 1,5 etage og max 8,5 meters højde af hensyn til omkringliggende eksisterende boligbebyggelse.

- En adgangsvej fra den østlige del af Manderupvej. Den resterende del af Manderupvej frem til Frederiksborgvej skal fortsat være sti.
- Etablering af tre interne stier, der forbinder området med det omkringliggende område.
- Passende areal til forsinkelsesbassiner skal sikres. Spildevandsplanens afløbskoefficient på 0,25 skal overholdes. Der er kapacitet i Kalvekærrenden til at tillade 1 l/s/reduceret ha. (dvs. afløbsmængde pr. sekund pr. hektar befæstet areal).
- Projektet skal overholde Miljøstyrelsens støjgrænser for speedwaybanen. Arealet ligger i kanten af støjkonsekvenszonen omkring speedwaybanen.
- Projektet skal overholde Miljøstyrelsens støjgrænser for vejtrafikstøj fra Frederiksborgvej.
- Etableres de støjafskærmende foranstaltninger som støjvolde skal disse have både landskabelig og rekreativ værdi. De skal derfor beplantes med blandet løvtræbeplantning, som kan udvikle sig til højstammede træer.
- Etableres støjskærme skal disse beplantes med stedsegrønne slyngplanter, der kan dække støjskærmene fra vejsiden. På grundejersiden af støjskærmene skal der sikres mulighed for beplantning, der kan skjule skærmene.
- Det eksisterende beplantningsbælte mod nord skal bevares.
- Der afsættes areal til fællesarealer.
- Det bebyggede område overføres fra landzone til byzone.

I det videre planarbejde skal forholdene: overfladevandshåndtering, sikring mod støj fra speedwaybanen og muligheden for flagermus i træer og bebyggelse behandles nærmere.

Tilfredsstillende løsninger for ovenstående skal være dokumenteret i det senere lokalplanforslag.

Opmærksomhedspunkt om håndtering af støj.

Bygherres rådgiver har udarbejdet støjberegningsnotat for projektarealet. Jf. notatet kan Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj ved nye boliger overholdes på hele byggearealet ved at bygherre anlægger en støjvold mod Frederiksborgvej på 4,5-6,2 meter og etablerer en støjskærm ud til Manderupvej på 1,8 meter.

Notatet konkluderer videre, at støjgrænsen fra miljøgodkendelsen af Slangerup Speedway Center kan overholdes på hele Kroghøj-byggeareal i dagperioden og på størstedelen af området i aftenperioden. Projektet er dog blevet udvidet med Kroghøjgård-området siden analysen blev udført. Det skal derfor undersøges nærmere om projektet skal tilpasses yderligere, så Miljøstyrelsens vejledning nr. 2 / 2005 – Støj fra motorsportsbaner kan overholdes for boligområdet.

Opmærksomhedspunkt om overfladevandshåndtering.

Der skal afsættes et passende areal til forsinkelsesbassiner, så spildevandsplanens afløbskoefficient på 0,25 overholdes og Kalvekærrendens kapacitet ligeledes overholdes. Den udarbejdede robusthedsanalyse for Kalvekærrenden konkluderer, at der er kapacitet i Kalvekærrenden til at tillade 1 l/s/reduceret ha. Da vandløbet er rørlagt, skal der ansøges og opnås medbenyttertiladelse til at udlede overfladevand fra de befæstede arealer.

Kommuneplantillæg

Området er omfattet af kommuneplanramme B 3.29. Kommuneplanrammen fastlægger områdets anvendelse til boligområde, åben-lav bolig og tæt-lav bolig. Området er udlagt til fremtidig byzone og er pålagt rækkefølgebestemmelser i kommuneplan 2017 - 2029, der frigiver området i sidste halvdel af kommuneplanperioden. Hvis området skal anvendes til boligområde nu, skal der således også udarbejdes et kommuneplantillæg, der frigiver området, så det ikke længere er pålagt en rækkefølgebestemmelse.

Udbygningsaftale

Bygherre har tilbudt at indgå en udbygningsaftale med Frederikssund Kommune om finansiering af kommunale udgifter afledt af deres projekt. Det handler konkret om ombygning af det offentlige vejanlæg ved krydset Manderupvej, Kroghøj og Jordhøjvej for at sikre trafikikkerheden. Når forslaget til lokalplanen og kommuneplantillægget bliver forelagt politisk, vil der derfor indgå et udkast til en udbygningsaftale.

Ombygningen af vejanlægget inddrager ca. 235 m² af det kommunalt ejede randareal til de kommunale fodboldbaner, beliggende syd for Manderupvej. De etablerede fodboldbaner vil fortsat kunne være inden for området i samme omfang som nu, og adgangsforholdene for baneplejestyret er fortsat sikret.

Frafaldserklæring

Da arealet overføres til byzone, ændres de beskatningsmæssige vilkår væsentligt for ejer. I henhold til Planlovens § 47a kan ejer kræve, at kommunen overtager arealerne og projektet, medmindre der foreligger en frafaldserklæring fra ejer. De to matrikelejere og bygherre har udarbejdet en frafaldserklæring.

Projektets skitseforslag, lokalplanafgræsning, inspirationshæfte, teknisk notat om støjberegninger og forslag til udvidelse af Manderupvej og forbedringer af vejkryds i forbindelse med udbygningsaftalen kan ses i vedlagte bilag.

Supplerende sagsfremstilling januar 2020:

Supplerende sagsfremstilling omhandlende udbygningsaftale i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg for nyt boligområde ved Kroghøj i Slangerup. Bygherre har tilbudt at indgå en udbygningsaftale med Frederikssund Kommune om finansiering af kommunale udgifter afledt af deres projekt, i form af ombygning af det offentlige vejanlæg ved krydset Manderupvej, Kroghøj og Jordhøjvej for at sikre trafiksikkerheden. Udarbejdelse af udbygningsaftalen gør det muligt at frigive arealerne til byudvikling i gældende kommuneplan nu.

Plan og Miljøudvalget udskød behandlingen af dette punkt på udvalgsmødet i august 2019, da de ønskede undersøgt et alternativ til at anvende ca. 235 m² kommunal jord til vejprojektet. Bygherre har derfor bedt det rådgivende ingeniørfirma, IGS, om at udarbejde et opdateret skitseforslag til sikring af de trafikale forhold, hvilket har medført brug af færre kommunale m², nu anvendes ca. 23 m².

Om det opdaterede skitseforslag for vejkrydset

Skitseforslaget har fokus på sikring af de trafikale forhold og sikrer derfor oversigt ved sving, etablering af fortov og stiadgang til sikker skolevej.

Forslaget rummer nu kun én overkørsel til Jordhøjvej og forbedre dermed oversigtsforholdene i svinget. Fra den nye adgangsvej etableres nye vejtilslutninger til de eksisterende veje Manderupvej og Kroghøj. Der anlægges et sammenhængende fortov fra hhv. Manderupvej, den nye adgangsvej og Jordhøjvej. Herfra kan fodgængere passere Jordhøjvej sikkert via midterhelle, hvor man kan orientere sig inden overgang til modsatte eksisterende fortov. Det nye vejkryds udvides med svingbane til den nye vejadgang til området. Det opdaterede skitseforslag for vejen er vedlagt som bilag.

Cyklister, deriblandt skolebørn, anbefales at færdes ad mindre boligveje og det eksisterende nord-sydgående stisystem, som krydser Jordhøjvej i en tunnel. Det nye boligområde er planlagt koblet på det eksisterende stisystem via den private fællesvej Kroghøj. Den sikre cykelvej til Kingoskolen er vedlagt som bilag.

Brug af kommunalt areal

For at realisere denne ombygning af vejanlægget skal der anvendes ca. 23 m² kommunalt ejet areal. Arealet skal primært anvendes til rabat, lidt fortov og meget lidt kørebane. De 23 m² er i dag en mindre del af et 4-5 meter bredt plantebælte øst for sportspladsen. Ved realisering af projektet skal en mindre del af det eksisterende plantebælte (lige under 23 m²) indgå i 1 meter

bred rabat. Disponeringen af det kommunale areal er vedlagt som bilag. Forslaget er i overensstemmelse med bestemmelserne om omfanget af beplantning i lokalplan nr. 49 for et rekreativt område med boldbaner ved Jordhøjvej, der fastsætter, at der her skal etableres beplantning i en bredde af 1-5 m. De etablerede fodboldbaner vil fortsat kunne være inden for området i samme omfang som nu, og adgangsforholdene for baneplejestyret er fortsat sikret.

Når forslaget til lokalplanen og kommuneplantillægget bliver forelagt politisk, vil der indgå et udkast til en udbygningsaftale omhandlende ombygning af det offentlige vejanlæg.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller, at Plan- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Udarbejde tilhørende udbygningsaftale, som en forudsætning for frigivelse af arealerne til byudvikling i gældende kommuneplan.

Historik

Indstilling til Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet

Centerchefen for By og Landskab indstiller, at Plan- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Igangsætte kommuneplantillæg, der frigiver området, så det ikke længere er pålagt en rækkefølgebestemmelse.
2. Igangsætte udarbejdelse af forslag til lokalplan.
3. Udarbejde tilhørende udbygningsaftale, som en forudsætning for frigivelse af arealerne til byudvikling i gældende kommuneplan.

Plan- og Miljøudvalget, 13. august 2019, pkt. 77:

Indstillingspunkt 1 og 2: Anbefales med de faldne bemærkninger.

Indstillingspunkt 3: Udsættes.

Økonomiudvalget, 21. august 2019, pkt. 205: Plan- og Miljøudvalgets indstillingspunkt 1-2 anbefales.

Byrådet, 28. august 2019, pkt. 159:

Økonomiudvalgets indstilling tiltrådt.

Beslutning

Anbefales.

- Situationsplan Kroghøj
- Udbygningsaftale, forslag til udvidelse af Manderupvej og forbedringer af vejkryds
- Ortofoto, vejkryds
- Sikker skolevej
- Skitseforslag
- Lokalplanafgrænsning
- Inspirationshæfte
- Teknisk notat, Støjberegninger for Kroghøj projektareal i Slangerup
- Udbygningsaftale, forslag til udvidelse af Manderupvej og forbedringer af vejkryds

9 - Godkendelse af forslag til Lokalplan 133, for et boligområde ved Færgevej i Frederikssund

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget skal med denne sag tage stilling til, om forslag til lokalplan 133 for rækkehuse ved Borgervænget skal sendes i offentlig høring. Lokalplanområdet omfatter ejendommen på Færgevej 53 i Frederikssund (lokalplanforslaget er vedlagt som bilag).

Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af 29 nye rækkehuse svarende til en bebyggelsesprocent for området på 40 %. Boligbebyggelsen kan opføres i op til to etager og med taghaver på tagene. Forslaget er udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt, som indeholder en beskrivelse af de tanker, der ligger bag lokalplanforslaget (Skitseforslag er vedlagt som bilag).

Plan- og Miljøudvalget vedtog den 5. marts 2019 på baggrund af skitseprojektet at igangsætte lokalplan for bebyggelse på grunden. Udvalget vedtog også, at særligt indbliksgener skulle belyses yderligere og minimeres af bygherre i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget, samt at alternative til- og frakørsler via Egernvej og Færgevej skulle undersøges. Plan- og Miljøudvalget fik fremlagt oplæg til lokalplanforslag på mødet den 13. august 2019 og valgte at udsætte sagen på baggrund af administrationens daværende vurdering.

Efterfølgende har administrationen i dialog med projektudvikler søgt at tilpasse projektet, således at der tages størst muligt hensyn til de tidligere opstillede udfordringer og emner. I denne sag redegøres der for, hvordan forholdene er søgt imødekommet i projektet.

Derudover fremlægges de indsigelser til projektet, som to grupper borgere på Borgervænget har sendt til kommunen allerede inden lokalplanen er sendt i offentlig høring (Indsigelser er vedlagt som bilag).

Indbliksgener

I forhold til det skitseprojekt, der blev fremlagt i marts 2019, har ansøger sænket terrænet og gulvkoten på boligerne samt rykket tagterrasserne 2 meter ind på taget, hvor det fritlagte areal begrænses af plantekasser til yderligere begrænsning af indblik. Ligeledes er projektet tilpasset, så boligerne holdes mindst 8 meter fra lokalplangrænsen mod nord og syd. Derved sikres det, at personophold på tagterrassen holdes mindst 10 meter fra de omkringliggende naboejendomme, der ligger udenfor lokalplanområdet. Dette har sænket risikoen for indbliksgener fra opholdsarealer og tagterrasser betragteligt. Snittegninger med indblik scenariet viser imidlertid, at yderligere sikring mod indbliksgener udgøres af afskærmende beplantning i form af hæk og punktvis træer i naboskel. Der er således ikke taget fuld højde for indbliksgener i vintermånederne.

Nabobebyggelsen mod nord består af åben lav boligbebyggelse, hvor man i mindre grad end i en tæt rækkehusbebyggelse må forvente at tåle indblik, hvorimod nabobebyggelsen mod syd er tæt-lav rækkehusbebyggelse.

I boligområdet "Skyllebakke Havn" få hundrede meter derfra, er rækkehusene i 1 og 2 etager opført med en afstand til nabo på omkring 8 m. Administrationen har sammen med projektudvikler arbejdet for mindst at holde samme afstand til nabobebyggelsen, som i "skyllebakke Havn", da dette vurderes som en rimelig visuel afstand til naboopholdsarealer.

Vejadgang

Fra området er der i dag en smal adgangsvej med udkørsel til Færgevej. Adgangsvejen er for smal til at betjene området, og har samtidig en uhensigtsmæssig placering direkte i svinget på Færgevej tæt på andre udkørsler. I lokalplanforslaget foreslås vejadgangen etableret via Borgervænget. I den eksisterende byvedtægt er der sikret vejadgang via Borgervænget, idet denne - i byvedtægten - er udlagt med ekstra bredde. Borgervænget er en privat fællesvej men vejen ejes af Frederikssund Kommune. I den eksisterende byvedtægt er der udlagt parkeringsarealer (til én bils bredde) på den nordlige del af vejen. Det er i processen vurderet om der eventuelt kan ske vejtilslutning fra Egernvej. På grund af ringe oversigtsforhold samt krydsning af sti med bløde trafikanter, der fører til fjorden, kan denne løsning dog ikke anbefales. Trafikforholdene er yderligere behandlet i trafiknotat der er vedlagt som bilag.

Terræn

Området har store natur- og landskabsværdier som følge af tæt skovlignende beplantning og strandarealer ud til fjorden. Området er forholdsvis kuperet. Fra den eksisterende villa, som ligger på grundens højeste punkt - en bakke/høj med skråninger ned til stranden - falder terrænet kraftigt mod vest. Det naturlige terræn ligger således i en stor del af lokalplanområdet højere end naboarealerne.

Det nu fremlagte lokalplanforslag forudsætter terrænreguleringer. Terrænbearbejdning vil blive gennemført, så terrænet tilpasses det naturlige terræn langs lokalplanområdets grænser mod naboer. Det betyder, at terrænregulering og støttemure begrænses til de indre dele af området/veje.

Beplantning

Grunden er beplantet med flere ældre træer hovedsageligt bøgetræer, hvilket er med til at give området en mere skovlignende karakter. Af hensyn til områdets landskabelige værdi, anbefalede administrationen, at flere af de ældre træer blev bevaret.

I det fremlagte lokalplanforslag er der nu afsat plads til at bevare enkelte træer af den eksisterende beplantning i kanten af lokalplanområdet og som supplement til beplantningen i stien/alleen mod nord. Der er i lokalplanen indarbejdet bestemmelser, der sikrer bevaring af høje træer eller anden karaktergivende beplantning. Ligeledes vil der blive suppleret med ny beplantning hvor bebyggelsen og vejføringen gør det muligt. Derved sikres mulighed for, at enkelte af de store solitærtræer fortsat markerer og fungerer som sigtelinje i landskabet, dog primært bevaret i bebyggelsens randområde.

En af hovedtankerne i projektet var at etablere en rekreativ lund omkring søen mod øst. Dette forhold var ikke indarbejdet i lokalplanforslaget, fordi bebyggelsen - for at opnå friareal mod fjorden - blev rykket længere mod vest. Arealet med søen blev derved indskrænket, men efterfølgende er der udtaget én bolig som nu bidrager til den rekreative værdi i området omkring søen.

Der arbejdes med øvrige tiltag for at sikre områdets grønne karakter, såsom begrønnede støttemure og græsarming som belægning flere steder.

Med ovenstående tiltag er der søgt løsninger, som imødekommer områdets grønne karakter. Projektet vil dog ændre på den nuværende beplantningsstruktur, da hovedparten af træer og buske fjernes for at realisere boliger.

Struktur/bebyggelsesplan

For at skabe en varieret og spændende arkitektur - med nicher til ophold - er der i bebyggelsesplanen indarbejdet byggefelter, som sikrer en varieret facadestruktur. Der er ligeledes indarbejdet bestemmelser, der sikrer at bebyggelsen også forskydes i plan og snit med fortsat respekt for det kuperede terræn.

Uderum/fællesarealer

I skitseforslaget blev der lagt vægt på bebyggelsens fællesarealer. Her fremhæves området ved fjorden som et spektakulært fælles område med fjordkig.

Administrationen og projektudvikler har i samarbejdet tilpasset projektet, så der i lokalplanforslaget nu er taget et større hensyn til fjordens kvaliteter. Samtidigt sikres et attraktivt fællesrum ved fjorden. Bebyggelsen er trukket længere tilbage på grunden, og friholder derfor kysten for bebyggelse og skaber bedre uderum. Bebyggelsesstrukturen sikrer også udsigten til fjorden fra fællesarealerne nærmest kysten. Til gengæld er der mindre plads til rekreative grønne arealer ved søen, som dog er forsøgt optimeret ved at fjerne en bolig fra det oprindelige projekt og derved også styrke de rekreative arealer ved søen.

Lokalplanområdet indrettes med flere små fællesarealer med mulighed for ophold for områdets beboere. Således opdeles området i mindre by- og landskabsrum, der bidrager til et trygt bomiljø.

Indsigelser

Kommunen har modtaget indsigelse fra beboere i 9 ejendomme på Borgervænget, vel og mærke inden forslaget er udsendt i offentlig høring. Borgerne er bekymrede for de trafik- og indbliksgener, som den nye bebyggelse kan medføre. Naboerne ønsker ikke mertrafik og belastning af Borgervænget forårsaget af 30 nye boliger, og der ønskes heller ikke boligbebyggelse i 2 etager.

De henviser til den gældende byplanvedtægt nr. 14 fra 1976, der udlægger området til tæt-lav boligbebyggelse i én etage, og som giver mulighed for at opføre 12 boliger i det pågældende område (Indsigelser er vedlagt som bilag).

Flere af emnerne, som nu er fremlagt i indsigelserne, er allerede forsøgt behandlet i lokalplanforslaget. I en kommende høringsperiode vil indsigelserne blive behandlet.

Kystlandskab

Ifølge planloven skal kommunen redegøre for projektets påvirkning af kysten. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i forhold til højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor. Da den eksisterende bebyggelse hovedsageligt er opført som enfamiliehuse og dobbelthuse i én etage og forslaget giver mulighed for rækkehuse i 2 etager samt taghaver, der planmæssigt betragtes som en selvstændig etage, vurderes både højde (etageantal) og volumen at afvige fra den eksisterende bebyggelse i området.

I forbindelse med lokalplanarbejdet er der udarbejdet visualiseringer, som viser en minimal påvirkning af kystlandskabet, da bebyggelsen vil ligge i samme niveau som de omkringliggende boligområder set fra fjorden.

Regnvandshåndtering

I lokalplanprocessen har der været en dialog mellem projektudvikler og Novafos for at afklare mulighederne for at et fremtidigt regnvandsbassin på arealerne. Dette skulle sikre at en fremtidig revidering af udledningstilladelse kunne sikres ved denne planlægning også. For at søge plads til et fremtidigt bassin, er der udtaget én bolig og styrket muligheden for at den planlagte sø kan overgå til regnvandsbassin på sigt. Det har i processen ikke vist sig muligt at finde tilstrækkelig plads ved den nuværende arealdisponering som lokalplanforslaget arbejder ud fra, hvorfor Novafos har meldt tilbage at der ikke indgås en egentlig aftale omkring arealreservation.

Vurdering

Administrationen vurderer, at ovenstående problemstillinger i højere grad er imødekommet med det fremlagte lokalplansforslag, og særligt med følgende greb:

- Indlægge byggefelter, som sikrer et varieret bebyggelsesmønster og afstand til naboejendomme for at minimere indbliksgener
- Rykke bebyggelsen væk fra kysten for at sikre bedre fællesrum og mindre visuel påvirkning af kystforlandet
- Tilpasse bebyggelsen, så der foretages mindre terrænreguleringer
- Indarbejde bestemmelser, der sikrer at enkelte af de karaktergivende træer bevares, samt sikre en øget grøn struktur
- Der er undersøgt alternative vejforbindelser til området.
- Der er fjernet en bolig, søens kvalitet er forbedret og indblik begrænset på baggrund af dette.

Projektet lægger fortsat op til en intensiv udnyttelse af arealet med boligantal og bygningshøjder, som generelt giver udfordringer at indpasse i et eksisterende boligområde. Projektet er dog tilrettet for at afbøde virkninger heraf, men det vurderes fortsat at være udfordrende at imødekomme alle hensyn med en så intensiv benyttelse af arealerne.

En mulighed for at opnå en grønnere arealdisponering, er at fjerne enkelte boliger i projektet. En reduktion af boligantallet ville give mulighed for: en mere åben adgang til stisystemet i området, større afstand til nabobebyggelsen mod øst, et kvalificeret rekreativt område/lund omkring søen og mulighed for at forbedre søen i forhold til størrelse og udformning.

Kommuneplantillæg

Da projektet ikke er i overensstemmelse med de gældende kommuneplanrammer for området, er der sideløbende med nærværende lokalplans udarbejdelse udarbejdet tillæg til kommuneplanen. Formålet med tillægget er bl.a. at give mulighed for tæt-lav bebyggelse med et etageantal på 2 plus tagterrasse og en bebyggelsesprocent på 40.

Tillægget til kommuneplanen sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Miljøvurdering

Der er truffet afgørelse om, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering, da planen ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen er truffet på baggrund af lovens bilag 3, der omhandler kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af indvirkning på miljøet.

Lokalplanforslag nr. 133 for et boligområde ved Færgevej, kommuneplantillæg og screening for miljøvurdering vedlægges som bilag til dagsordenen.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg godkendes og sendes i 8 ugers høring (det anbefales at fastholde planlovens 8 ugers høring, da der er en væsentlig nabointeresse omkring projektet).

Historik

Plan- og Miljøudvalget, 13. august 2019, pkt. 78:

Udvalget tilslutter sig administrationens vurdering. Udvalget ønsker en fortsat dialog mellem administrationen og bygherrer.

Sagen udsættes.

Beslutning

Indstillingen blev bragt til afstemning.

For stemte: Jørgen Bech (V), Michael Tøgersen (V) og Gert Løfgren (O).

Imod stemte: Tina Tving Stauning (A) og Pelle Andersen-Harild (Ø), grundet tagterrasser i projektet, boligtætheden og den øgede trafikbelastning i området.

Tina Tving Stauning (A) og Pelle Andersen-Harild (Ø) begærer sagen i Byrådet.

Tiltrådt.

- [Redegørelse om vejadgang](#)
- [Kortbilag fra Byvedtægt nr. 14](#)
- [Indsigelser til lokalplan ved Færgevej](#)
- [Færgevej_skitseforslag_2019.10.09](#)
- [Forslag til Lokalplan 133 for et boligområde ved Færgevej, Frederikssund](#)
- [Kommuneplantillæg 012 for boligområde ved Færgevej, Frederikssund](#)
- [Miljøscreening af Kommuneplantillæg og lokalplanforslag 133 for boliger ved Færgevej](#)

10 - Igangsættelse af Lokalplan for område A og B i Vinge jævnfør Økonomiudvalgets beslutning den 30. oktober 2019

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Med denne sag ønskes udvalgets godkendelse af, at der igangsættes udarbejdelse af lokalplan for område A+B, samt at der i lokalplanforslaget også arbejdes videre med, 1) ændret vejtracé for Dalvejen, 2) at delområde D indarbejdes i lokalplanen, 3) de overordnede planrammer indarbejdes, som beskrevet nedenfor.

Samtidig ønskes en fælles drøftelse af mulighederne for at etablere stisystem i- og omkring lokalplanområdet, samt styrke natur- og oplevelseskvaliteten i Tvinsmosen, som bl.a. skal fremme mulighederne for salg af arealerne. Administrationen har på vedlagte bilag udarbejdet forslag til at imødekomme de beskrevne initiativer. Dette oplæg ønskes drøftet og yderligere præciseret sammen med udvalget. På mødet vil administrationen deltage og udfolde de fremlagte forslag, som skitseret på bilaget.

I forlængelse af Byrådets beslutning den 25. september 2019 arbejdes videre med udbud af område A+B1/B2 i Vinge. For at fremme udbudsprocessen er der påbegyndt arbejde med at udarbejde en robust, men fortsat byggeretsgivende lokalplan, som danner afsættet for bebyggelsen i området. Det er intentionen, at der udarbejdes forslag til lokalplan, som udsendes i offentlig høring sideløbende med at områderne udbydes til salg. Med denne proces vil det være muligt for potentielle købere af området at bidrage til lokalplanens indhold i forbindelse med høringsprocessen, hvilket er en stor fordel for et succesfuldt salg. Det betyder samtidig, at der sandsynligvis kan foreligge en godkendt lokalplan samtidig med, at det endelige salg effektueres.

Det vurderes ligeledes relevant, at det prioriteres at klargøre den østlige del af Tvinsmosen med en åbning for offentligheden med rydning af krat, anlæg af offentlig sti, samt en stiadgang fra Deltakvarteret. For at fremme lokalplanprocessen bedst muligt, fremlægges det foreløbige oplæg til lokalplanens afgrænsning, disponering og sammenhæng med øvrig planlægning til udvalgets drøftelse og beslutning, så der sikres en fælles retning for områdets fremtidige disponering.

Som godkendt på Økonomiudvalgsmøde holdes der dialogmøde med Vingeborgerne i januar. På dialogmødet vil der ske en orientering omkring udmøntningen af den vedtagne 8-punktsplan, samt indledende drøftelser omkring lokalplanens overordnede indhold (som på et senere tidspunkt kommer i offentlig høring), hvorfor der også inviteres til politisk deltagelse på dialogmødet.

Planemner i lokalplanen

Herunder gengives de hovedgreb, der arbejdes med i lokalplanen for at sikre en sammenhængende bystruktur, der også tilgodeser nabo- og naturhensynet i området samt en fortsat styrkelse af Vingevisionerne. Til sagen er vedlagt kortbilag og et foreløbigt tværsnit, der i princippet gengiver intentionerne for både lokalplanområdet og samspejlet til de tilstødende arealer.

Områdets afgrænsning

Det er politisk aftalt, at område A+B skal udbydes som en del af 8-punktsplanen, jf. beslutning på Byrådets møde den 30.10.2019. For at understøtte en samlet planlægning for området, anbefales det med denne sag at medtage område D i lokalplanlægningen. Derved sikres en sammenhængende planlægning og muligheden for at udbyde område D med relativ hurtig byggestart, såfremt dette måtte ønskes. I forbindelse med udbud af område A+B (samt sideløbende planlægning for almene boliger) kan der endvidere være yderligere behov for udbud af flere delområder.

For at understøtte mulighederne for bedst mulig bebyggelse i området, ønskes det at forlægge Dalvejen mod syd, således at vejen ikke bugter sig op i de mulige byggefeltet i område B2 og D. Dalvejen er oprindeligt dimensioneret på baggrund af, at Stationsvejen skulle etableres i henhold til intentionerne i lokalplan nr. 76 for Vinge C. I forbindelse med en revideret planlægning for område C forventes denne vejføring ikke længere at blive realiseret, da vejadgangen over banen ikke vurderes hensigtsmæssig og realiserbar.

Ved at rykke Dalvejen mod syd vil der være anlægsomkostninger til flytning af forsyningsledninger, der er udlagt i dele af traceet. Et foreløbigt overslag er, at det vil koste 750.000 kr. at rykke ledningerne. Denne udgift pålægges evt. køber af arealet B2 (indgår som en del af salget). Dalvejens forskydning vil dog sikre et væsentligt større byggepotentiale for både område B2 og D, hvilket formentlig kompenserer for evt. merudgift ved et ændret vejtracé.

Det vil ligeledes forudsætte, at den eksisterende lokalplan nr. 65 aflyses for så vidt angår den del af Dalvejens placering.

Områdets disponering

Herunder gengives intentionerne for lokalplanområdets indretning ved de forskellige delområders fremtidige forventede bebyggelse. Det skal understreges, at der fortsat skal udarbejdes mere præcise volume-studier for at afstemme de reelle byggemuligheder i de enkelte delområder. Dette gøres i forbindelse med, at lokalplanen udarbejdes.

Som angivet på vedlagte bilag udarbejdes lokalplanen med relativt store byggefeltter, der primært sikrer beskyttelseshensynet til Tvinsmosen ved at holde 10 meter afstand til mosen (hvor det er nødvendigt) og afstanden til øvrig bebyggelse, samt angive vejadgangen til området og forventningerne til byggeretten i delområderne.

Område A - som besluttet på Økonomiudvalgs møde den 30.10.2019

Tæt-lav bebyggelse som helårsboliger gerne i form af klyngehuse eller rækkehuse, med mulighed for tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere, samt fælles grønne arealer. Dette område må gerne have samme karakter som det allerede bebyggede område nævnt som område K1 i lokalplan nr. 65 for Deltakvarteret.

Område B1 - som besluttet på Økonomiudvalgets møde den 30.10.2019

Her må der gerne åbnes mulighed for en varieret bebyggelsesstruktur, hvor der med fordel kan findes mulighed for at bevare og supplere eksisterende bygningsmasser i området, hvor der nu ligger en landejendom (som alternativt nedrives eller suppleres i den kommende bebyggelse). Her må gerne opføres lavere etageboliger i den østlige del af området i 2-4 etager. Ved at åbne mulighed for en tættere og højere bebyggelse vil den stationsnære by gradvist udfolde sig, jo længere mod syd man kommer.

Der skal fortsat tages et særligt hensyn til Tvinsmosen, hvorfor der i lokalplanen indarbejdes et grønt område mod vest på 10 meter, hvor der ikke må bebygges.

Område B2 - som besluttet på Økonomiudvalgets møde den 30.10.2019

Her skal den mere bymæssige karakter sikres, og derved skal lokalplanen give mulighed for etageboliger og gerne med nedtrapning mod Tvinsmosen og nord. Dette kan gøres ved at give en fortrinnsposition for dem som byder ind med etageboliger i forbindelse med udbuddet. Der skal arbejdes med en bystruktur, der støtter op om gadeforløbet langs Dalvejen, og samtidig knytter sig til det kommende byområde mod syd. Ligeledes skal der sikres en levende kantzone mod

Dalvejen, så der understøttes et attraktivt og varieret byforløb. Der kan med fordel arbejdes for, at hjørnearealet mod Deltavej får karakter af indgangen til området evt. i øget volumen eller lignende.

Spredningskorridoren er forskudt til at løbe nord for B2, for at skabe en bedre sammenhæng mellem korridoren i Deltakvarteret og de nye arealer. Ved at forskyde korridoren sikres en del af de ældre træer, som findes på den nedlagte gård og naturkvaliteten højnes. Ligeledes sikres en grøn sammenhængende rekreativ forbindelse til Tvinsmosens arealer. Der skabes mulighed for rekreativ anvendelse af arealerne omkring regnvandsbassinet mod vest og derved højnes områdets rekreative og biologiske kvalitet.

Område D

For at sikre en afsluttet planlægning for områderne omkring Deltakvarteret, foreslås at medtage område D i lokalplanen. Det vil derved også være muligt at udbyde området, hvis der vises interesse for arealerne.

Her skal den mere bymæssige karakter sikres og derved skal lokalplanen give mulighed for etageboliger og gerne med nedtrapning mod nord. Dette kan gøres ved at give en fortrinssposition for dem, som byder ind med etageboliger i forbindelse med udbuddet. Der skal arbejdes med en bystruktur, der støtter op om gadeforløbet langs Dalvejen, og samtidig knytter sig til det kommende byområde mod syd. Ligeledes skal der sikres en levende kantzone mod Dalvejen, så der understøttes et attraktivt og varieret byforløb. Der kan med fordel arbejdes for, at hjørnearealet mod Deltavej får karakter af indgangen til området evt. i øget volumen eller lignende.

Områdets sammenhæng med øvrig planlægning

Der skal i lokalplanen sikres, at området kobles hensigtsmæssigt til de øvrige byudviklingskridt, Vinge står overfor. Dvs., at der i forbindelse med lokalplanlægningen skal sikres gode koblinger til arealerne syd for banen, og at hensynet til Tvinsmosen styrkes, ligesom de rekreative og fællesskabende Vingevisioner skal understøttes i koblingen til det grønne hjerte.

På baggrund af PMU-drøftelse af stisystem og indsatser i forhold til byggemodningen vil administrationen fremlægge en bevillingssag for ØU og Byråd.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller, at Plan- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Administrationen arbejder videre med et lokalplanforslag, der indeholder et ændret vejtracé for Dalvejen.
2. Administrationen arbejder videre med et lokalplanforslag, der medtager område D.
3. Administrationen arbejder videre med et lokalplanforslag, der indeholder de beskrevne planrammer.
4. Administrationens forslag til lokalplanens sammenhæng til øvrig planlægning drøftes på mødet, og udvalget præciserer ønsker til videre bearbejdning af stiføringen og styrkelse af områdets natur- og oplevelsesværdi, som skal indgå i kommende sager omkring udbud og byggemodning.

Beslutning

Indstillingen blev bragt til afstemning.

For stemte: Jørgen Bech (V), Michael Tøgersen (V) og Gert Løfgren (O).

Imod stemte: Pelle Andersen-Harild (Ø) og Tina Tving Stauning (A).

Indstillingen anbefales. Der skal udarbejdes en supplerende sagsfremstilling til Økonomiudvalget, der redegør for, hvilken betydning ændringerne har for Vinge Centrum og område D samt et oplæg til område B2, såfremt Dalvejen følger det oprindelige tracé som i helhedsplanen.

Pelle Andersen-Harild (Ø) bemærker, at det er en dårlig ide, at de emner, der ligger indenfor Plan- og Miljøudvalgets kompetence, behandles i Økonomiudvalget.

- Forslag til situationsplan for Lokalplanområde i Vinge

11 - Udstykning af Meransletten 10-24

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Udvalget skal i denne sag tage stilling til om et nyt forslag til udstykning af Meransletten 10-24, 3630 Jægerspris skal sendes i naboorientering, eller om der skal gives afslag på udstykningen.

Ansøger har fremsendt et nyt udstykningsforslag om 8 sommerhusgrunde med fællesarealer. Udstykningen følger principperne for byggefeltet i lokalplan 76, delområde B.1.

Det er forvaltningens vurdering, at udstykningen ikke er i strid med formålet og anvendelsesbestemmelserne i lokalplanen.

Sammen med udstykningsforslaget har ejerne fremsendt et forslag til nye husbyggefeltet for ejendommene (bilag nr. 3). Husbyggefeltet vil sikre, at kommende sommerhuse vil ligge mindst 5 meter fra hinanden. Dermed overholder de byggelovens afstandskrav i forhold til brandsikring.

Nødvendige dispensationer

Ejendommen er omfattet af lokalplan 76, delområde B.1, og udstykningen kræver dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

- § 4.1 Udstykning af området må kun foretages efter en samlet plan efter lokalplanens princip, evt. for det enkelte område, godkendt af Byrådet.
- § 4.2, om at der ikke må foretages yderligere udstykning inde for delområde B.
- § 7.4.2, om at det enkelte sommerhus (inkl. udhuse garager) skal ligge inden for et husbyggefelt på 20 x 20 m.

Forhistorie

Udvalget er på deres møde den 28. august 2019 blevet orienteret om sagens forhistorie. Derfor bringes her kun en kort opsummering.

Planklagenævnet har erklæret den tidligere udstykning, som kommunen havde godkendt, for ugyldig. Det gjorde de med begrundelse i, at udstykningen var i strid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser, idet nogle mindre fællesarealer indgik i udstykningerne. Samtidig var det ikke tydeligt nok beskrevet, hvordan administrationen konkret havde vurderet indvirkningen på bilag IV-arter (truede dyrearter).

Som udvalget blev orienteret om på mødet den 28. august 2019, har kammeradvokaten vurderet, at kommunen godt kan dispensere til en udstykning af de 8 grunde. Det skal blot ske, så der fortsat er fællesarealer som beskrevet i lokalplanens anvendelsesbestemmelser i § 3.6.1.

Handlemuligheder

1. Sagen, som ansøgt, sendes i naboorientering (udstykning + ændring på husbyggefelter). Når naboorienteringen er slut, vil sagen blive forelagt udvalget til endelig beslutning, om der skal gives dispensation eller afslag.
2. Kun udstykning som ansøgt, sendes i naboorientering (man fastholder lokalplanens husbyggefelter på 20x20 m, som vises på lokalplanens kortbilag B.3 (se bilag 5)). Når naboorienteringen er slut, vil sagen blive forelagt udvalget til endelig beslutning, om der skal gives dispensation eller afslag.
3. Der gives afslag til det ansøgte.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Følge handlemulighed 1 og tager beslutning om det ansøgte efter naboorientering.

Beslutning

Indstillingen blev bragt til afstemning.

For stemte: Jørgen Bech (V), Michael Tøgersen (V) og Gert Løfgren (O).

Imod stemte: Pelle Andersen-Harild (Ø) og Tina Tving Stauning (A)

Indstillingen tiltrådt.

Pelle Andersen-Harild (Ø) og Tina Tving Stauning (A) ønsker afslag til det ansøgte, og såfremt man ønsker at anvende naboorientering, anbefaler de, at det bliver en reel høring.

Pelle Andersen-Harild (Ø) og Tina Tving Stauning (A) begærer sagen i Byrådet.

- Bilag 1 - Dispensationsansøgning
- Bilag 2 - Udstykningsplan
- Bilag 3 - Byggefelter
- Bilag 4 - Lokalplan 76
- Bilag 5 - LP76, kortbilag B.3

Lovgrundlag

Planloven § 35 (Landzonetilladelse og dispensation fra lokalplan)

Sagsfremstilling

Der søges om etablering af et kulturhus og bryghus i Sønderby i den gamle Brugs, Skovvejen 4B, 4050 Skibby.

Bygningen indeholder både en bolig og det gamle butikslokale. Boligen ønskes fastholdt som bolig. Butikslokalet ønskes indrettet til kulturhus med mulighed for at lave et mikrobryggeri og cafe.

Naboorientering

Der er modtaget en del bemærkninger i forbindelse med høringen. Nogen syntes at det er en god ide, andre frygter at det bliver en konkurrent til kroen i Sønderby, eller at der vil blive problemer med støj og trafik/parkering.

Lokalplan nr. 36B

Området må som udgangspunkt kun benyttes til bolig. Lokalplanens § 3 giver dog mulighed for visse typer erhverv. Det ansøgte lever dog ikke op til lokalplanens betingelser for erhverv i området, idet:

- Den, der driver erhverv også skal bo på ejendommen. Da ejendommens bolig er en udlejningsbolig har den ingen relation til kulturhuset.
- Der skal være tilstrækkeligt med parkeringsmuligheder på ejendommen. Der er kun plads til få biler på ejendommen - om det er tilstrækkeligt med plads er usikkert.

Det ansøgte kræver derfor dispensation fra lokalplanens § 3.5 og en landzonetilladelse.

§ 3.5: "Byrådet kan tillade, at der opføres eller indrettes bebyggelse til mindre værksteder og butikker og lignende til kvarterets daglige forsyning, samt almennyttige formål, såfremt den pågældende ejendom er velbeliggende og egnet til formålet, og såfremt byggeriet ikke vil være i strid med bevaringsplanen."

Parkering

På ejendommen er der plads til, at der kan holde ca. 5-6 biler nord for boligen. På kommunens areal kan der måske holde nogle få biler øst for bygningerne. Kommunen har også en parkeringsplads ved kroen. Parkeringspladsen ved kroen ligger ca. 100 m fra kulturhuset. Ved store arrangementer er der formentligt ikke parkeringspladser nok ved ejendommen. En gåtur på 100 m kan være en udfordring for gangbesværede. Det kan med tiden medføre et ønske om at etablere flere parkeringspladser på kommunens areal ved kulturhuset.

Støj

Oprindeligt blev der også søgt om, at kulturhuset kunne bruges til festlokale (fx konfirmationer og fødselsdage). Dette ønske har medført en del bekymring for støj fra fester til langt ud på natten. Ansøger har derfor ændret sit projekt, så kulturhuset ikke bliver benyttet til private fester. At det ikke længere skal benyttes til private fester vil formentligt betyde, at risikoen for støj er reduceret. Det kan dog ikke udelukkes, at naboerne vil kunne høre aktiviteterne fra kulturhuset.

Bemærkninger

Det kan overvejes at stille vilkår til tilladelsen, fx at der ikke må være aktiviteter i kulturhuset efter kl. 22 - på den måde kan natteroen i området sikres.

Det kan endvidere overvejes at give en tidsbegrænset tilladelse, fx. 3 år, så er der mulighed for at vurdere kulturhusets effekt på nærmiljøet, inden der gives permanent tilladelse.

Derudover kræver det en byggetilladelse at ændre bygningens anvendelse. Denne skal ansøger/bygherre ansøge om særskilt.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Der gives tilladelse og dispensation til etablering af kulturhus og bryghus.

Beslutning

Tiltrådt i henhold til det ansøgte.

- Bilag 1 - Bemærkninger fra naboer og ansøger

- Bilag 2 - Naboorientering
- Bilag 3 - Ansøgning
- Bilag 4 - Lokalplan

13 - Vedtagelse af forslag til lokalplan 138 - etageboliger på A.C. Hansensvej og Lærkevej

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget skal med denne sag tage stilling til, om forslag til lokalplan 138 for etageboliger på A.C. Hansensvej og lærkevej skal godkendes og sendes i offentlig høring.

Byrådet besluttede den 30. oktober 2019 (sag nr. 202) at igangsætte lokalplan 138. Lokalplanen ophæver delvist lokalplan 099. Forslaget giver mulighed for en boligblok i 7 etager samt tagterrasse (B1) og en boligblok i 4 etager(B3) mod A.C. Hansensvej.

Lokalplanens afgrænsning og formål

Lokalplanforslaget omfatter matriklen 28ax Frederikssund Markjorder på ca. 4000 m². Grunden ligger centralt i Frederikssund over for Sillebrocenteret og adgangen til stationen.

Lokalplanforslaget skal sikre gode vej- og stiforbindelser i og gennem området. Derudover skal forslaget sikre en hensigtsmæssig disponering af fælles friarealer (parkering, affaldshåndtering og depotrum). Lokalplanen erstatter lokalplan 099, som forsat er gældende for nabomatriklen. Arealet indgår i den sydligste del af Lille Blødevejskvartret, som er omfattet af lokalplan 015.

Adgangsvej

Lokalplanen viderefører de overordnede principper for vejførelsen fastsat for Lille Blødevejskvarteret i lokalplan 015. Således forlænges Lærkevej og tilsluttes det lysregulerede kryds ved A.C. Hansensvej/ Baneleddet. Al biltrafik til og fra bebyggelse på Lærkevej og randbebyggelsen langs A.C. Hansensvej skal efterfølgende foregå via dette kryds.

Vejen anlægges med fortov på begge sider fra krydset og frem til svinget, hvor oversigtforholdene er gode og man kan krydse vejen til en sti på vejens østlige side. Fra svinget mod Lille Blødevejskvarteret anlægges vejen med parkeringspladser i begge sider og en sti på vejens østlige side, som det er forudsat i lokalplan 015.

Vejareal på kommunal grund

Der indgås aftale mellem bygherre og kommunen om, at en del af vejbanen udlægges på kommunens grund matrikel 28ay Frederikssund Markjorder (der hvor Klub Mix ligger). Bygherre anlægger således ca. 56m x 1,8m vejbane på kommunens grund i forbindelse med lokalplanprojektet. Etablering af vej berører ikke bygningerne på grunden. Adgangen til grunden skal ifølge lokalplan 015 foregå via Lærkevej.

Grønne fællesområder

Der er ikke grønne fællesområder i lokalplanområdet, idet volden syd for området i lokalplan 015 er udlagt til fælles areal for hele Lille Blødekvarteret. Hver bolig skal derfor have adgang til altan eller terrasse.

Stiforbindelser

Stiforbindelserne gennem området er vigtige, fordi de skal sikre, at beboerne i lokalplanområdet får nem adgang til det rekreative fællesområde på volden og at offentligheden får nem adgang til Kalvøen.

Parkering p-pladser

Der skal i henhold til kommunens parkeringsnorm anlægges 0,6 p-pladser pr bolig i lokalplanområdet. Derudover skal der anlægges 20 p-pladser til boligerne og plejehjemmet på naboejendommene for at opfylde parkeringsnormen på disse ejendomme, der er omfattet af lokalplan 099. Lokalplanforslaget opfylder kommunens parkeringsnorm for p-pladser.

Cykel parkering

I lokalplanforslaget der er afsat plads 2 cykelparkeringspladser pr. bolig i henhold til kommunens parkeringsnorm. En del af cykelparkeringspladserne er placeret på modsat side af Lærkevej i forhold til boligerne. En mere bolignær placering vil kræve en reducere af private haver, som er udlagt til boligerne i den nederste etage.

Administrationens vurdering

Lokalplanforslaget sikrer gode vej- og stiforbindelser i og gennem området og en hensigtsmæssig disponering af fælles friarealer (parkering, affaldshåndtering og depotrum). Placering af byggefelt B1 - boligblok med 7 etager – er valg med hensyntagen til skyggepåvirkning og indbliksgør for de omkringliggende boligbebyggelser.

Lokalplanforslag 138, miljøscreening og tilhørende visualiseringer af bebyggelsen vedlægges bilag.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Forslag til lokalplan 138 godkendes og sendes i offentlig høring i 4 uger. Den endelige vedtagelse af lokalplanen er betinget af, at der indgås aftale med bygherre om anlæg af vej på matrikel 28ay Frederikssund Markjorder.

Beslutning

Tina Tving Stauning (A) stillede ændringsforslag om, at der bliver lavet færre etager end 7.

For stemte: Tina Tving Stauning (A) og Pelle Andersen-Harild (Ø).

Imod stemte: Jørgen Bech (V), Michael Tøgersen (V) og Gert Løfgren (O).

Ændringsforslaget ikke tiltrådt.

Administrationens indstilling blev bragt til afstemning.

For stemte: Jørgen Bech (V), Michael Tøgersen (V), Gert Løfgren (O), Tina Tving Stauning (A) og Pelle Andersen-Harild (Ø).

Imod stemte: Ingen

Administrationens indstilling tiltrådt.

- [Lokalplan 138 - forslag](#)
- [Miljøscreening - lokalplan 138 og kommuneplantillæg 015](#)
- [Kommuneplantillæg 015](#)
- [Visualiseringer, skyggediagram og snit](#)

Sagsfremstilling

Med vedtagelsen af budget 2020-2023 blev det besluttet at starte arbejdet med en fremadrettet investeringsplan for Frederikssund Kommune omfattende perioden 2021-2030.

Investeringsstrategien skal understøtte Byrådets ønske om, at Frederikssund Kommune skal markere sig som en stærk, bæredygtig og udviklingsorienteret kommune i Øresundsregionen. Denne strategiske retning bygger videre på visionen "Gode forbindelser" fra planstrategien 2015 og danner sammen med FN's verdensmål udgangspunkt for planstrategi 2019, som Byrådet vedtog den 27. november 2019.

Konkrete drøftelser i fagudvalg - januar og februar 2020

På møderne i januar og februar skal fagudvalgene - inklusiv Økonomiudvalget - drøfte ideer og indspil til Investeringsplan 2021-2030. Drøftelserne skal ske inden for følgende rammer:

- Ideer og indspil skal udgøres af mere strategiske overvejelser:

På møde den 11. december 2019 besluttede Økonomiudvalget, at det videre arbejde med investeringsstrategien i fagudvalgene skal tage udgangspunkt i nogle mere overordnede strategiske overvejelser omkring det fremtidige behov for investeringer. Formålet hermed er at sikre en reel stillingtagen til, hvilken overordnet retning Byrådet ønsker, kommunen skal bevæge sig i. Og ikke en en-til-en stillingtagen til en række løsrevne enkeltprojekter, der ikke nødvendigvis udgør en samlet strategi.

- Med henblik på at understøtte arbejdet i fagudvalgene har Økonomiudvalget endvidere på deres møde den 11. december 2019 vedtaget en række kriterier for fagudvalgenes drøftelser:

Kapacitet

Investeringer, der medfører bedre udnyttelse af eksisterende kapacitet samt investeringer, der skaber øget omkostningseffektivitet i det hele taget. Endvidere investeringer, der udbygger kapacitet for at fastholde eksisterende serviceniveau.

Myndighedskrav

Investeringer, der sikrer, at kommunen også på sigt lever op til gældende myndighedskrav.

Klima, miljø og den grønne omstilling

Investeringer med positiv effekt på klima, miljø og den grønne omstilling.

Tidligere besluttede overordnede planer og strategier

Investeringer skal ses i sammenhæng med tidligere politisk besluttede planer og strategier. Investeringerne skal understøtte en udvikling, som altid må ses ud fra et helhedsperspektiv, der tilgodeser behovet for vækst, byliv, fritidsliv, fællesskaber og bevarelse af eksisterende by- og naturmæssige kvaliteter. Investeringerne skal sikre grundlaget for, at tidligere politisk besluttede planer og strategier kan gennemføres.

Byliv og attraktive boligområder

Investeringer, der sikrer en bæredygtig byudvikling og kvalitet i alle byområder, herunder en styrkelse af hvert steds særlige identitet. Investeringer i nye såvel som eksisterende byområder med henblik på at styrke kultur- og byliv og attraktionskraft for både borgere, tilflyttere, besøgende og virksomheder.

- Der skal indgå overvejelser om, hvorvidt ideer og indspil vedrører kan- eller skal-opgaver.
- Hensyntagen til det afsatte beløb i perioden 2021-2023 på 200 mio. kr. og dermed kommunens likviditet.

Videre proces

Økonomiudvalg og temadrøftelse i Byråd - marts 2020

Med udgangspunkt i fagudvalgenes drøftelser i januar og februar vil Økonomiudvalget den 11. marts 2020 blive præsenteret for et overblik over udvalgenes strategiske overvejelser. Efterfølgende vil overblikket blive forelagt og drøftet på et temamøde i Byrådet den 25. marts 2020 forud for ordinært byrådsmøde.

Herefter vil der kunne være yderligere drøftelser i Økonomiudvalg og Byråd således, at der sikres et tværgående fokus. Målet er, at de første prioriteringer til investeringsplanen frem mod 2030 er afklaret i 1. halvår 2020.

Tekst i budgetaftale 2020-2023

Af budgetaftalen om budget 2020-2023 kan bl.a. læses følgende omkring Investeringsplan 2021-2030:

"Planstrategiens vision og mål om byernes udvikling og fremtid er grundlaget for investeringsplanen, ligesom Byrådets politikker vil være rammen for investeringsplanen.

Investeringsplanen kommer bl.a. til at arbejde ud fra:

- Handleplanen for klimastrategien
- Kapacitetsanalysen for dagtilbudsområdet
- Flytning af Klub Mix til andre lokaler
- Handleplanen for botilbud på handicap- og psykiatriområdet
- Kapacitetsanalysen på plejeboligområdet
- Fortsat bygningsoptimering og vedligeholdelse
- Udvikling og vedligeholdelse af idrætsfaciliteter
- Cykelstier

Beløbet til investeringsplanen er på op til 200 mio. kr. i budgetperioden 2021-2023.

I foråret 2020 inviteres Byrådet til en første drøftelse af investeringsplanen med forslag til temaer i strategien. Byrådet vil blive forelagt et forslag til en finansieringsmodel for personaleressourcer i forbindelse med anlægsressourcerne. Det giver Byrådet sikkerhed for at anlæggene gennemføres i den takt og prioriterede rækkefølge, som kommer til at fremgå af investeringsplanen.

Forud for Byrådets drøftelse har fagudvalgene drøftet ideer og indspil til planen på baggrund af de relevante politikker og plangrundlag i de enkelte udvalg. Fagudvalgene skal ligeledes forholde sig til anlægspuljer* inden for udvalgenes ressortområder. Økonomiudvalget fastlægger kriterier for fagudvalgenes drøftelser.

*Anlægspuljer, red.:

- Lokal udviklingspulje - Økonomiudvalget
- Pulje til klima og miljø - Økonomiudvalget
- Idræts- og spejderfacilitetspuljen - Fritids- og kulturudvalget
- Teknisk anlægspulje - Teknisk udvalg
- Pulje til stier og skilte i det åbne land - Plan- og miljøudvalget

Investeringsplanens temaer og første prioriteringer skal være afsluttet i forbindelse med vedtagelsen af budget 2021-2024 i efteråret 2020."

Hele aftaleteksten er vedlagt som bilag. Ligesom den besluttede investeringsoversigt 2020-2023 er vedlagt.

Økonomi

Der er i budget 2021-2023 budgetlagt med 197,4 mio. kr. til udmøntning af investeringsplan. De strategiske drøftelser i fagudvalg skal af hensyn til kommunens likviditet være inden for disse rammer.

Indstilling

Centerchefen for Økonomi indstiller til Plan- og miljøudvalget, at:

1. Drøfte ideer og indspil til Investeringsplan 2021-2030.

Beslutning

Drøftet.

Udvalget ønsker, at der i den videre proces arbejdes videre med følgende emner:

- Klimahandlingsplan
- Kystbeskyttelse af Frederikssund By
- Kystbeskyttelse - øvrige digeprojekter
- Stiplanlægning
- Vinge
- Naturforvaltning, herunder plejeplaner/ den grønne plan samt bedre adgang til naturen.
- Aftaletekst budget 2020 - 2023
- Investeringsoversigt - 2020-2023
- 15 - Frigivelse af midler til Fjordstien

Lovgrundlag

Lov om offentlige veje, lovbekendtgørelse nr. 1520 af 27. december 2014.

Bekendtgørelse om lov om Naturbeskyttelse nr. 1218 af 25/11/2019.

Sagsfremstilling

Fjordstien mangler fortsat en linjeføring ved Selsø. Ved budget 2020 blev det besluttet, at administrationen skal arbejde videre med de tre tidligere løsningsforslag samt undersøge om eventuelt nye alternativer kan findes. Derudover skal undersøges løsningsforslag for stiføring mellem de to broer ved Frederikssund by.

Skilte til information af borgere skal ligeledes udarbejdes.

Administrationen anmoder om frigivelse af 1,3 mio. kr. fra puljen til stier og skilte i det åbne land. Administrationen vil sikre politisk inddragelse ift. udmøntningen af puljen.

Økonomi

Der er i budget 2020 afsat en pulje på 1,3 mio. kr. til stier og skilte. Beløbet søges frigivet i denne sag.

Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller, at Teknisk Udvalg over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Der afgives en anlægsbevilling på kr. 1,3 mio. kr.

Beslutning

Taget af dagsordenen.

16 - Ændring af udvalgets forretningsorden

Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse.

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget skal med denne sag tage stilling til en ændring af udvalgets forretningsorden. Udvalgets nuværende forretningsorden er vedlagt som bilag.

Ved starten af indeværende byrådsperiode vedtog Plan- og Miljøudvalget en forretningsorden for udvalgets arbejde. Forretningsordenen beskriver bl.a. reglerne for, hvordan udvalgets møder afvikles, regler om forberedelse, indkaldelse og afholdelse af udvalgets møder samt hvordan afstemning foretages. Desuden beskriver forretningsordenen også reglerne om habilitet og tavshedspligt m.v.

Med denne sag lægges der op til en præcisering af udvalgets nuværende forretningsorden. Præciseringen vedrører tidspunktet for udsendelse af dagsordner til udvalgets møder og er i overensstemmelse med den ændring af Byrådets forretningsorden, som Byrådet netop har vedtaget.

Ændringen indebærer, at § 5, stk. 2 ændres til: Formanden foranlediger, at der seneste 96 timer (4 hele hverdage) inden ordinære møder sendes en dagsorden til udvalgets medlemmer. Lørdag medregnes som en hverdag og selve dagen for mødet medregnes også i de 96 timer. Forslag til ændret forretningsorden er vedlagt som bilag.

Ændringer i eller tillæg til forretningsordenen kræver vedtagelse i to på hinanden følgende ordinære møder.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Afdelingslederen for Politik og Jura indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Godkende forslag til ændret forretningsorden.

Beslutning

Tiltrådt.

- Forretningsorden Plan- og Miljøudvalget
- Forretningsorden (ændret) - Plan- og Miljøudvalget 2020

17 - Meddelelser

Sagsfremstilling

- Frederikssund Kommune har modtaget Kystdirektoratets afgørelse på ansøgning om

ophævelse af strandbeskyttelseslinje i Frederikssund. Linjen ophæves kun omkring lystbådehavnene. Afgørelsen er vedlagt. Der er et kort i afgørelsen, som viser den nye strandbeskyttelseslinje.

- Skyllebakkegade 1 i Frederikssund. I november/december 2018 blev der påbegyndt byggearbejder i form af efterisolering af bevaringsværdigt hus. Byggeriet blev påbudt stoppet, da administrationen ikke mente, at der var meddelt tilladelse/dispensation til at udføre efterisolering. Klagenævnet har d. 19. december 2019 ophævet kommunens afgørelse om afslag og påbud om reetablering, da de mener, at en mail fra kommunen fra 2015 betragtes som en dispensation. Der forventes at komme et dagsordenspunkt på udvalgets møde i februar som opfølgning på sagen.

Beslutning

Taget til efterretning.

Udvalget ønsker en oversigt over nyansættelser som følge af budgetaftalen for 2020, og herunder skal der redegøres for deres ansvarsområde/ virke.

- Afgørelse på ansøgning om ophævelse af strandbeskyttelseslinjen på bynære arealer i eller omkring ha
- Bilag 1 til skyllebakkegade 1 - mail 17.12.2015
- Bilag 2 til skyllebakkegade 1 - afgørelse PKN - 1002672, 1002675
- Bilag 3 til skyllebakkegade 1 - afgørelse PKN - 1003675, 1004036
- Sagsliste til Plan- og Miljøudvalget januar 2020