

# FREDERIKSSUND KOMMUNE



## UDSKRIFT

### Plan og Miljøudvalget

torsdag den 22. september 2005 kl. 14.00

i mødelokale udvalgsværelset

<b>Mødedeltagere:</b>	Finn Vester, Kurt Jensen, Henning Romme.
<b>Fraværende:</b>	Afbud fra Anette Lauge Jensen og John Ziegler.
<b>Mødet slut:</b>	Kl. 15.00
	Henning Romme (sign.) (sign.) Finn Vester (sign.)
	Kurt Jensen (sign.)

### Indholdsfortegnelse

#### Åbent møde

##### Sag nr. 83

Forslag til kommuneplantillæg 21 for et boligområde i Sydbyen

##### Sag nr. 84

Forslag til lokalplan 100 for et boligområde i Sydbyen, etape 1

##### Sag nr. 85

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 94 for miljøforhold i Byomdannelsesområdet vest for Frederikssund station

##### Sag nr. 86

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 98 for et område mellem Lærkevej og A.C. Hansensvej

##### Sag nr. 87

Eventuelt

<b>Sag nr. 83</b>	Forslag til kommuneplantillæg 21 for et boligområde i Sydbyen
<b>Journal nr.:</b>	01.02.15P16/7625/kar

<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Den 10. februar 2005 godkendte Byrådet helhedsplanen for Sydbyen, der udlægges til boligområde. Det nye boligområde realiseres etapevis. Den første etape er udbudt og solgt. Lokalplan for denne etape fremlægges til behandling som selvstændigt punkt på denne dagsorden. Lokalplanen forudsætter udarbejdelse af et kommuneplantillæg for området øst for Marbækvej.</p> <p>Området er omfattet af kommuneplan 1997 – 2009. Det afgrænses mod nord af Arboretet og Gyldenstenskolen, mod øst af jernbanen, mod vest af Marbækvej og mod syd af Bjergvejen. Området er beliggende indenfor byzonegrænsen og defineret som fremtidigt byudviklingsområde.</p> <p>Kommuneplan 21 fastlægger rammerne for den fremtidige anvendelse af området som boligområde for tæt/lav-bebyggelse samt parcelhuse. Området defineres som rammeområde B.4.20.</p> <p>I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillægget er der foretaget en miljøscreening og efterfølgende miljøvurdering af området. I Miljøvurderingen foreslås følgende tiltag til afværgeforanstaltninger indarbejdet i de lokalplaner, der udarbejdes indenfor rammeområde B.4.20:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der skal tages højde for støjen fra vejen og fra banen ved selve bebyggelsens placering og evt. anlæg af støjskærme. Ved planlægningen af den sydlige del af området, skal naboskabet til landingspladsen overvejes.</li> <li>• Der indføres differentierede hastigheder på de sekundære trafikveje, i lokalvejsområder og på problemstrækninger.</li> <li>• Der etableres cykel- og gangstier langs Marbækvej.</li> <li>• Overfladevand fra vejarealer føres via et lukke system til regnvandsbassinet ved Strandvangen.</li> <li>• Der etableres vaskepladser til bilvask med olieudskiller og afløb til lukket system.</li> <li>• Grøfter sikres mod nedsivning.</li> <li>• Herudover kan der f.eks. i forbindelse med salg og bebyggelse af grundene udarbejdes en bygherrevejledning, der fastsætter hvorledes ukrudtsbekæmpelse og gødskning kan foretages på miljøvenlig måde.</li> </ul>
<b>Bevilling:</b>	-
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	-
<b>Bilag:</b>	Kommuneplantillæg nr. 21 for et nyt boligområde i Sydbyen
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og miljøudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at forslag til

	Kommuneplantillæg 21 fremlægges i offentlig høring i henhold til Planlovens bestemmelser.
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 22. september 2005:</b>  Indstillingen anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet.

<b>Sag nr. 84</b>	<b>Forslag til lokalplan 100 for et boligområde i Sydbyen, etape 1</b>
<b>Journal nr.:</b>	01.02.05P16/7626/kar
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>I 2004 udarbejdede Frederikssund Kommune en helhedsplan for et nyt boligområde i Sydbyen. Helhedsplanen blev godkendt af Byrådet d. 10. februar 2005.</p> <p>Efterfølgende er 1. etape af området blevet udbudt og solgt. Byrådet har i forbindelse med accept af tilbud jf. referat lukket møde d. 7. juni 2005, godkendt købers projekt.</p> <p>For realisering af projektet skal det nødvendige planmæssige grundlag tilvejebringes. Teknisk Forvaltning har derfor i samarbejde med bygherre udarbejdet lokalplanforslag nr. 100 for et boligområde i Sydbyen.</p> <p>Lokalplanforslaget udlægger området til boligområde med en variation af enfamilieboliger i form af parcelhuse, rækkehuse og dobbelthuse i 1 og 2 plan. Området defineres som en grøn havebydel med rumdannende beplantninger langs veje og haver kombineret med landskabskiler, der trækkes ind mellem tre boligveje og skaber forbindelse til det åbne land.</p> <p>I forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplantillæg 21, der danner grundlag for dette lokalplanforslag, er der udarbejdet en miljøscreening med en efterfølgende miljøvurdering. Miljøvurderingens forslag til afværgeforanstaltninger fremgår af nedenstående:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der skal tages højde for støjen fra vejen og fra banen ved selve bebyggelsens placering og evt. anlæg af støjskærme.</li> <li>• Der indføres differentierede hastigheder på de sekundære trafikveje, i lokalvejsområder og på problemstrækninger.</li> <li>• Der etableres cykel- og gangstier langs Marbækvej.</li> <li>• Overfladevand fra vejarealer føres via et lukke system til regnvandsbassinet ved Strandvangen.</li> <li>• Der etableres vaskepladser til bilvask med olieudskillere og afløb til lukket system.</li> <li>• Grøfter sikres mod nedsivning.</li> </ul>

	<p>Herudover kan der f.eks. i forbindelse med salg og bebyggelse af grundene udarbejdes en bygherrevejledning, der beskriver, hvorledes ukrudtsbekæmpelse kan foretages uden brug af giftige kemikalier.</p> <p>Afværgeforanstaltningerne er indarbejdet i lokalplanforslaget og vil indgå i byggemodningen.</p>
<b>Bevilling:</b>	-
<b>Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:</b>	-
<b>Bilag:</b>	Lokalplanforslag 100 for et boligområde i Sydbyen, etape 1.
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalg og Byråd, at lokalplanforslag 100 fremlægges i offentlig høring i henhold til planlovens bestemmelser.
<b>Beslutninger:</b>	<p><b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 22. september 2005:</b></p> <p>Forvaltningen fremlagde på mødet forslag til redaktionelle ændringer af lokalplanforslaget, som blev tiltrådt. Forslaget redigeres som godkendt forud for fremsendelsen til Økonomiudvalget og Byråd.</p> <p>Indstillingen anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.</p>

<b>Sag nr. 85</b>	<b>Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 94 for miljøforhold i Byomdannelsesområdet vest for Frederikssund station</b>
<b>Journal nr.:</b>	01.02.05P16/ 7263 - cnl
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Forslag til lokalplan nr. 94 for miljøforhold i Byomdannelsesområdet vest for Frederikssund station har været offentligt fremlagt i perioden 28. juni til 30. august.</p> <p>Lokalplanen fastlægger på baggrund af den gennemførte miljøkortlægning af virksomheder i byomdannelsesområdet konsekvensområder omkring 2 miljøbelastende virksomheder.</p> <p>Lokalplanen er en rammelokalplan. Som forudsætning for gennemførelse af lokalplanpligtigt byggeri eller anlæg i området skal der derfor udarbejdes supplerende lokalplaner, som gør nærmere rede for omfang og art af fremtidig bebyggelse og anlæg i området.</p> <p>I høringsperioden er følgende indkommet:  <b>HUR:</b> Ingen indsigelser.  <b>Amtet:</b> Ingen bemærkninger  <b>Egns museet Færgedaalen:</b> Finder det ikke nødvendigt at der foretages arkæologiske prøvegravninger.  <b>Naturfredningsforenings lokalkomité:</b> Ingen bemærkninger  <b>Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur:</b> Ingen bemærkninger.</p>
<b>Bevilling:</b>	ingen
<b>Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:</b>	ingen

<b>Bilag:</b>	Ingen
<b>Indstilling:</b>	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalg og Byråd, at Lokalplan 94 vedtages endeligt uden ændringer.
<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 22. september 2005:</b> Indstillingen anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet.

<b>Sag nr. 86</b>	<b>Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 98 for et område mellem Lærkevej og A.C. Hansensvej</b>
<b>Journal nr.:</b>	01.02.05P16/ 3807 - cnl
<b>Sag fra:</b>	Teknisk Forvaltning
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Forslag til lokalplan nr. 98 for et område mellem Lærkevej og A.C. Hansensvej har været offentligt fremlagt i perioden 28. juni til den 30. august 2005.</p> <p>Lokalplanforslaget åbner mulighed for etablering af dagligvarebutik /discountmarked på op til 1800 m<sup>2</sup> indrettet i et 2- etages forhus mod A.C. Hansensvej samt et tilbygget baghus i én etage.</p> <p>Desuden åbnes mulighed for etablering af udvalgsvarebutikker på sammenlagt op til 600 m<sup>2</sup> i en hjørnebygning mod hjørnet af A.C. Hansensvej og Bruhnsvej. Overetagerne af hjørnebygningen kan indrettes til boliger.</p> <p>Lokalplanen fastlægger, at Lærkevej skal omlægges med udkørsel til A.C. Hansensvej i stedet for til Bruhnsvej og at der skal etableres stier med offentlig adgang til området på hver side af den fremtidige hjørnebygning.</p> <p>Der er ikke indkommet indsigelser vedrørende kommunens beslutning om ikke at udarbejde miljøvurdering.</p> <p>Til lokalplan 98 er der indkommet 8 høringssvar: <b>HUR, Amtet, Bevaringsforeningen og Naturfredningsforeningen</b> har meddelt at de ikke har bemærkninger.</p> <p><b>Egns museet Færgegaarden</b> mener ikke, at der er behov for arkæologiske prøvegravninger.</p> <p><b>Nesa</b> gør opmærksom på, at de har ledninger inden for lokalplanområdet.</p> <p><b>Ejerne af Lærkevej 2 og Bruhnsvej 3:</b> Gør indsigelse imod at Lærkevej lukkes ud mod Bruhnsvej, og at de ikke er blevet hørt før lokalplanforslaget blev udarbejdet.</p>

	<p>Vejforhold reguleres efter vejloven og vil blive behandlet i førstkom-mende møde i Teknisk udvalg.</p> <p><b>Niels Wium</b> stiller 2 forslag vedr. trafikbetjeningen af området. <b>RR Byg, Frederikssund</b>, som ønsker at opføre etageejendommen har 11 forslag til ændringer og justeringer af lokalplanens bestemmelser for etagehuset med udvalgsvare butikker og boliger.</p> <p>Indretning af boliger i hjørnebebyggelsen forudsætter, at der omkring eksisterende autolakeringsvirksomhed på Lille Blødevej nr. 5 fast-lægges et konsekvensområde, som ikke overstiger 80 m. målt fra virksomhedens afkast. Konsekvensområdet fastlægges i lokalplan nr. 94, som således skal vedtages senest samtidigt med lokalplan nr. 98.</p>
<b>Bevilling:</b>	Ingen
<b>Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:</b>	Ingen
<b>Bilag:</b>	Revideret lokalplan nr. 98 Liste over høringssvar med forvaltningens kommentarer. Høringssvar fra Lærkevej 2 / Bruhndvej 3, Niels Wium og PR Byg v/JJW
<b>Indstilling:</b>	<p>Teknisk Forvaltning indstiller,</p> <p>at Plan- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalg og Byråd anbefaler, at lokalplan 98 vedtages endeligt med følgende ændringer:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at i § 7 stk. 2 åbnes mulighed for at opføre 12 etplansboliger i stedet for boliger i 2 etager. Herunder at kun de 8 lejligheder på 1 sal elevatorbetjenes.</li> <li>2. At elevatoren kan placeres ved vestgavlen i stedet for midt på bygningen,</li> <li>3. At der ikke stilles krav om etablering af en offentlig sti E-F.</li> <li>4. At farvebestemmelserne i § 8 stk. 2 ændre vinduesfarven til en skala fra sort til hvid, og at der ti "teglklinker i en rødlig farve" tilføjes eller en farve efter byrådets nærmere godkendelse.</li> <li>5. At der åbnes mulighed for at bygge op til 800 m<sup>2</sup> butikker i bygning x, således at stueetagen bliver op til 2 m dybere.</li> <li>6. At der åbnes mulighed for at etablere op til 280 m<sup>2</sup> kælder under bygning x.</li> <li>7. At friarealet ændres, så der lægges en dobbelt række p-pladser langs grundens vestskele, og at antallet af p-pladser samtidigt forøges fra 20 pladser til 28 – 29 pladser.</li> <li>8. At småbørnslegepladsen kan indrettes og tilpasses beboer-sammensætningen, efter byrådets nærmere godkendelse.</li> </ol>

<b>Beslutninger:</b>	<b>Plan- og Miljøudvalgets møde den 22. september 2005:</b>  Indstillingen anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet med den ændring at pkt. 2 udgår.
----------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Sag nr. 87</b>	<b>Eventuelt</b>
<b>Sagsfremstilling:</b>	Udvalget drøftede henvendelse af 19-09-2005 fra arkitekt Tony Christensen vedr. udvalgets afgørelse i sag nr. 75, Strandlystvej 13, Plan- og Miljøudvalgets møde den 25. august 2005.  Der var enighed om ikke at genoptage sagen til behandling i udvalget.
<b>Beslutninger:</b>	