

Teknisk Udvalg 2015 - 2017s møde den 19. september 2017

Ekstraordinært møde Mødelokale J 2, Jægerspris kl. 18.15

Referat

191 Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt

192 Godkendelse af kommuneplantillæg 038 for boliger og strandcafé ved Strandvej 2 i Frederikssund

Lovgrundlag

Planloven.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 21. juni 2017 forslag til kommuneplantillæg 038 for boliger og strandcafé ved Strandvej 2 i Frederikssund i offentlig høring. Forslag til kommuneplantillæg 038 har været fremlagt i offentlig høring i perioden 23. juni 2017 til 18. august 2017. Samtidig med kommuneplantillægget er lokalplan 109 for boliger og strandcafé ved Strandvej 2 i Frederikssund blevet udarbejdet.

Kommunen har i høringsperioden modtaget 51 indsigelser og 1917 underskifter som en protest mod forslagene. Hver enkelt underskrift ønskes betragtet som en indsigelse. Derfor er der formelt i alt modtaget 1968 indsigelser.

Underskriftindsamlingen er gennemført på baggrund af projektmateriale med en bebyggelse på op til 5 etager. Lokalplanforslaget som er sendt i høring omfatter en bebyggelse på op til 3 etager. Underskrifterne indgår i listen over høringssvar, men administrationen har undladt at kommentere på hver enkelt underskrift.

Herudover er der modtaget klage over afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering. Denne behandles i Planklagenævnet. Yderligere har kommunen modtaget anmodning om aktindsigt i nærværende plans forarbejder samt indsigte i det foregående projekt med forslag til et højhus. Administrationen har givet aktindsigt i alle dokumenter omfattet af offentlighedsloven.

Alle høringssvar er behandlet og kommenteret i hvidbogen, som er vedlagt sagen som bilag. Høringssvarene kan ses i deres fulde længde i bilag til sagen.

Formålet med tillægget er at give mulighed for at realisere projektet, der danner baggrund for udarbejdelse af lokalplan 109 for boliger og strandcafé ved Strandvej 2. Teknisk Udvalg satte planlægningen af området i gang på baggrund af et konkret projekt, der strider imod den gældende kommuneplanramme for området. Den eksisterende kommuneplanramme BB 1.14 - Bi-Lidt, fastsætter, at området skal anvendes til blandet bolig og erhverv. Der må maksimalt bygges i 1½ etage med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 30 % for åben-lav og 40 % for tæt-lav.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 038 giver mulighed for, at det konkrete projekt kan realiseres. Det sker ved, at bestemmelserne for rammeområde BB 1.14 ændres til, at der maksimalt må bygges op til 3 etager med en maksimal bygningshøjde på 10 meter. Der angives ingen bebyggelsesprocent, da denne reguleres i lokalplanbestemmelser. Kommuneplanrammens eksisterende areal og andre bestemmelser fastholdes.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

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

1. Kommuneplantillægget vedtages endeligt.

Beslutning

Udsat.

- [Kommuneplantillæg 038](#)
- [hvidbog, behandling af høringssvar til lp 109](#)
- [Høringssvar til lp 109 samlet](#)

193 Godkendelse af lokalplan 109 for boliger og strandcafé ved Strandvej 2 i Frederikssund

Lovgrundlag

Planloven.

Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 21. juni 2017 forslag til lokalplan 109 for boliger og strandcafé ved Strandvej 2 i Frederikssund. Lokalplan 109 er udarbejdet sideløbende med kommuneplantillæg 038. Forslagene har været i offentlig høring i perioden 23. juni 2017 til 18. august 2017.

Kommunen har i høringsperioden modtaget 51 indsigelser og 1917 underskifter som en protest mod forslagene. Hver enkelt underskrift ønskes betragtet som en indsigelse. Derfor er der formelt i alt modtaget 1968 indsigelser.

Underskriftindsamlingen er gennemført på baggrund af projektmateriale med en bebyggelse på op til 5 etager. Lokalplanforslaget som er sendt i høring omfatter en bebyggelse på op til 3 etager. Underskrifterne indgår i listen over høringssvar, men administrationen har undladt at kommentere på hver enkelt underskrift.

Herudover er der modtaget klage over afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering. Denne behandles i Planklagenævnet. Yderligere har kommunen modtaget anmodning om aktindsigt i nærværende plans forarbejder samt indsigte i det forgående projekt med forslag til et højhus. Administrationen har givet aktindsigt i alle dokumenter omfattet af offentlighedsloven.

Alle høringssvar er behandlet og kommenteret i hvidbogen, som er vedlagt sagen som bilag. Høringssvarene kan ses i deres fulde længde i bilag til sagen.

Høringssvar som medfører ændringer til planen

Vejdirektoratet har indsendt indsigelse jf. planlovens §§ 28 og 29, stk. 3. Dvs. planen kan ikke vedtages før Vejdirektoratet har godkendt nyt forslag til planen og ophævet indsigelsen.

Indsigelsen hovedpunkt er vejbyggelinjen og dens afstandskrav til evt. opførelse af anlæg, hvor Vejdirektoratet ønsker at det fremgår af lokalplanens redegørelse, at der skal søges dispensation hos Vejdirektoratet, såfremt vejbyggelinjen ønskes overskredet. Lokalplanområdet grænser op til J.F. Willumsens Vej, hvor der er tinglyst en deklaration, som Vejdirektoratet administrerer som vejmyndighed.

Lokalplanen giver mulighed for at anlægge sti og parkering inden for det vejbyggelinjepålagte areal, hvorfor der skal søges om tilladelse hos Vejdirektoratet. Dette forhold er nærmere redegjort for i planen under punkt Forhold til byens andre funktioner og Tilladelse fra andre myndigheder samt i redegørelserne under bestemmelserne Vej-, sti- og trafikforhold, Parkeringsforhold og Bebyggelsens omfang og placering. På Kortbilag 2 er der desuden tilføjet 15 m. vejbyggelinje. Med disse ændringer har Vejdirektoratet ophævet indsigelsen.

Yderligere er Vejdirektoratet kommet med følgende udtalelse:

"Vejdirektoratet kan ikke udstede en egentlig forhåndsgodkendelse uden et mere konkret grundlag, men Vejdirektoratet kan umiddelbart udtale, at der kan forventes meddelt tilladelse til etablering af stiadgang direkte fra J.F. Willumsensvej evt. med en række vilkår og der kan forventes meddelt dispensation til etablering af befæstede arealer/ p-pladser indenfor det vejbyggelinjepålagte areal formentlig på almindelige fjernelsesvilkår, begge dele efter nærmere ansøgning.

Byggefeltet for boligerne er umiddelbart beliggende udenfor den fastsatte vejbyggelinje, så det forudsætter ikke tilladelse med mindre at byggeriet overskrider højde- og passagetillægget. Vejdirektoratet vil på det foreliggende grundlag ikke udtale sig om muligheden for dispensation herfra, førend der

foreligger et mere konkret vurderingsgrundlag. Vejdirektoratet vil dog tage alle forhold i betragtning, også det forhold, at den kommende nye Roskilde Fjordforbindelse."

På baggrund af høringssvarene fremlægger administrationen følgende forslag til ændringer i lokalplanen:

- Strandhusene slettes fra planen. Det betyder, at området omfattet af matr. nr. 8 eu udlægges alene byggefelt til strandcafé.
- Tagterrasserne slettes fra planen. Det betyder, at der ikke må etableres tagterrasser.
- Hegn ved skel i og øst nord ændres fra maks. 1,5 m. til maks. 1,8 m.
- Tilføjet bemærkning om, at terrænregulering i kystområde kan kræve tilladelse efter Kystbeskyttelsesloven.

Ovenstående ændringer vurderes til ikke at være væsentlige ændringer at det kræver fornyet høring.

Se planen digitalt her: <http://lokalplan.frederikssund.dk/dk/109---boliger-og-strandcafe-ved-strandvej-2-i-frederikssund/>

Pdf af planen er vedlagt som bilag til sagen.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

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

1. Lokalplan 109 for boliger og strandcafé ved Strandvej 2 i Frederikssund godkendes endeligt med de foreslåede ændringer uden fornyet høring.

Beslutning

Udsat.

- lokalplan nr 109 boliger ved strandvej 2 i frederikssund
- Høringssvar til lp 109 samlet
- hvidbog, behandling af høringssvar til lp 109