

Plan- og Miljøudvalgets møde den 14. august 2018

Mødelokale J 2, Jægerspris kl. 08.15

Referat

96 Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Pelle Andersen-Harild (Ø) ønsker sagen om Rørhøg reden behandlet som et ordinært punkt på dagsordenen. Sagen sættes på dagsordenen på næstkommende møde i udvalget.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

97 Godkendelse af lokalplanforslag 120 for den historiske del af Slingerup

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget skal med denne sag godkende forslag til Lokalplan 120 for den historiske del af Slangstrup til offentlig høring.

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en ansøgning om at opføre et nyt byggeri på Kirketorvet 6, der ligger placeret ved kirken på den centrale plads i byen. Desuden modtager administrationen jævnligt ansøgninger om ombygning og renovering af de gamle huse i området. Med en bevarende lokalplan kan det sikres, at udviklingen sker med blik for de særlige kvaliteter i området.

Forslag til lokalplan 120

Grundlaget for lokalplanen er en registrering af de enkelte bygninger og områdets kulturarv. Kulturarven omfatter elementer i byens struktur, som har rod i områdets udviklingshistorie. Lokalplanen er detaljeret og specifik på de punkter, som administrationen vurderer, at det er væsentligt at værne om. Samtidigt med at beskytte kulturarven blokkerer lokalplanen ikke for en fortsat udvikling af bydelen. Det skal fortsat være muligt at male og renovere huset, at bygge om og bygge til. Forslag til lokalplanen er vedlagt sagen som bilag.

Det er væsentligt at bemærke, at en registrering og regulering af et områdets bygnings- og kulturarv kan have en positiv effekt på salgspriserne. RealDania har fået gennemført en undersøgelse, som sætter kroner og øre på "Værdien af

bygningssarven". Det konkluderes, at huse med en høj bevaringsværdi sælges for en højere kvadratmeterpris end gennemsnittet af de øvrige huse samt bidrage til at skabe merværdi for området generelt.

Forslag til kommuneplantillæg 004

Kommuneplanen indeholder reguleringer til sikring af kulturmiljøet i Slangerup. Grundlaget er bl.a. en SAVE registrering fra 2004, hvor områdets bevaringsværdige bygninger er blevet udpeget. I lokalplan 120 er der udpeget 32 bygninger med høj bevaringsværdi på grundlag af en ny registrering. De nye udpegninger er ikke sammenfaldende med udpegningerne i kommuneplanen. For at sikre overensstemmelse er der udarbejdet et kommuneplantillæg. Formålet med tillægget er at opdatere den eksisterende SAVE registrering for Slangerup inden for afgrænsningen af lokalplan 120. Registreringen omfatter alene bygninger fra før 1940, som udpeges til at have en høj bevaringsværdi. Den eksisterende registrering fra 2004 fastholdes for så vidt angår udpegningerne inden for kategorierne middel og lav.

Forslag til kommuneplan 004 indeholder i alt 32 bygninger, som udpeges til at have en høj bevaringsværdi. Heraf er 18 bygninger gået fra middel/lav bevaringsværdi til høj bevaringsværdi. De øvrige 14 bygninger var allerede registreret med en høj bevaringsværdi.

Administrativ godkendelse jf. Delegationsplanen

Forslaget til kommuneplantillæg 004 for de bevaringsværdige bygninger er vedtaget administrativt, da der kun er tale om en mindre ændring - jf. delegationsplanen. Forslaget fremlægges i offentlig høring sammen med forslag til lokalplan 120. Forslag til kommuneplantillægget er vedlagt sagen som bilag.

Miljøscreening

Der er gennemført en miljøscreening af begge forslag jævnfør Lov om Miljøvurdering af planer og programmer. Miljøscreeningen er udarbejdet i henhold til lovens § 8, stk. 2, da planerne omhandler fysisk planlægning og fastsætter arealanvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Administrationen vurderer samlet set, at planerne ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da de 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 indvirkning på miljøet. Miljøscreeningen er vedlagt sagen som bilag.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Miljø og Erhverv indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Godkende forslag til lokalplan nr. 120 til fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

|

- [LP120 dok 13.07.18 endelig](#)
- [Miljøscreening LP120 end](#)

- [kommuneplantillæg004_samlet](#)

98 Vedtagelse af lokalplan nr. 125 for nyt boligområde ved Strandvangen i Frederikssund

Lovgrundlag

Planloven.

Sagsfremstilling

Byrådet skal med denne sag godkende lokalplan nr. 125 for nyt boligområde ved Strandvangen i Frederikssund endeligt.

Lokalplan nr. 125 omfatter en del af den tidligere Oppe Sundby skole i den sydlige del af Frederikssund. Skolen er i dag tømt for funktioner, og området skal nu anvendes til boliger.

Lokalplanen:

Lokalplanen har til formål at udlægge området til rækkehuse og etageboliger. Bygherre planlægger at etablere 46 konventionelle rækkehuse i 2 etager og 56 etageboliger i 3 etager. Etageboligerne opføres som et seniorbofællesskab for målgruppen 55+ med en større fælles vinterhave for stedets beboere.

Lokalplanen fastsætter, at der maksimum må opføres 102 boliger inden for lokalplanområdet. Boligerne kan opføres inden for de fastsatte byggefelter og skal overholde de fastsatte maksimale kvadratmeter bebygget areal. Lokalplanen fastsætter, at alle selvstændige boliger over stueplan skal udstyres med altan. Dette sikrer, at der også i etageboligerne etableres et udendørs opholdsareal til de enkelte boliger.

Regnvandet håndteres som udgangspunkt lokalt inden for lokalplanområdet jf. spildevandsplanen. Der er derfor reserveret areal til regnvandshåndteringsløsninger. Løsningerne udarbejdes, så området får et rekreativt udtryk.

Lokalplanen sikrer, at området forbindes med de omkringliggende veje og stier. Jf. kommuneplanen er der udlagt 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra 28. juni 2018 til 26. juli 2018. I høringsperioden er der modtaget fem høringssvar fra hhv. Sjælsø Management, Banedanmark, Land Development A/S og to naboer til lokalplanområdet.

Høringssvarerne har ført til tekniske rettelser af lokalplanens bestemmelser for højdegrænser for hhv. etageboligbebyggelsen, tekniske anlæg på taget af etageboligbebyggelsen og vinterhavens kiphøjde. Der er foretaget tekniske rettelser af bestemmelserne om placeringen af solenergianlæg på taget af etageboligerne, mindste altan dimensioneringer og arealreservationen til beplantningsbæltet samt en ændring det maksimale areal for øvrige sekundære bygninger.

Parallelt med lokalplanen er der udarbejdet et tilhørende kommuneplantillæg, der bringer lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen. Administrationen har i forbindelse med behandlingen af høringssvarerne tilpasset de tilladte højdegrænser til bygherres projekt.

Samlet set har høringen givet anledning til tekniske præciseringer og suppleringer i lokalplanforslaget og kommuneplantillægget, men ikke større ændringer. Der er redegjort for resultatet af den offentlige høring i hvidbogen.

Lokalplan nr. 125, indkomne høringssvar og hvidbogen er vedlagt dagsordenen som bilag.

Økonomi

Økonomi har ikke yderligere bemærkninger til den aktuelle sag. Men Økonomi vil dog påpege at etablering af nye boliger i Frederikssund Kommune med tiden vil have en afledt økonomisk effekt på såvel drift som anlæg. Økonomien vil blive håndteret i takt med indtægter og udgifter opstår.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Miljø og Erhverv indstiller, at Plan- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Lokalplan nr. 125 for nyt boligområde ved Strandvangen i Frederikssund vedtages.

Beslutning

Anbefales.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

- [Høringssvar A, Sjælsø Management](#)
- [Høringssvar B, Skoleparken 7](#)
- [Høringssvar C, Banedanmark](#)
- [Høringssvar D, Skoleparken 17](#)
- [Høringssvar E, Land Development](#)
- [Hvidbog 02.08.2018](#)

- [lokalplan_125_02.08.2018](#)

99 Igangsættelse af lokalplan for boliger ved Græse Strandvej i Frederikssund

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget skal med denne sag godkende igangsætning af udarbejdelse af ny lokalplan for boliger ved Græse Strandvej i Frederikssund og godkende nye planrammer for det samlede areal.

Plan- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 6. februar 2018 forudsætninger for udbud og efterfølgende igangsætning af ny lokalplan for Thorstedlund.

Efterfølgende godkendte byrådet på mødet 30. maj 2018 at udbyde yderligere arealer ved Græse Strandvej til boliger, således at det samlede areal, som ønskes udbudt, bliver større.

Det betyder, at administrationen fremlægger, med denne sag, nye rammer for hele området under et, som forudsætningerne i den videre udbudsproces efterfulgt af en lokalplanproces med relevant byggherre.

Det samlede område omfatter arealerne med matrikelnumrene: 11d Græse by, Græse, 11i Græse by, Græse, del af vejmatrikel 7000ad, Græse by, Græse samt del af 12b, Græse by, Græse. Området afgrænses som vist på vedlagte kortbilag og har et samlet areal på ca. 5,7 ha.

Eksisterende planforhold og bindinger

Områderne, som foreslås udstykket til boliger, er i alt ca. 5,7 ha. og er delvist omfattet af strandbeskyttelseslinje. Ca. 3,0 ha. af det samlede område er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, hvor der ikke må laves ændringer. Det betyder, at det samlede areal, hvorpå der kan bygges boliger, er ca. 2,7 ha.

Iflg. Kystdirektoratet, som er myndighed på strandbeskyttelseslinjen, ophæves eller revideres denne stort set kun, når det kan dokumenteres, at den er udlagt forkert. Kystdirektoratets vurdering er, at dette synes ikke umiddelbart at være tilfældet i dette område og en ansøgning om ophævelse af linjen, vil med stor sandsynlighed resultere i et afslag. Der skal foreligge et særligt tilfælde, som det er vanskeligt at forestille sig alene ønsket om boligudbygning rummer.

Områderne er i dag omfattet af kommuneplanramme BB 1.7 – blandet bolig og erhverv og C 1.1 - Lokalcenter - Højvangscentret, samt lokalplanerne 034 for en del af Græse Bakkeby "Thorstedlund", vedtaget af Byrådet 14. august 1984, som bl.a. har til formål at bevare særlige miljømæssige og arkitektoniske kvaliteter og nr. 97 for skole i Græse Bakkeby, vedtaget af byrådet 12. marts 2002, som har til formål at give mulighed for at bygge skole med tilhørende udearealer.

If. lokalplan 034, § 9 er bebyggelsen på Thorstedlund reguleret med en bevaringsbestemmelse, som beskriver, at den eksisterende bebyggelse på Thorstedlund må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre byrådet giver tilladelse hertil. Thorstedlund er ikke omfattet af SAVE registreringen fra 2002 og har derfor ingen SAVE registreret bevaringsværdi eller beskrivelse af bevaringsværdier. Det betyder, at Thorstedlund, som bevaringsværdig bebyggelse alene er sikret og beskrevet i den eksisterende lokalplan, som kan erstattes af en ny lokalplan.

Thorstedlund bebyggelsen vurderes til, i sin nuværende form og indretning, at kræve større økonomiske investeringer, hvis den kræves bevaret og udnyttet til boliger eller fællesfaciliteter til en boligbebyggelse. Det vurderes, at et krav om bevaring af Thorstedlund, kan påvirke prisen negativt, da udviklingsmulighederne begrænses.

Derfor anbefaler administrationen, at der i forudsætningerne for udbud gives mulighed for både at kunne bevare og nedrive den eksisterende bebyggelse på Thorstedlund og derved øge interessen og efterspørgslen for boligudvikling af området.

Nye planrammer

Administrationen forslår, at udbyde området med følgende forudsætninger:

- Områdeafgrænsning som vist på kortbilag
- Mulighed for at bygge tæt/lav, etageboliger samt enfamilieshuse
- Bebyggelsesprocent på 40 for hele området
- Max. 3 etager og max. bygningshøjde på 12 m.
- Mulighed for at nedrive eller bevare eksisterende bygninger.

De nye planrammer kræver tillæg til kommuneplanen, som udarbejdes parallelt med lokalplanprocessen.

Med baggrund i ovenstående forudsætninger forslår administrationen, at der igangsættes udbudsproces efterfulgt af en lokalplanproces og tillæg til kommuneplanen i samarbejde med relevant investor.

Økonomi

Økonomi har ikke yderligere bemærkninger til den aktuelle sag. Men Økonomi vil dog påpege at etablering af nye boliger i Frederikssund Kommune med tiden vil have en afledt økonomisk effekt på såvel drift som anlæg. Økonomien vil blive håndteret i takt med indtægter og udgifter opstår.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Miljø og Erhverv indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Godkende nye planrammer som forudsætning for udbudsproces efterfulgt af en lokalplan- og kommuneplantillægsproces.
2. Igangsættelse af forslag til lokalplan for boliger ved Græse Strandvej i Frederikssund i samarbejde med relevant investor.

Beslutning

Administrationens forslag blev bragt til afstemning.

For stemte: Michael Tøgersen (V) og Jørgen Bech (V).

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

Tina Tving Stauning (A) stemmer imod med den begrundelse, at hun ikke ønsker bebyggelse på område 12B.

Jørgen Bech (V) begærer sagen i Byrådet.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

- kortbilag

100 Igangsættelse af lokalplan for overnatningsfaciliteter ved Gerlev Skalleværk

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Kommunen har modtaget en ansøgning om at udvikle Skalleværket ved Gerlev til et overnatningssted for "naturturisme". Skalleværkets oprindelige funktion er ophørt, og produktionsbygningerne er ubenyttede. Bygningskompleksets arkitektoniske udtryk og placering i naturen ved fjorden rummer et potentiale.

Gerlev Skalleværk ligger placeret i landzone og indenfor kystnærhedszonen, hvor det ikke umiddelbart er muligt at realisere projektet, da planloven fastsætter nogle klare begrænsninger. Kommunen har søgt om at få projektet godkendt under en særlig ordning, hvor erhvervsministeren kan meddele tilladelse til et begrænset antal innovative og miljømæssigt bæredygtige turismeprojekter. Kommunen ansøgte tilbage i oktober 2017 om andel i puljen, der på landsplan udgjorde op til 15 projekter. I april 2018 meddelte erhvervsministeren, at kommunens ansøgning om Skalleværksprojektet ikke var godkendt. Projektet var ikke baseret på kommuneplanstrategien, hvilket var en af forudsætningerne. Kommunen blev opfordret til at forberede en ny ansøgning til næste ansøgningsrunde, som forventes afviklet i 2019.

Developeren ønsker på trods af afslaget at fastholde projektansøgningen. Der tegner sig 2 muligheder. Projektet kan blive adresseret i den kommende planstrategi og forsøgt optaget som en del af den nye projektpulje for 2019. Alternativt kan kommunen udarbejde et forslag til en landzonelokalplan og blive godkendt som et enkeltstående projekt. Planloven åbner mulighed for, at der kan planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for en kystnær lokalisering. Skalleværkets nærhed af fjorden er netop det, der gør stedet interessant for naturturismen. Samtidigt vil projektet kunne åbne for og udbygge offentlighedens adgang til kysten, hvilket er et andet kriterium.

Administrationen foreslår, at begge muligheder forsøges udnyttet, da projektet helt er på linje med kommunens overordnede mål for udvikling af naturturismen. I første omgang forsøges der at åbne for projektet på grundlag af en lokalplan. Ved et veto fra Erhvervsstyrelsen under lokalplanproceduren, kan projektet stadig blive understøttet i planstrategien som grundlag for en fornyet ansøgning i den statslige pulje.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Miljø og Erhverv indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Igangsætte arbejdet med en lokalplan for udvikling af Skalleværket ved Gerlev som et overnatningssted for naturturisme.

Beslutning

Administrationens forslag blev bragt til afstemning.

For stemte: Tina Tving Stauning (A), Michael Tøgersen (V) og Jørgen Bech (V).

Imod stemte: Pelle Andersen-Harild (Ø)

Godkendt.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

- [Skitseforslag](#)

101 Igangsættelse af lokalplan for etageboliger på Lærkevej 1 i Frederikssund

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget skal med denne sag tage stilling til, om der skal igangsættes lokalplan for et etageboligbyggeri på Lærkevej 1 i Frederikssund.

Frederikssund Kommune har modtaget et projekt for boligbyggeri med i alt 52 lejligheder på Lærkevej 1 i Frederikssund. Se ejendommens placering på bilag 1. Administrationen vurderer, at projektet er lokalplanpligtigt og nødvendiggør et kommuneplantillæg. Projektet indeholder to etageblokke (bygning 1 og 2) på henholdsvis 4½ og 6 etager. Bygning 1 ønskes placeret langs A.C. Hansensvej med en facadehøjde på ca. 13,2 m over terræn. Bygning 2 udformes som punkthus med en totalhøjde på 19,8 m målt fra terræn. Begge bygninger ønskes indrettet med boliger på samtlige etager. Bebyggelsesprocenten bliver med det ansøgte på 142 %. Se projektet i bilag 2.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 015 for et byomdannelsesområde ved Lille Blødevej. Lokalplanen giver mulighed for randbebyggelse (kanthuse) mod Bruhnsvej og A. C. Hansensvej i 3½ etager og en facadehøjde op til 10 m over stuegulvskoten. Stueetagen skal anvendes til detailhandel, liberalt erhverv, bankvirksomhed samt offentlige formål. Der er i lokalplanen udlagt byggefelter til bygninger i én etage (skuffer), hvor der skal etableres opholdsarealer på tagene. Bebyggelsesprocenten er i kommuneplanen fastsat til 120 %. Se de udlagte

byggefelter på bilag 3. Der er ikke søgning på butiksarealer i Frederikssund by, og tendensen går mod mere nethandel og færre fysiske butikker. Administrationen anbefaler derfor, at der åbnes op for boliger i stueplan, som vist det forelagte projekt.

Bygnings- og facadehøjde

Facadehøjden på den ansøgte bygning mod A.C. Hansensvej er 13,2 m målt fra terræn. Nabobebyggelsen, LIDL, har en facadehøjde på ca. 10 m. Sillebroen, der ligger på modsatte side af A.C. Hansensvej, har en facadehøjde på 10,3 m, og en bagvedliggende "tophat" på 17,5 m. Boligkareten på den modsatte side af rundkørslen har facadehøjde på 7,3 m og nabobebyggelsen mod Bruhnsvej er i 1½-plan. Højden på bebyggelsen i området er således meget varierende, men dog generelt lavere end de ansøgte boligblokke. Se højder på nabobebyggesen i bilag 4.

Ansøger har udarbejdet skyggediagrammer, der viser skyggevirkningerne på Lærkevej 1 og på naboejendommene. Diagrammerne viser, at i december vil bygning 1 og 2 om formiddagen kaste skygge på de ejendomme, der ligger på modsat side af Bruhnsvej, om eftermiddagen vil de kaste skygge på Sillebroen. I marts vil bygning 1 kaste skygge på Sillebroen efter kl 14 og bygning 2 vil kaste skygge på nabogrunden, Bruhnsvej 5, om formiddagen og på bygning 1 om eftermiddagen. I juni vil bygning 1 og 2 kun kaste skygge på naboejendommen Bruhnsvej 5 om morgenen. Se skyggediagram i bilag 1.

Det er administrationens vurdering, at facadehøjden på bygning 1 mod rundkørslen bør tilpasses den eksisterende bebyggelse omkring rundkørslen og langs A. C. Hansensvej. Da facadehøjen her er 10 m målt fra terræn anbefaler administrationen, at bebyggelse mod gaden på Lærkevej 1 gives en facadehøjde på højst 10,0 m målt fra stuegulvskoten, i overensstemmelse med den nugældende bestemmelse i lokalplan 015.

Bygning 2 er udformet som punkthus og placeret tilbagetrukket på grunden. Administrationen vurderer derfor, at de afledte skyggegener på nabobebyggelsen er forsøgt minimeret.

Der er i projektet afsat plads til parkering, fælles legeområde, depoter og affaldshåndtering. Da alle lejligheder får adgang til altaner vurderes opholdsarealerne at være tilfredsstillende. Vejadgangen sker via den eksisterende vejadgang via Lærkevej.

Økonomi

Økonomi har ikke yderligere bemærkninger til den aktuelle sag. Men Økonomi vil dog påpege at etablering af nye boliger i Frederikssund Kommune med tiden vil have en afledt økonomisk effekt på såvel drift som anlæg. Økonomien vil blive håndteret i takt med indtægter og udgifter opstår.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Miljø og Erhverv indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Der igangsættes lokalplan for etageboliger på Lærkevej 1 med bestemmelse om, at facadehøjden mod A. C. Hansensvej højst må være 10 m over stuegulvskoten.

Beslutning

Godkendt. Kapaciteten af rundkørslen bør undersøges nærmere i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

- Bilag 2 - Projekt - Etageboliger på Lærkevej 1

102 Igangsættelse af lokalplan for arealer ved Morbærvænget

Sagsfremstilling

Plan og Miljøudvalget skal med denne sag tage stilling til et oplæg, som indeholder forudsætningerne for salg af kommunens arealer ved Morbærvænget i Store Rørbæk. Se oplægget i bilag 1.

Plan og Miljøudvalget vedtog i februar 2018 at igangsætte lokalplan 100 for et kommunalt ejet område i Store Rørbæk. Udvalget besluttede at igangsætte lokalplan 100 med blandt andet følgende bestemmelser:

- Anvendelse: Boligområde til åben-lav
- Bebyggelsesprocent: 30 % af den enkelte ejendom
- Grundstørrelse: minimum 700 m²
- Vejen skal være privat fællesvej

Hensigten med at sælge arealet nu er at undgå, at der udarbejdes en lokalplan, der ikke kan realiseres, hvis der ikke er et marked for projektet.

Administrationen anbefaler, at arealerne udbydes til salg på baggrund af oplæg til boligudvikling, der blandt andet indeholder følgende forudsætninger:

- Anvendelse: Fritliggende enfamiliehuse og dobbelthuse med lodret adskillelse
- Bebyggelsesprocent: 25 % af den enkelte ejendom
- Grundstørrelse: minimum 700 m² for enfamiliehuse og 600 m² for dobbelthuse
- Vejen skal være kommunal

Oplægget skal sikre, at området anvendes til enfamiliehuse og dobbelthuse, der i højde og omfang tilpasses eksisterende bebyggelsen og terræn. Der er stor frihed i forhold til materialevalg og udformning, dog må der ikke opføres bjælkehytter, fordi denne byggeskik adskiller sig væsentligt fra den byggetradition, der er i Store Rørbæk.

Bebyggelsesprocenten på 25 er fastlagt ud fra kapaciteten i forsyningsnettet, der er dimensioneret ud fra en afløbskoefficient på 0,25.

Den eksisterende cykelsti erstattes af et vejudlæg med bred rabat og fortov i den ene side. Da samtlige veje i Store Rørbæk er kommunale, og vejen erstatter en kommunal cykelsti anbefaler administrationen, at forlængelsen af Morbærvænget bliver kommunal vej.

Økonomi

Økonomi har ikke yderligere bemærkninger til den aktuelle sag. Men Økonomi vil dog påpege at etablering af nye boliger i Frederikssund Kommune med tiden vil have en afledt økonomisk effekt på såvel drift som anlæg. Økonomien vil blive håndteret i takt med indtægter og udgifter opstår.

Indstilling

Direktøren for Teknik-, Miljø og Erhverv indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Arealet ved Morbærvænget sættes til salg på baggrund af det udarbejdede oplæg for boligudbygning.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

- Oplæg Morbærvænget 29. juni 2018

103 Igangsættelse af nyt plangrundlag for Havnegade 9 i Frederikssund

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Administrationen har modtaget henvendelse fra Frederikssund Grundejerforening om at få Lokalplan nr. 017, vedtaget af byrådet 14. december 2014, ændret for så vidt angår:

1. § 8, nr. 3 vedr. delområde C, der giver mulighed for etablering af P-hus, til ikke at omfatte matr.nr. 44d og 44e. Muligheden for at etablere et parkeringshus medfører en øget beskatning på ejendommen, derfor ønsker grundejer ikke at have mulighed for at etablere et parkeringshus.

2. § 10 vedr. kvistenes omfang og udseende. Grundejer ønsker mulighed for at bygge større kviste, da der ønskes bedre lysindfald i boligerne.

Ansøgning er vedlagt sagen som bilag.

Plan- og Miljøudvalget skal med denne sag beslutte om lokalplan 017 enten skal fastholdes eller om lokalplanen skal ændres eller aflyses for de arealer, som er udlagt til parkeringshus.

Lokalplan 017 er vedlagt sagen som bilag.

Lokalplanens delområde C giver mulighed for opførelse af et parkeringshus på Havnegade 9, 3600 Frederikssund. Desuden er ejendommen omfattet af temalokalplan 055, som er en temalokalplan for parkeringsforholdene i Frederikssund, vedtaget af byrådet 29. oktober 2014. Den har til formål at definere parkeringsnormer og kommuneplanramme C1.2 - Bymidten, som anviser mulige placeringer af P-huse i bymidten. Havnegade 9 er en af de anviste mulige placeringer. Kommuneplanramme C 1.2 - Bymidten er vedlagt sagen som bilag.

Frederikssund Kommune fik i 2011 udarbejdet en parkeringsanalyse for Frederikssund bymidte. Konklusionen i denne er, at Frederikssund bymidte har en tilfredsstillende dækning, hvad angår P-arealer. Lokalplan 017, § 8 nr.3 vedr. parkeringshus er udarbejdet på baggrund af parkeringsanalysen.

Administrationen vurderer, at der på nuværende tidspunkt er en tilstrækkelig dækning af parkeringspladser i bymidten, da der ikke er sket væsentlige ændringer i de forudsætninger, som lå til grund for parkeringsanalysen. Administrationen anbefaler, at man følger reguleringen i tema-lokalplan 055 for bymidten, som forudsætter at bygherre, der ønsker at ændre anvendelse eller bygge nyt sikrer eget parkeringsbehov dækket.

Hvis grundejers ønske skal imødekommes, kræver det aflysning af den eksisterende lokalplan 017 for de berørte matrikler eller udarbejdelse af ny lokalplan.

Administrationens kommentar til pkt. 2:

Grundejers ønske kan imødekommes ved at dispensere fra lokalplan 017 ved konkret ansøgning.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Miljø og Erhverv indstiller til Plan- og Miljøudvalget at:

1. Administrationen går i dialog med ejer af ejendommene om udarbejdelse af et nyt plangrundlag eller aflysning af den eksisterende lokalplan for det areal, som er omfattet af udlæg til parkeringshus.

Beslutning

Administrationens forslag blev bragt til afstemning.

For stemte: Jørgen Bech (V) og Michael Tøgersen (V).

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

Forslaget blev forkastet.

Jørgen Bech (V) begærer sagen i Byrådet.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

- [Ansøgning](#)
- [Kommuneplanramme C1.2](#)
- [lp 017](#)

104 Igangsættelse af Planstrategi 2019

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

I denne sag skal Byrådet tage stilling til et forslag til proces for udarbejdelse af Planstrategi 2019 og igangsætning af arbejdet.

I henhold til Planlovens § 23a skal der inden udgangen af første halvdel af den kommunale valgperiode - dvs. inden udgangen af 2019 - offentliggøres en strategi for kommuneplanlægningen – en planstrategi. Strategien er Byrådets program for udviklingen og for den kommuneplanlægning, der ønskes gennemført i valgperioden.

Planstrategien skal indeholde Byrådets beslutning om, hvorvidt kommuneplanen skal genvedtages som den er eller revideres helt eller delvist. Planstrategien danner endvidere baggrund for kommunens evt. ansøgning(er) til erhvervsministeren om udpegning af udviklingsområder indenfor kystnærhedszonen. Frederikssund Kommune har i 2017 søgt om udpegning af Gerlev Skalleværk som et såkaldt udviklingsområde, men har fået afslag, da ansøgningen ikke i tilstrækkelig grad er baseret på en kommuneplanstrategi. Afslaget vedlægges.

Administrationen anbefaler, at planstrategien offentliggøres til høring allerede tidligt i 2019 af to grunde:

1. Det er hensigtsmæssigt, at kommuneplanen færdiggøres et stykke tid før Byrådsperiodens udløb, således at Byrådet når at administrere efter en kommuneplan, som det selv har vedtaget.
2. Der vil blive mulighed for at søge om udpegning af udviklingsområder i 2019, men det er ikke meldt ud, hvornår i 2019 ansøgningen skal være indsendt. Med en offentliggørelse til høring tidligt i 2019 vil en endeligt vedtaget planstrategi kunne foreligge i sommeren 2019. Såfremt Erhvervsministeriet mod forventning melder en frist ud, som ligger tidligt i 2019, vil administrationen forelægge en sag om fremrykning af planstrategien.

I forbindelse med planstrategi 2015 blev der gennemført en visionsproces med det daværende Byråd. Det er administrationens anbefaling, at visionen indtil videre fastholdes som den overordnede ramme og at Byrådet i planstrategiarbejdet fokuserer på, hvordan visionen konkret ønskes udmøntet, således at planstrategi 2019 størst mulig udstrækning skaber forbindelse mellem den overordnede vision og de detaljerede rammer for fysisk planlægning og byudvikling, som skal sættes i Byrådets kommuneplan. Byrådets drøftelse af, hvordan visionen ønskes udmøntet kan evt. give anledning til justeringer i visionsformuleringerne. Det anbefales, at sådanne evt. justeringer besluttet i forbindelse med vedtagelsen af planstrategien til offentlig høring. Visionen som Byrådet vedtog i 2015 er vedlagt som bilag.

Proces for planstrategiarbejdet

Det foreslås, at der afholdes to temadrøftelser i efteråret 2018, hvor Byrådet drøfter status og hvordan kommuneplanlægningen kan understøtte realisering af visionen. Administrationen har udarbejdet 5 forslag til temaer, som kan tages op i de foreslåede temadrøftelser:

- A. Attraktiv bosætning
- B. Erhvervsudvikling
- C. Oplevelsesøkonomi og turisme
- D. Klimatilpasning
- E. Grøn energi

Temadrøftelserne tager udgangspunkt i tilgængelige data herunder både fra Danmarks Statistik og kommunens egne data. Status og kommunens udfordringer og potentialer for udvikling belyses indenfor hvert af de temaer, som Byrådet udvælger, og på dette grundlag føres en politisk drøftelse af, hvilke retninger kommunen skal gå og hvilke principper, der skal formuleres for at sikre helhedsorienteret udvikling og vækst. Der vedlægges et notat, som fortæller nærmere om, hvordan temadrøftelserne foreslås struktureret.

Det anbefales, at Byrådet drøfter temaerne attraktiv bosætning (tema A) og erhvervsudvikling (tema B), da disse emner er centrale i kommuneplanlægningen. Derudover skal det besluttes, om og i givet fald hvilke af de øvrige temaer, der skal indgå på temadrøftelserne.

Den samlede proces foreslås gennemført således:

- Temamøde I.
- Temamøde II.
- Administrationen udarbejder forslag til Planstrategi 2019.
- Opsamlingsseminar med Byrådet.
- Byrådet godkender og fremlægger forslag til offentlig høring.
- Byrådet godkender endeligt Planstrategi 2019.

Tidsplan for processen er vedlagt som bilag.

Det er i nærværende indstilling forudsat, at Planstrategi og Agenda 21-redegørelse opdeles i to selvstændige dokumenter i indeværende byrådsperiode. Agenda 21-redegørelsen behandles under Teknisk Udvalg.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

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

1. Igangsætte Planstrategi 2019 med den ovenfor beskrevne proces.
2. Temaerne attraktiv bosætning (tema A) og erhvervsudvikling (tema B) behandles på temamøderne.

3. Det drøftes, om udvalget vil indstille, at et eller flere af de øvrige temaer (tema C, D og E) også behandles på temamøderne.

Historik

Plan- og Miljøudvalget, 12. juni 2018, pkt. 86:

Indstillingspunkt 1: Anbefales med den tilføjelse, at tema C. Oplevelsesøkonomi og turisme omdøbes til Oplevelse og turisme.

Indstillingspunkt 2: Anbefales.

Indstillingspunkt 3: Drøftet. Udvalget foreslår tema E.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

Økonomiudvalget, 20. juni 2018, pkt. 191:

Økonomiudvalget sender sagen tilbage til Plan- og Miljøudvalget med henblik på en fornyet drøftelse.

Beslutning

Drøftet.

Udvalget ønsker, at FNs verdensmål indarbejdes i planstrategien. Udvalget støtter op om administrationens øvrige anbefalinger.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

- bilag vision 2015
- Tids- og aktivitetsplan- planstrategi 2019 ver3
- Afslag vedr. udviklingsområde Gerlev Skalleværk
- Forslag til indhold for temadrøftelser i Byrådet
- notat vedr. fornyet drøftelse i PMU

105 Jørlunde Å regulering

Lovgrundlag

Vandløbsloven, Regulerings sag

Sagsfremstilling

Administrationen har i samarbejde med Egedal Kommune fået gennemført en undersøgelse af tilstanden i den rørlagte del af Jørlunde Å. Åen er et offentligt vandløb, som løber gennem både Frederikssund og Egedal kommuner.

Undersøgelsen er blevet foretaget på baggrund af flere henvendelser fra bredejere, som er bekymrede for deres afgrøder - særligt på den rørlagte del omkring Hovedvej A6 (Roskildevej), der er en strækning på ca. 450 meter.

Undersøgelsen af den rørlagte del viste, at:

- Der optræder over 20 rørbrud på strækningen. Det eneste stykke, der er i ok forfatning er ledningen under selve Roskildevej.
- De over 20 rørbrud medfører en risiko for, at røret falder sammen og vandløbet vil oversvømme de lavtliggende arealer øst for hovedvej A6.

- At rørets tilstand er så dårlig, at man ikke kan rørsprænge eller strømpefore vandløbet. Man bliver nødt til at opgrave og lægge nyt rør.
- Indløbet øst for Roskildevej er yderligere i så dårlig forfatning, at der er risikoen for sammenstyrning af støttemur. Falder støttemuren sammen vil den blive meget svær at reparere, da den ligger 5 meter under terræn og støder op til private haver.

Overordnet ser administrationen 2 løsningsmuligheder:

1. At det rørlagte vandløb, undtagen under Roskildevej opgraves og der anlægges nye rør på en strækning af ca. 120 meter. Endvidere forbliver ca. 200 meter rørlagt vandløbåbent af hensyn til pris og miljømål. Udfordringen med støttemuren løses ved at lade den nuværende rørlægning stikke 3 meter længere ud i åen, og dermed etablere et nyt indløb i kampesten med et skråningsanlæg.

Løsningen vurderes til at have en anslået samlet udgift på 1,8 millioner. Der er dog kun tale om et prisoverslag og ikke et tilbud, så det præcise beløb vil først blive kendt i forbindelse med eventuel detailprojektering. Denne løsning vil kunne udføres, som del af en reguleringssag, hvor de berørte lodsejere skal helt eller delvist deltage i betalingen.

Den rørlagte strækning er udpeget i statens vandplaner til "Åbning af rørlagte vandløbsstrækninger med smårestauration". Kommunerne vil i efteråret 2018 undersøge muligheden for at få genåbnet strækningen ved hjælp af

vandplansmidler. Der forventes dog at være kommunale udgifter forbundet med dette. Vandplansmidlerne kan ikke finansiere der, hvor vandløbet forbliver rørlagt (under og omkring Hovedvej A6).

2. At kommunen udskifter de dele af rørene, som giver oversvømmelsesproblemer i takt med, at problemerne opstår. Almindelig vedligeholdelse af offentlige rørlagte vandløb, herunder udskiftning af enkelte eller flere rør, indgår i vedligeholdelsen og finansieres af Frederikssund Kommune. Vi anvender årligt 25.000 til drift og vedligehold af åen. Såfremt der sker en sammenstyrtning er kommunerne forpligtet til straks at igangsætte en genåbning af vandløbet.

Administrationen anbefaler, at der opstartes en dialog med de berørte lodsejere om løsninger.

Egedal Kommune har orienteret på samme vis.

Økonomi

Økonomi har på nuværende tidspunkt ingen bemærkninger til sagen. Hvis sagen på et senere tidspunkt får økonomiske konsekvenser, vil den blive forelagt til polisk behandling.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Miljø og Erhverv indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Administrationen indleder en dialog med lodsejere om mulige løsninger.

Beslutning

Godkendt.

Administrationen afdækker, hvad en fritlægning af Jørlunde å vil koste.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

106 Høringssvar til Landsplanredegørelse 2018

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

I denne sag skal udvalget tage stilling til høringssvar fra Frederikssund Kommune vedr. Landsplanredegørelse 2018.

Forslag til landsplanredegørelse 2018 gennemgår en række af de ændringer, der er gennemført med den nye planlov, som trådte i kraft 15. juni 2017 - nye udviklingsmuligheder i kystområderne, nye muligheder i landdistrikterne til fremme af bosætning og erhverv, bedre rammer for produktionsvirksomheder,

bedre udviklingsmuligheder for detailhandel og mere smidig administration - herunder kortere høringsfrister for lokalplaner. Forslaget er i høring frem til 12. september 2018.

Administrationen anbefaler, at Frederikssund Kommune udtrykker tilfredshed med de nye muligheder og derudover anbefaler følgende yderligere initiativer, som kan styrke en positiv udvikling:

1. Ophævelse af reglerne om dagbøder ved ulovlig helårsbeboelse i sommerhuse
2. Støjkonsekvensområde omkring Forsvarets skydeterræner - brug planlovens skønsmulighed
3. Statslig koordinering af regional kystbeskyttelse
4. Indførelse af bagatelgrænser for screeninger for VVM og miljøvurdering

Der vedlægges et forslag til høringssvar.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Direktøren for Teknik, Miljø og Erhverv indstiller, at Plan- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler, at:

1. Administrationen fremsender det vedlagte høringssvar.

Beslutning

Drøftet.

Administrationen tilretter høringsvaret efter udvalgets drøftelse og fremsender notatet til udvalgets godkendelse, inden det sendes videre til politisk behandling i Økonomiudvalg og Byråd.

Det tilrettede høringsvar vedlægges sagen.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

- [Forslag til landsplanredegørelse 2018](#)
- [Forslag til høringsvar til forslag til landsplanredegørelse 2018](#)

107 Meddelelser

Sagsfremstilling

- Roskilde Kommune har sendt en [opdateret VVM-redegørelse](#) for diger ved Jyllinge Nordmark og Tangbjerg i høring frem til 5. september. Administrationen svarer, at der ikke er bemærkninger til redegørelsen.
- Byrådet har i april 2017 besluttet at ansøge Kystdirektoratet om at ophæve strandbeskyttelse af to arealer ved Kalvøen og Tippen i Frederikssund. Kystdirektoratet har i mail af 6. juli 2018 (vedlagt som bilag) oplyst, at arealer foran de registrerede strandbeskyttede arealer som udgangspunkt også vil være omfattet af strandbeskyttelse og anmodet om, at kommunen senest den 1. september 2018 præciserer sin ansøgning om ophævelse af strandbeskyttelse såfremt direktoratets oplysning giver behov herfor. Administrationen svarer Kystdirektoratet, at evt. strandbeskyttelse på foranliggende arealer ønskes ophævet jf. vedlagte forslag til svarbrev med kortbilag.
- Kommende arrangementer indenfor udvalgets område.
- Planafdelingens liste over igangværende lokalplansager er vedlagt til orientering.
- Notat om status på rørhøg rede i Græse Ådal
- Invitation til Plan- og Miljøudvalget fra ejer af Jerichausvej 7 i Jægerspris. Administrationen har afvist at genoptage sagen, da der ikke er fremkommet nye oplysninger i sagen. Ejer er orienteret om, at hans invitation er vedlagt dagsordenen til orientering.

- Sagsliste.

Beslutning

Meddelelserne blev taget til efterretning.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

- Orientering om umatrikulerede arealer i forbindelse med ansøgning om ophævelse af strandbeskyttelseslinjen på og ved havne
- Præcisering af ansøgning om ophævelse af strandbeskyttelseslinje
- Sagsliste til Plan- og miljøudvalget august 2018
- ansøgning om genoptagelse af sag.pdf
- Notat om rørhøg rede i Græse Ådal - PMU 14. august 2018
- Planprioritering august 2018