

Plan- og Miljøudvalget 2018-2021s møde den 13. august 2019

Mødelokale J 2, Jægerspris kl. 08.15

Referat

70 - Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

71 - Oplæg ved administrationen om kystbeskyttelsesloven

Lovgrundlag

Kystbeskyttelsesloven

Sagsfremstilling

Administrationen vil med denne sag orientere udvalget om kystbeskyttelseslovens formål og procedurer samt kommunens forpligtelser i den forbindelse. Derudover skal udvalget tage stilling til, hvorvidt der ønskes udarbejdet et administrationsgrundlag.

Frederikssund Kommune har igennem en årrække finansieret en række forprojekter til diger langs kyster i Frederikssund Kommune. Byrådet valgte i 2017 at fjerne bevillingerne til at fortsætte denne form for finansiering. I 2018 fortsatte Kulhuseprojektet via finansiering inden for By- og Landskabs ramme.

Administrationen vil med oplægget redegøre for, hvordan sager inden for kystbeskyttelsesloven skal gribes an i forhold til lovens formål og regler. Plan- og Miljøudvalget kan herefter på et efterfølgende møde godkende et administrationsgrundlag for kystbeskyttelsessager og herigennem skabe en ensartet sagsbehandling samt få synliggjort kommunens praksis over for borgerne.

Økonomi

Såfremt det igen ønskes at afsætte midler til kystbeskyttelse, skal det finansieres inden for nuværende budgetramme for ikke at have en negativ påvirkning på kommunens likviditet.

Indstilling

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

1. Administrationens oplæg tages til efterretning.
2. Administrationen igangsætter arbejdet med et administrationsgrundlag.

Beslutning

Indstillingspunkt 1: Taget til efterretning. Udvalget ønsker, at det eksisterende administrationsgrundlag opdateres, idet kommunen med den nye kystbeskyttelseslov har overtaget myndighedsansvaret fra Kystdirektoratet.

Indstillingspunkt 2: Godkendt. Udvalget ønsker fremlagt et økonomisk overblik over mulige scenarier.

72 - Forslag til kommuneplantillæg om naturbeskyttelse

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

I denne sag skal Byrådet tage stilling til forslag til revision af kommuneplanens temaer "Særlige naturområder" og "Naturbeskyttelse". Disse temaer erstattes af to nye temaer "Særlige naturbeskyttelsesinteresser" og "Grønt Danmarkskort". Det sker bl.a. på foranledning af Folketingets beslutning om ændring af planloven i juni 2017, således at kommunerne foretager en samlet planlægning for naturbeskyttelsesinteresser (Grønt Danmarkskort).

Kommunen har mulighed for at udpege udviklingsområder i Planstrategi 2019, hvis udpegningen sker parallelt med kommunens udpegning til Grønt Danmarkskort. Kommunens ønsker til udviklingsområder skal indmeldes i planstrategien senest 1. december 2019 og på dette tidspunkt skal planlægningen for Grønt Danmarkskort dermed også være færdig. Byrådet igangsatte

planlægningen for Grønt Danmarkskort i december 2018.

Grønt Danmarkskort skal sikre en forstærket indsats for større og mere sammenhængende naturområder i hele Danmark. De enkelte kommuners udpegninger til det grønne Danmarkskort vil - når alle kommuner har gennemført udpegningerne - blive vist samlet på plandata.dk, så der bliver skabt et overblik over eksisterende større naturområder i hele Danmark og en sammenhængende plan for, hvordan disse naturområder mest effektivt kan udvides og bindes sammen, så Danmark får en mere robust natur, der giver bedre vilkår for dyre- og plantelivet.

Med Grønt Danmarkskort understøttes opfyldelsen af FN's og EU's mål for biodiversitet i 2020. Grønt Danmarkskort bliver således et nationalt og kommunalt strategisk planlægnings- og prioriteringsværktøj, der kan anvendes, som grundlag for en prioritering af kommende naturindsatser.

Som led i etableringen af Grønt Danmarkskort blev der i januar 2018 oprettet 20 lokale naturråd på tværs af Danmark. De lokale naturråd skulle bistå kommunerne med forslag til udpegning af områder, som kan indgå i Grønt Danmarkskort i de kommende kommuneplaner. I naturrådene har deltaget både erhvervsinteresser, naturinteresser og rekreative interesser.

Det lokale naturråd for Nordsjælland har arbejdet med naturområderne indenfor og på tværs af kommunegrænserne i Gribskov, Fredensborg, Helsingør, Hillerød, Frederikssund og Halsnæs kommuner. Halsnæs Kommune har varetaget sekretariatsbetjeningen af det lokale naturråd.

Naturrådet for Nordsjælland har valgt at komme med en række overordnede anbefalinger dels til hvilke kriterier, der kan indgå, når der skal udpeges områder, dels til lodsejerinddragelse i kommuneplanprocessen. Derudover er der udpeget 47 konkrete arealer, som kan indgå i Grønt Danmarkskort samt et areal, der ønskes udtaget i Frederikssund Kommune.

Naturrådet afsluttede sit arbejde den 6. juli 2018. Naturrådets rapport er sendt til de involverede kommuner og staten. De lokale naturråd var ikke tillagt myndighedsbeføjelser. Det er kommunerne, der har ansvaret for, at der foretages en udpegning af områder, som skal indgå i Grønt Danmarkskort. Med den foretagne udpegning følges naturrådets anbefalinger vedr. konkrete arealer i vid udstrækning. Der vedlægges kommuneplantillæg med kortbilag og et kort der viser naturrådets forslag til udpegninger sammen med den foretagne udpegning.

De tidligere udpegninger i temaet "Naturbeskyttelse" er primært udarbejdet af amtet. De er lavet inden der blev udarbejdet lovgivning på området, og de er ikke i overensstemmelse med Miljø- og Fødevarerministeriets nugældende vejledning om Grønt Danmarkskort. De er derfor forældede.

Forslaget til reviderede udpegninger er udarbejdet på baggrund af større detailkendskab til kommunens naturværdier og -potentialer, og de er derfor væsentligt mere detaljerede.

I Grønt Danmarkskort skal udpeges 4 kategorier af naturområder:

1. Nuværende naturområder
2. Økologiske forbindelser
3. Potentielle økologiske forbindelser
4. Potentielle naturområder

De to førstnævnte kategorier er eksisterende beskyttet natur. De to sidstnævnte er arealer, hvor der vil være muligt at genskabe værdifulde levesteder for vilde planter og dyr, eller arealer som kan reableres til natur for at skabe større sammenhængende naturområder eller bedre sammenhæng mellem naturområder.

Alle Natura 2000-områder på land skal udpeges som nuværende naturområder i Grønt Danmarkskort. Kommunen vurderer, hvilke yderligere områder, der skal med i denne kategori. Som eksempler kan nævnes særligt værdifulde § 3-områder med beskyttet natur, større sammenhængende områder med beskyttet natur eller fredskov.

De økologiske forbindelser er vigtige bindeled i naturen mellem større naturområder. En forstærket naturindsats/genopretning af naturen inden for disse områder, kan blandt andet betyde, at arterne i økosystemerne igen får mulighed for at sprede sig mellem adskilte levesteder. I udpegningen er der fokuseret på økologiske forbindelser langs vandløbsstrækninger og oplagte forbindelser mellem eksisterende naturområder.

De potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser er områder som indeholder betydelige naturpotentialer.

Forud for forslaget er der indkaldt ideer for forslag til planlægningen. Høringssvarene vedlægges.

Supplerende sagsfremstilling 3. juli 2019

På Plan- og Miljøudvalgets møde d. 19. juni 2019 blev der fremsat en række principielle ønsker om ændringer af udpegningerne i administrationens forslag til Grønt Danmarkskort. Der var imidlertid ikke tale om på forhånd kendte og konkrete ændringsforslag, hvilket gjorde det vanskeligt at tage stilling til dem. Administrationen har i vedlagte bilag: "Notater med mulig konkretisering af ønsker fra PMU-drøftelse juni 2019" eksemplificeret, hvordan ønskerne konkret

kan realiseres. Der er desuden vedlagt et kortbilag: "Grønt Danmarkskort med konkretisering af ønsker fra PMU-drøftelse juni 2019", som viser administrationens forslag til Grønt Danmarkskort og administrationens eksemplificering af ønsker fra Plan- og Miljøudvalgets drøftelse i juni 2019.

Af hensyn til kommunens ansøgning om udviklingsområder bør kommuneplantillægget om naturbeskyttelse (Grønt Danmarkskort) være vedtaget inden 1. december 2019. Dette kan realiseres med følgende plan for behandlingen af kommuneplantillægget:

Sagen behandles i Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet i august og sendes herefter i 8 ugers høring til ultimo oktober. For at sikre, at der både er tid til behandling af høringssvar (hvilket ikke kan nås til det ordinære møde 5. november) og at tillægget vedtages inden 1. december, er det nødvendigt at behandle sagen på et ekstraordinært Plan- og Miljøudvalgmøde 20. november. Såfremt tillægget ikke vedtages inden 1. december, vil det stille kommunens ansøgninger om udviklingsområder dårligere.

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. Forslaget til kommuneplantillæg med tilhørende miljøvurdering godkendes og sendes i høring i 8 uger.

Historik

Plan- og Miljøudvalget, 4. juni 2019, pkt. 55:

Udsat.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

Plan- og Miljøudvalget, 19. juni 2019, pkt. 69:

Tina Tving Stauning (A) og Pelle Andersen-Harild (Ø) stiller ændringsforslag om, at flg. indarbejdes i høringsmaterialet:

- hensyn til vandindvindingsområder
- at der skabes sammenhæng mellem Sillebro Ådal og Vinge
- at Jægerspris landbrugsområde udvides med lavbundsområde
- at område for skovrejsning nord for Skibby udvides
- at sammenhængende natur mellem øst og vest i Hornsherred afsættes
- at der udpeges flere arealer end i forslaget
- at forbinde naturparken Mølleåen med Græse ådal.

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

Imod ændringsforslaget stemte: Jørgen Bech (V) og Michael Tøgersen (V)

Ændringsforslag forkastet.

Jørgen Bech (V) stiller forslag om, at der ved Ingridvej skabes mulighed for både byudvikling og økologisk forbindelse.

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

Imod forslaget stemte: Pelle Andersen-Harild (Ø)

Undlod at stemme: Tina Tving Stauning (A)

Ændringsforslaget anbefales.

Administrationens indstilling forkastet.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

Økonomiudvalget, 19. juni 2019, pkt. 165:

Sagen sendes retur til fornyet behandling i Plan- og Miljøudvalget.

Fraværende:

Poul Erik Skov Christensen (A).

Beslutning

Anbefales.

- Forslag til kommuneplantillæg 009
- Miljøvurdering - KPT009
- Naturrådsrapport 2018
- Bilag 1 til Naturrådsrapport 2018
- Hvidbog
- Høringssvar
- Grønt Danmarkskort
- Grønt Danmarkskort med konkretisering af ønsker fra PMU-drøftelse juni 2019
- Notater med mulig konkretisering af ønsker fra PMU-drøftelse juni 2019

73 - Vedtagelse af lokalplan 120 for den historiske del af Slangerup samt kommuneplantillæg 004 for samme

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget skal med denne sag vedtage Lokalplan nr. 120 og kommuneplantillæg 004 for den historiske del af Slangerup. Lokalplanen er en bevarende lokalplan, som skal bidrage til at sikre områdets bygnings- og kulturarv. Kommuneplantillægget rummer SAVE-registreringen.

Forslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 13. september 2018 til 8. november 2018. I høringsperioden afholdte administrationen 2 borgermøder, hvor beboerne blev indbudt til at få lokalplanen gennemgået, samt til at fremkomme med bemærkninger og ændringsforslag. Det ene møde blev afholdt i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget og det andet umiddelbart efter offentliggørelsen. Vedtagelsen af lokalplanen har bl.a. afventet en afklaring med ROMU om kulturarvsarealer og udgravninger i forbindelse med en klosterruin ved Svaldergade og Klosterstræde.

Sideløbende med lokalplanforslaget fremlægges et kommuneplantillæg, hvis formål er at opdatere den eksisterende SAVE-registrering indenfor lokalplanområdet. Registreringen omfatter 32 bygninger, der er opført før 1940, og som er udpeget til at have en høj SAVE-bevaringsværdi. De

registrerede bygninger er ført med over i lokalplanen, så bygningernes bevaringsværdier kan beskyttes og styrkes. Kommuneplantillæg 004, som rummer SAVE-registreringen er vedlagt i bilag.

Høringen af planerne har affødt 7 høringssvar, vedlagt som bilag 1. Alle høringssvar er gennemgået og kommenteret af administrationen i en hvidbog, vedlagt som bilag 2.

Afledt af høringssvarene anbefaler administrationen følgende ændringer til planen:

- at der indarbejdes en note til § 7.1.1 med oplysning om, at det kræver Stiftsøvrighedens godkendelse at foretage ændringer på kirkens arealer og at udvide, ombygge og ændre kirkes bygninger.
- at der bliver optaget en bestemmelse om, at kirketorvet og Hestetorvet ikke må bebygges.
- at der tilføjes en note til § 8.1.1, der oplyser, at visne grene, der er til fare for færdslen, kan fjernes uden en særlig godkendelse.
- at oplysningen om byggesagen på Kirketorvet 6 tages ud af lokalplanen.
- at markeringen af fortidsmindearealet på Kirketorvet 6 fjernes og, at der indarbejdes et oversigtskort med et kulturarvsareal og et fredningsareal ved klosterruinen.
- at det i lokalplanens § 6.2.1 fastlægges, at ny bebyggelse max må opføres i 1 etage og med en max højde på 8,5 m – sekundære bygninger undtaget.
- at det præciseres, at det er bygninger med SAVE-værdi 1-3, der er omfattet af forbuddet mod solceller på taget af ejendommens hovedbygninger.
- at lokalplanens kortbilag 3 rettes, så der bliver overensstemmelse med angivelsen i kommuneplantillæg nr. 004.
- at Kirketorvet 4 registreres med tegltag frem for fibercement tag.
- at lokalplanen suppleres med en note om, at stueetagen i bygningerne langs Kongensgade (delområde E og F) kan anvendes til butikker, restaurant, kulturelle formål og andre funktioner, der skaber byliv.
- at lokalplanen ændres, så det fastlægges, at vinduesrammer og -karme skal være af træ på bygninger med en høj bevaringsværdi.
- at lokalplanens § 8.1 suppleres med en bestemmelse, der fastlægger krav om art og størrelse ved en tilladelse til fældning.
- at der i bilag 5 indarbejdes et afsnit om træer, der rummer beskrivelser, foto og anbefalinger; art, størrelse, pleje m.v.
- at facaden skal placeres i vejskel ved byggeri på ejendomme med vist facadelinje, jf. kortbilag 4 (§ 6.3.1)
- at det fastlægges, at byggeri kan placeres bag facadelinjen, når denne er fuldt bebygget, jf. kortbilag 4 (§ 6.3.2)

- at det fastlægges, at en adgangsvej på op til 5 m til en ejendom ikke er omfattet af kravet om byggeri i facadelinjen (§ 6.3.3)
- at markeringen af fredet fortidsminde og kulturarvsareal overføres fra redegørelsen til kortbilag 4.
- at bebyggelsesprocenten på 70 for den enkelte ejendom overføres til hele delområde C fra den gældende Lokalplan nr. 12.1.
- at bebyggelsesprocenten på 60 for området som helhed overføres delområde E fra den gældende Lokalplan nr. 22
- at "brandstation" udgår som anvendelsesmulighed for Delområde C.

Supplerende sagsfremstilling til mødet i Plan- og Miljøudvalget den 13. august 2019:

Spørgsmål fra politisk side er under bearbejdning. Disse gennemgås på udvalgmødet.

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. Vedtage lokalplan 120 og kommuneplantillæg 004 for den historiske del af Slingerup med de af administrationen foreslåede ændringer.

Historik

Plan- og Miljøudvalget, 4. juni 2019, pkt. 57:

Udsat.

Fraværende:

Lars Thelander Bostrøm (O)

Beslutning

Anbefales med de faldende bemærkninger om, at:

B 1.1.1. der tilføjes en note, der oplyser, at det er en god idé at tage hensyn til naboer og omgivelser, når

det besluttes, hvor parabolen skal sidde. I langt de fleste tilfælde er det muligt at placere parabolen diskret.

Der tilføjes en bestemmelse, der sikrer, at der max opsættes en parabol pr. ejendom.

D 1.1.1 der indarbejdes en note til § 8.1.1, hvor det oplyses, at bevaringsværdige træer skal beskyttes i forbindelse med byggeri og anlægsarbejder.

F 1.1.1 Der findes et bedre billede af varmepumpe.

G 1.1.1 I lokalplanens redegørelsesdel indarbejdes et afsnit om, at Byrådet med lokalplanen ønsker at understøtte handelslivet langs Kongensgade. Stueetagen i bygningerne langs Kongensgade

(delområde C, E og F) kan derfor anvendes til butikker, restaurant, kulturelle formål og andre funktioner, der skaber byliv – eventuelt understøttet med et billede, der viser et levende byliv.

Arealet ud for Kirketovet 6 (matrikelnummer 7000) skal medtages på kortbilag 4.

- [Lokalplanforslag 120](#)
- [Forslag til Kommuneplantillæg 004](#)
- [Hvidbog 17.06.19](#)
- [Samlet indsigelsesmateriale](#)

74 - Status på teknisk budgetgrundlag for budget 2020-2023

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget besluttede på sit møde den 20. februar 2019 tidsplan- og rammer for arbejdet med budget 2020-2023. På denne baggrund er gennemført konkrete budgetdrøftelser på fagudvalgsmøderne i marts - juni måned omhandlende fagudvalgenes prioritering af budgethåndtag og anlægsønsker. Samme plan indeholder ligeledes en forudsætning om, at fagudvalgene drøfter det tekniske budgetgrundlag på nærværende møde.

Udgangspunktet for arbejdet med budget 2020 – 2023 er overslagsårene fra det senest vedtagne budget 2019 fremskrevet til 2020 priser, hvorfor samtlige ændringer skal ses i forhold til dette udgangspunkt.

Denne status på det tekniske budgetgrundlag vedrører Plan- og Miljøudvalgets bevillingsområder.

I forhold til budgetvedtagelsen for 2019 foreslår administrationen, at der indarbejdes tekniske ændringsforslag for 0,0 mio. kr. i 2020 kr. med henblik på fastholdelse af et politisk vedtaget serviceniveau.

De samlede tekniske ændringsforslag, herunder også afledte virkninger af politiske beslutninger, er nærmere specificeret i bilaget - Samlede tekniske rettelser pr. 25. juni.

Økonomi

Ændringer omtalt i denne status er indeholdt i det økonomiske udgangspunkt, som blev præsenteret for det samlede Byråd på budgetseminaret den 25. juni, og indgår dermed i udgangspunktet for de videre politiske drøftelser omkring budget 2020 – 2023.

Status juni 2019 er, at der i 2020 forventes samlede nettodriftsudgifter for 2.904 mio. kr., indeholdende samlede budgetkorrektioner siden budgetvedtagelsen for 2019 for i alt 61,0 mio. kr. i 2020 (merudgifter) for Frederikssund Kommune. Budgetkorrektionerne er indarbejdet bl.a. på baggrund af erfaringerne fra regnskabet for 2018 herunder merudgifter på de specialiserede områder samt stigende udgifter på ældreområdet. Og med henblik på fastholdelse af uændret politisk fastsat serviceniveau.

I forbindelse med budgetvedtagelsen for 2019 er der afsat 60 mio. kr. til nye anlæg i 2021 og 70 mio. kr. til nye anlæg i 2022.

Med henblik på at fastholde en gennemsnitslikviditet på 125 mio. kr. ved udgangen af 2022, svarende til målet i kommunens økonomiske politik, er der behov for driftsbesparelser på 25 mio. kr. årligt fra 2020 som præsenteret på budgetseminaret den 25. juni 2019.

Budgettets indtægtsside, samt behovet for driftsbesparelser er baseret for Kommunernes Landsforening skøn til indholdet af en kommende Økonomiaftale for 2020. Så snart der foreligger en egentlig økonomiaftale, vil budgetgrundlaget blive opdateret med eventuelle virkninger af denne.

Indstilling

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

1. Status på udvalgets tekniske budgetkorrektioner vedrørende 2020-2023 tages til efterretning.

Beslutning

Taget til efterretning.

- Bilag - Samlede tekniske rettelser pr. 25. juni

75 - Orientering om byggesagsbehandlingstider i Frederikssund Kommune

Sagsfremstilling

Orienteringssag om byggesagsbehandlingstider i Frederikssund Kommune fra januar 2019 til juni 2019.

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.

Statistikken fremgår af bilag.

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 67 % af sagerne. Det er ikke muligt at foretage en tilsvarende beregning i forhold til Frederikssund Kommunes egne 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 27 % sammenlignet med samme periode i 2018.

Tilsvarende er antallet af sager oprettet i Kommunens fagsystem (uden om selvbetjeningsløsningen Byg og Miljø) steget med 13 %.

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 FRA BYG OG MILJØ 2019 - 2. kvartal
- Bilag 2 - STATISTIK FRA BYG OG MILJØ 2019 - 2. kvartal

76 - Forslag til lokalplan for boligområde i Skibby ved Selsøvej

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget skal godkende et forslag til lokalplan 134 for boligområde i Skibby ved Selsøvej.

Plan- og Miljøudvalget besluttede den 3. april 2018 at få udarbejdet et lokalplansforslag, som giver mulighed for, at området kan udbygges som et blandet boligområde med åben-lav og tæt-lav boliger. Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 5a, 5am og del af 4f, Skibby By, Skibby. Området har et areal på ca. 10 ha og ligger øst for Skibby.

Formålet med lokalplanen er at sikre byudvikling af Skibby ved at give mulighed for, at der kan opføres boliger med et varieret udtryk. Lokalplanen giver mulighed for at opføre åben-lav og tæt-lav boliger i et og to plan, herunder fritliggende énfamiliehuse, rækkehuse og dobbelthuse. Der kan opføres 95 - 110 boliger afhængigt af, hvilke boligtyper der opføres. Boligerne må max opføres i en højde på 8,5 meter og med max 2 etager for fritliggende enfamiliehuse og max 2 etager for rækkehuse og dobbelthuse. Omfanget af bebyggelsen fastsættes ved en bebyggelsesprocent på 30 % for fritliggende enfamiliehuse og 40 % for dobbelthuse og rækkehuse. Boligerne skal opføres i teglsten og en del af facaden kan opføres med andre materialer. Bestemmelser omkring boligbebyggelsens udformning, placering, materiale- og farvevalg er udarbejdet med en intention om at skabe en varieret arkitektur samt en visuel sammenhæng i området.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for placering og udformning af veje og stier samt fastsættelse af parkeringsnormer. Lokalplanen sikrer desuden mulighed for udbygning af et vejanlæg mod øst, hvor der er mulighed for fremtidig byudvikling af området. Lokalplanen sikrer stiforbindelser gennem området, fra eksisterende stier mod vest og nord og til de kommende byudviklingsområder mod nord og øst.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for håndtering af overfladevand på de ubebyggede arealer, så det giver området en rekreativ værdi. Sideløbende med lokalplansforslaget er der udarbejdet et spildevandstillæg, der giver mulighed for at spildevandskloakere lokalplanområdet. Derudover fastsættes bestemmelser om hegn og beplantning, skiltning, fælles friarealer, renovation, terrænregulering, belysning, mm.

Miljøscreening

Administrationen har gennemført en screening for miljøvurdering af planforslaget, jævnfør Lov om Miljøvurdering af planer og programmer. Administrationen vurderer, at planen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da den 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.

Lokalplanforslag 134 for boligområde i Skibby ved Selsøvej er vedlagt.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

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

1. Lokalplanforslag 134 godkendes og sendes i offentlig høring i 4 uger.

Beslutning

Tina Tving Stauning (A) stiller ændringsforslag om fælles affaldshåndtering, dvs., at paragraf 8.19 udgår og i 8.21 ændres "kan til skal.

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

Imod stemte: Michael Tøgersen (V), Jørgen Bech (V) og Lars Thelander Bostrøm (O).

Ændringsforslag forkastes.

Administrationens indstilling godkendt.

- Lokalplanforslag 134

77 - 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 trafiksikkerheden. 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, lokalplanafgrænsning, inspirationshæfte, teknisk notat om støjberegninger og forslag til udvidelse af Manderupvej og forbedringer af vejkryds i forbindelse med udbygningsaftalen kan ses i vedlagte bilag.

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. 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.

Beslutning

Indstillingspunkt 1 og 2: Anbefales med de faldne bemærkninger.

Indstillingspunkt 3: Udsættes.

- Skitseforslag
- Lokalplanafgrænsning
- Inspirationshæfte
- Teknisk notat, Støjberegninger for Kroghøj projektareal i Slangstrup
- Udbygningsaftale, forslag til udvidelse af Manderupvej og forbedringer af vejkryds

78 - Vedtagelse af Lokalplan 133, Færgevej 53

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 (bilag).

Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af 30 nye rækkehuse svarende til en bebyggelsesprocent for området på 40 %. Boligbebyggelsen kan opføres i op til to etager og med terrasser på tagene. Forslaget er udarbejdet på baggrund af et skitseprojekt, som indeholder en beskrivelse af de tanker, der ligger bag forslaget (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. Administrationen har vurderet forslaget med hensyn til indbliksgener og vejadgang og sammenholdt det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for med det tankesæt om struktur, terræn, uderum og beplantning, som lå til grund for skitseprojektet. Derudover fremlægges de indsigelser til projektet, som en gruppe borgere på Borgervænget har sendt til kommunen.

Indbliksgener

I forhold til det skitseprojekt, der blev fremlagt i marts, har ansøger sænket terrænet og stuegulvskoten på boligerne samt rykket tagterrasserne 2 meter ind på taget. Dette har sænket risikoen for indbliksgener fra opholdsarealer og tagterrasser betragteligt. Visualiseringerne af indblik viser imidlertid, at sikringen mod indbliksgener udgøres af afskærmende beplantning i form

af hæk og punktvis træer i naboskel. Der er således ikke taget højde for indbliksgener i vintermånederne. Visualiseringerne viser i øvrigt ikke indblik fra 1. sal samt det tilfælde, hvor boligerne er opført 5 meter fra naboskel. Da forslaget muliggør en 120 meter lang rækkehusbebyggelse med 16 boliger placeret 5 meter fra naboskel, vurderer administrationen, at der fortsat er risiko for væsentlige indbliksgener.

Nabobebyggelsen mod nord består af åben lav boligbebyggelse, hvor man i mindre grad end i en tæt rækkehusbebyggelse må forvente at tåle indblik. I boligområdet "Skyllebakke Havn" få hunderede meter derfra, er rækkehusene i 1 og 2 etager opført med en afstand til nabo på omkring 8 m.

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. Det er 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 (bilag).

Terræn

Området besidder store natur- og landskabsværdier, idet det fremstår med tæt skovlignede 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 store terrænreguleringer, idet det naturlige terræn i det delområde, som udlægges til rækkehuse, for størstedelen bliver jævnet ud til kote 3. Næsten halvdelen af højen bortgraves og noget af overskudsjorden skubbes ud på skråningen mod stranden. Dette er i modstrid den oprindelige tanke i skitseforslaget, hvor bebyggelsen skulle følge det naturlige terræn omkring højden.

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 (og dermed borgerne), anbefaler administrationen, at flere af de ældre træer bevares.

Der er i det fremlagte lokalplanforslag ikke afsat plads til eksisterende beplantning og der er ingen bestemmelser, der sikrer bevaring af høje træer eller anden karaktergivende beplantning. Dette er modstrid med den oprindelige tanke i skitseforslaget, hvor store solitære træer skulle markere og fungere som sigtelinje i landskabet. Omkring søen skulle der etableres en lund, hvilket heller ikke er videreført i lokalplansforslaget.

Struktur/bebyggelsesplan

For at skabe en varieret og spændende arkitektur - med nicher til ophold - var det tanken, at bebyggelsen skulle forskydes i plan og snit i kraft af det kuperede terræn. Lokalplanen sikrer imidlertid kun en forskydning af facader på 60 cm, hvilket ikke vurderes at give nogen synlig variation. Et forholdsvist stort antal boliger på det begrænsede areal bevirker, at mulighederne for forskydninger begrænses og rækkehusene kommer til at fremstå som liggende på en lige linje. I det tidligere fremlagte skitseforslag var den tænkte struktur med forskudte plan vist i et eksempel med kun 21 boliger.

Uderum/fællesarealer

I skitseforslaget blev der lagt vægt på bebyggelsens fællesarealer. Her fremhæves området ved fjorden som et spektakulært fælles område med fjordkig. I lokalplanforslaget er det ubebyggede område ved fjorden imidlertid skrumpet til kun at omfatte en strimmel langs stranden. Fællesarealerne har generelt måtte vige, for at få plads til interne veje, stier, vendeplads og parkeringspladser til 30 boliger.

Indsigelser

Kommunen har modtaget indsigelse fra beboere i 9 ejendomme på Borgervænget. Borgerne er bekymrede for de trafik- og indbliksgener, som den nye bebyggelse kan medføre. De er imod en mertrafik og belastning i Borgervænget forårsaget af 30 nye boliger og ønsker 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. Den giver der mulighed for at opføre 12 boliger i det pågældende område (bilag)

Kystlandskab

Ifølge planloven skal kommunen redegøre for påvirkningen 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 tagterrasser, der planmæssigt betragtes som en selvstændig etage, vurderes både højde og volumen at afvige væsentligt fra den eksisterende bebyggelse i området.

Vurdering

Administrationen vurderer, at der med det fremlagte lokalplansforslag ikke opnås en varieret boligbebyggelse, der i tilstrækkeligt grad tager hensyn til kystlandskab og de omkringliggende boligområder. Lokalplanen bør i større omfang minimere risikoen for indbliksgener. Dette kan eksempelvis gøres ved at øge afstanden til naboskel eller ved at reducere etageantallet. Orienteringen af boligerne kan ligeledes tilpasses så risikoen for indbliksgener minimeres.

For at skabe en varieret og spændende arkitektur - med nicher til ophold - var det tanken ved igangsættelse af lokalplanen, at bebyggelsen skulle forskydes i plan og snit i kraft af det kuperede terræn. Lokalplanen sikrer imidlertid kun en forskydning af facader på 60 cm, hvilket ikke vurderes at give nogen synlig variation. Et forholdsvist stort antal boliger på det begrænsede areal bevirker, at mulighederne for forskydninger begrænses og rækkehusene kommer til at fremstå som liggende på en lige linje. I et tidligere fremlagt skitseforslag var den tænkte struktur med forskudte plan vist i et eksempel med kun 21 boliger. Administrationen anbefaler, at de oprindelige tanker og idealer for arkitekturen i højere grad indarbejdes i lokalplanforslaget.

Hensynet til landskab og natur kan bestå i at friholde et passende areal mod fjorden til fællesareal og afpasse bebyggelsesplanen, så enkelte af de ændre høje træer kan bevares. Alene af hensyn til kystlandskabet bør bebyggelsen trækkes tilbage på grunden, og der bør ikke udføres terrænregulering i skråningen mod stranden.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

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

1. Udvalget drøfter det forelagte udkast til lokalplanforslag med henblik på evt. 8 ugers høring.

Beslutning

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

Sagen udsættes.

- [Bilag 1 - Forslag til lokalplan 133](#)
- [Bilag 2 - Skitseforslag - 28. januar 2019](#)
- [Bilag 3 - Redegørelse om vejadgang](#)
- [Bilag 4 - Indsigelser](#)

[79 - Behandling af forslag til lokalplan 109, Bi Lidt](#)

Sagsfremstilling

Plan og Miljøudvalget skal med denne sag tage stilling til det videre sagsforløb for lokalplan nr. 109 for boliger og strandcafé ved Strandvej. Forslaget har været i offentlig høring fra den 14. april til den 30. maj 2019.

Lokalplanens indhold

Lokalplanforslaget giver mulighed for opførelse af 22 boliger i boligblokke på 2 og 3 etager. Bebyggelsen udformes med flade tage og placeres i en v-form, der åbner sig mod fjorden. Den del af området, der ligger vest for Strandvej udlægges til parkeringsplads og Strandcafé, i overensstemmelse med den nuværende anvendelse.

Sideløbende med lokalplanen er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som hæver etageantallet fra 1 til maksimalt 3 etager og bygningshøjden fra 8,5 m til en maksimal bygningshøjde på 11,1 m målt fra kote 2,25 (DVR90).

Høringssvar

I høringsperioden er der indkommet høringssvar fra en række borgere samt Danmarks Naturfredningsforening, Roskilde Museum og Frederikssund Klimaforening.

Kommentarerne til lokalplanforslaget kan i hovedtræk opdeles i disse kategorier:

1. Grundens indretning – nabogener i form af skygge, trafik, parkering, indblik, lugt og terrænregulering.

2. Planens lovmedholdenhed (retlig mangel) – idet der mangler begrundelse for byggeriets højde, jf. planlovens § 16, stk. 4.
3. Visualiseringer og skyggediagrammer – idet illustrationerne i planen ikke viser byggeriet med den højde der gives mulighed for i planen.
4. Byggeriets udformning og højde - fordi det ikke harmonerer med den omkringliggende bebyggelse og kystlandskab.
5. Terrænregulering og stormflod – bekymring for oversvømmelse og terrænregulering i naboskel.

Høringssvarene er gengivet og behandlet i vedlagte hvidbog.

1. Grundens indretning – nabogener

Særligt de nærmeste naboer til lokalplanområdet har givet tilbagemeldinger om, at den planlagte bebyggelse vil medføre gener i forhold til skygge, trafik, parkering, indblik, lugt og terrænregulering mm.

Administrationens vurdering

Kommunen har gennemført en miljøscreening, hvor miljøpåvirkningerne er vurderet efter regler i Lov om miljøvurdering. Planklagenævnet har stadfæstet denne miljøscreening. Administrationen anbefaler dog, at der foretages justeringer i forhold til affaldscontainerernes placering, indblik og lys fra parkeringsplads.

Affaldscontainere: Det er uheldigt, at affaldscontainerne placeres mod naboskel, hvor naboen på Klintevej 2C har et sydvendt opholdsareal. Det bør derfor undersøges, om der er alternative placeringsmuligheder for affaldscontainerne.

Indbliksgener: Det er administrationens vurdering, at byggeriet, som lokalplanen giver mulighed for, kan medføre indbliksgener i forhold til Klintevej 2C og Strandvej 4B, hvis der etableres store vinduespartier i 1. sals højde mod Strandvej 4B og i 2. sals højde mod Klintevej 2C.

Indbliksgenerne kan i imidlertid reduceres ved at stille krav til størrelse, antal og evt. matering af vinduer i disse facader. Med sådanne tiltag vil indbliksgener forårsaget af det ansøgte byggeri ikke overstige det, som kan forventes og som må tåles i en bymæssig bebyggelse som denne.

Lys fra parkeringsplads: Der skal ifølge lokalplanen etableres levende hegn ved skel i øst.

Levende hegn skærmer til en vis grad mod lys fra billygter. Et fast hegn vil i højere grad skærme mod lys fra billygter.

Kommentarerne giver anledning til følgende ændringer til lokalplanforslaget:

- Der indføres kommentar: Forholdet omkring indbliksgener behandles i forbindelse med byggetilladelsen. Særligt vinduer i facader, der vender mod nord skal afstemmes, så indbliksgener reduceres væsentligt.
- Der indføres bestemmelse § 8.2 c: Der skal etableres et fast ugenomsigtigt hegn langs områdets p-pladser mod øst og nord med en højde på 1,2 m. Hegnet skal opsættes 0,5 m fra skel.

Det undersøges, om placeringen af affaldscontainerne kan ændres, så påvirkningen af naboernes opholdsarealer reduceres. Alternativt kan der tilføjes bestemmer om afskærmende foranstaltninger omkring affaldscontainerne eller om nedgravede beholdere.

2. Planens lovmedholdenhed

Der mangler begrundelse for byggeriets højde jf. planlovens § 16, stk. 4.

Administrationens vurdering

Det er i lokalplanens redegørelse beskrivelse af hvorledes byggeriet er tilpasset kystlandskabet og den omkringliggende bebyggelse hvilket – implicit er en begrundelse for - hvorfor bebyggelsen afviger væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse. Det bør præciseres, at der er tale om en begrundelse og ikke alene en beskrivelse/vurdering

Kommentarerne giver anledning til følgende ændringer til lokalplanforslaget

- Der indføres følgende præcisering i redegørelsen: Begrundelse for bygningshøjde (planlovens § 16, stk. 4.) Den ny type bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for, afviger i højde og etageantal fra den eksisterende, ældre to-plans bebyggelse, som findes i den umiddelbare nærhed af lokalplanens område. Set i forhold til det bagvedliggende, skrånende landskab med dets højtliggende bebyggelser, som skaber en glidende overgang ned mod stranden og fjorden, vurderes imidlertid, at kystlandskabet på dette sted kan rumme en bebyggelse i 2-3 etager, forudsat at bebyggelsen opføres på det i lokalplanen fastsatte byggefelt, hvor husene er planmæssigt disponeret, så de fremstår som sammensatte enheder med en størrelse, der svarer til både de højere liggende bebyggelser og det normale i hele området.

Lokalplanen giver således mulighed for et byggeri, der - med hensyn til højde og volumen - er tilpasset bebyggelsen i området og i kystlandskabet.

3. Mangelfulde visualiseringer

En del høringssvar anfægter illustrationernes troværdighed, idet der blandt andet gøres gældende, at det planlagte byggeri er vist for lavt i forhold til den eksisterende bebyggelse.

Ansøgers arkitekt har svaret, at illustrationer og skyggediagram er baseret på etagehøjde alene, og således mangler den ekstra højde på 1,0 meter, som planen giver mulighed for. Bygherres arkitekt anbefaler, at bestemmelsen om facadehøjde i § 6 stk. 3 bør foreskrive en facadehøjde på 3m per etage plus 1m.

Administrationens vurdering

De visualiseringer og skyggediagrammer, der ligger til grund for lokalplanen viser bygninger på henholdsvis 6 m og 9 m og gengiver således ikke et byggeri på op til 7 m og 10 m, som bygherre foreslår, at lokalplanen skal give mulighed for.

Dertil kommer, at nogle af illustrationerne er vist oppefra, hvilket gør det vanskeligt at vurdere og sammenligne højder.

Kommentarerne giver anledning til følgende ændring til lokalplanforslaget:

- Illustrationer og skyggediagrammer skal korrigeres, så bygningerne vises i den højde, som planen giver mulighed for og suppleres med flere illustrationer, der viser byggeriet fra gadeplan - særligt fra J.F. Willumsens vej øst for lokalplanområdet.

4. Byggeriets udformning og højde

En del høringssvar angiver, at en bebyggelse med flade tage i op til i 2 og 3 etager ikke er foreneligt med den eksisterende nabobebyggelse og det omkringliggende kystlandskab, og derfor ødelægges harmonien i området. Roskilde Museum påpeger, at byggeriet ikke respekterer grundens historie og Danmarks Naturfredningsforening kan ikke se, at "Stedets eksisterende kvaliteter, som badestrand og kig mod fjorden, bevares og skærpes."

Administrationens vurdering

Det er korrekt, at byggeriet adskiller sig fra den øvrige bebyggelse i området med hensyn til udformning og etageantal. Om hvorvidt harmonien i området ødelægges er en smagssag. Den nye lokalplan giver mulighed for 22 boliger med en attraktiv beliggenhed på en grund, der i flere år har stået ubebygget. Kommunen har lagt vægt på, at husene er planmæssigt disponeret, så de fremstår som sammensatte enheder af en størrelse svarende til det normale i området. Der er udarbejdet visualiseringer af den planlagte bebyggelse.

I forhold til grundens historie adskiller lokalplanens byggemuligheder sig fra grundens hidtidige bebyggelse med hensyn til udformning, volumen og anvendelse. Der er ikke sikret nogen historiske elementer med lokalplanen. Det er administrationens vurdering, at det er en fejl, at der i lokalplanen står, at formålet er, at den nye bebyggelse skal afspejle grundens historie.

Kommentarerne giver anledning til følgende ændringer til lokalplanforslaget:

- Teksten på side 5 "Det er lokalplanens formål at give mulighed for en bebyggelse på den gamle "Bi lidt" grund, der respekterer sine omgivelser og historie." ændres til:

Det er lokalplanens formål at give mulighed for en bebyggelse på den gamle "Bi lidt" grund, der respekterer sine omgivelser.

- Teksten på side 5 "Stedets eksisterende kvaliteter, som badestrand og kig mod fjorden, bevares og skærpes." ændres til "Stedets eksisterende kvaliteter, som badestrand og kig mod fjorden, bevares."

5. Stormflod

Frederikssund Klimaråd mener, at det næppe vil være tilstrækkeligt at hæve terrænet til kote 2,25 for at forhindre oversvømmelser i fremtiden.

Administrationens vurdering

Med lokalplanens fastlæggelse af gulvkote i 2,25 DVR90 og forbud mod kælder er risikoen for oversvømmelse minimeret. En yderligere forøgelse af gulvkote medfører forøget terrænregulering og bygningshøjde. Prognoserne for vandstigninger ændrer sig imidlertid år for år. På nuværende tidspunkt anbefaler administrationen, at man bør gå efter en sikring til 2,5 DVR90 så langt op som muligt ved hævet gulvkote og terræn og evt. de sidste cm i form af lukning for indtrængen af vand.

Kommentarerne giver anledning til følgende ændringer til lokalplanforslaget:

- Der indføres følgende kommentar: "Det anbefales, at byggeriet sikres til en vandstigning til kote 2,5 DVR90."

Det videre forløb

Der er generelt tale om tekniske rettelser, der kan ske uden fornyet offentlig høring. Dog vil rettelser af visualiseringer og skyggediagrammer kræve fornyet høring, hvis rettelserne medfører væsentlige ændringer af synsindtryk og skyggepåvirkning.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

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

1. Forslag til lokalplan for boliger ved Strandvejen bliver justeret og suppleret i overensstemmelse med administrationens anbefalinger. Efter udarbejdelse af nye visualiseringer mv. forelægges lokalplanforslaget politisk med henblik på drøftelse af den videre proces.

Beslutning

Godkendt.

- Bilag - Forslag til lokalplan 109 i høring fra 4. april 2019 - 30. maj 2019
- bilag - Hvidbog, behandling af høringssvar
- Bilag - Høringssvar

80 - Servicegaden/Jernbanegade - dispensation fra lokalplan 017 (2014)

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Nærværende sag er en konsekvens af udvalgets beslutning om indtil videre at ville behandle dispensationer vedr. det aktuelle byggeområde på Servicegaden/Jernbanegade.

Projektet er en del af den helhedsplan, der tidligere har været forelagt udvalget. Plan- og Miljøudvalget godkendte kommuneplantillæg 010 for etageboliger ved Jernbanegade i april 2019 (bilag) med bl.a. mulighed for bebyggelsesprocent på op til 150 %. På mødet i juni 2019 godkendte udvalget endvidere ændringerne af facaderne på den bevaringsværdige bygning E (etape 1).

For denne del af projektet (1. etape) fastholdes lokalplan 017, og der foretages alene dispensationer fra denne. Dispensationerne omfatter ombygning af de bevaringsværdige bygninger på Østergade 32 A og 32 D, højere bebyggelsesprocent på matrikel 27A (Jernbanegade 2A, 2C, 2D og Østergade 32A, 32C, 32D), samt fastholdelse af gulvkote på ca. 150 cm over kote nul for ca. 30 % af stueetagen i Østergade 32D.

Udvalget bedes således tage stilling til ovenstående konkrete dispensationer, som konsekvens af udvalgets tidligere beslutninger.

For den sydlige del af projektet (etape 2) vil der på et senere tidspunkt skulle udarbejdes en ny lokalplan.

For så vidt angår ombygning af de bevaringsværdige bygninger

Matriklen er omfattet af lokalplan 017 (bilag 4, område B), som har en bestemmelse om, at alle bygninger, som er SAVE-registrerede som bevaringsværdige i gruppe 1-4 ikke må om- eller tilbygges uden politisk godkendelse.

Denne bestemmelse svarer i praksis til, at der som udgangspunkt ikke må ændres på de bevaringsværdige bygninger. Udvalget kan dog tillade visse om- og tilbygninger, men det skal godkendes som en dispensation fra lokalplanen.

Østergade 32 A (bygning F) og Østergade 32 D (bygning G) er SAVE-registreret (1999) med værdi 4, dvs. høj bevaringsværdi. Det er administrationens vurdering, at renoveringen sker med respekt for bevaringsværdien. Kommunens eksterne rådgiver vedrørende bygningsbevaring har anbefalet projektet. Facaderne ses på bilag.

For så vidt angår de øvrige dispensationer

Det aktuelle byggeri på matrikel 27 A kan kun gennemføres med følgende dispensationer fra lokalplan 017:

- Dispensation fra § 8.2 om, at den maksimale bebyggelsesprocent er 110. (Den aktuelle bebyggelsesprocent bliver 148). Udvalget har allerede godkendt kommuneplantillæg for hele området med en bebyggelsesprocent på 150.
- Dispensation fra § 8.4 om, at stueetagens gulvkote kun kan bibeholdes ved ombygning, hvis stueetagen anvendes til andet end bolig. Normalt er kravet en gulvkote på minimum 200 cm over kote nul. I det aktuelle projekt er der ca. 32 m stueetage i bygning G (ca. 30 % af gulvet), hvor det ikke er muligt at hæve gulvkoten over den nuværende kote på ca. 150 cm over kote nul, idet yderligere kotestigning vil medføre større ændringer på bygningens facader.

Begrundelsen for ansøgningen om dispensationerne er, at projektet med de ansøgte proportioner og ombygninger skaber gode rammer for beboerne og en attraktiv sammenhæng med den eksisterende bebyggelse.

Administrationens vurdering er, at byggeriet, som en del af et større projekt for matriklerne 27 A samt 64 A og 65 A, er i overensstemmelse med intentionerne i det nyligt vedtagne kommuneplantillæg 010, som giver mulighed for en boligfortætning i området. Det vurderes, at arealer til udearealer, parkering og udendørs opbevaring er tilstrækkelige.

Det bemærkes, at der endvidere vil blive foretaget følgende ændringer, som dog ikke kræver dispensation:

- Ændring fra erhverv til blandet bolig og erhverv (erhverv i stueetagen langs Jernbanegade/Østergade),
- nedrivning af de ikke bevaringsværdige bygninger på Jernbanegade 2A, 2C og 2D og opførelse af nye bygninger,
- nedrivning af den ikke bevarelsesværdige bygning på Østergade 32C og opførelse af ny bygning.

Naboorientering

Der har været afholdt naboorientering, hvor den eneste indsigelse var et ønske om oplysning om tidspunkterne på døgnet for byggearbejdet.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at der meddeles dispensationer til følgende:

1. Ombygning af bevaringsværdige bygninger,
2. En bebyggelsesprocent på 148,
3. En gulvkote for bygning G på ca. 150 cm over kote nul.

Beslutning

Godkendt.

Udvalget gør opmærksom på, at 32C er bevaringsværdig og derfor ikke kan nedrives.

- [Bilag 1 - lokalplan 017](#)
- [Bilag 2 - kommuneplantillæg 010](#)
- [Bilag 3 - oversigt](#)
- [Bilag 4 - oversigtsplan, som A3](#)
- [Bilag 5 - tegninger, som A3 PDF](#)
- [Bilag 6 - bevaringsværdig bygning eksisterende facade](#)

[81 - Meransletten i Jægerspris](#)

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Siden Jægerspris Kommune vedtog lokalplan 76 i 2005 har det været muligt at bygge sommerhuse på Meransletten 2-24. Hvis kommunen efterfølgende har ønsket at ændre denne mulighed, f.eks. gennem en ny lokalplan, så ville dette have udløst en erstatning til grundejerne.

I lokalplan 76 er der fastsat forskellige principper, bl.a. om fællesarealer. Imidlertid har kommunen givet tilladelse til udstykning af Meransletten 2-24 imod lokalplanens principper:

1. Ved at inddrage mindre fællesarealerne i de private matrikler (bilag),
2. Og ved at der i kommunens afgørelse skulle have fremgået, at der var foretaget en konkret vurdering af bilag IV-arter (truede dyrearter) allerede ved udstykningen af grundene.

Planklagenævnet har derfor fundet væsentlige retlige mangler ved kommunens afgørelse, og derfor fundet denne ugyldig.

Denne sag handler ikke om de grundlæggende byggemuligheder på Meransletten, men om hvorledes kommunen skal forholde sig til, at ejerne i noget omfang har ageret i henhold til kommunens afgørelser, som efterfølgende er fundet ugyldige af Planklagenævnet.

Området er opdelt i 3 dele. Meransletten 2-8, Meransletten 10-16 og Meransletten 18-24, jf. bilag.

Problemstillingerne i de 3 områder er forskellige, idet der på Meransletten 10-16 og 18-24 ikke er i værksat tiltag, mens der på Meransletten 2-8 er foretaget matrikulære ændringer (udstyknings til 4 ejendomme), hvoraf der er givet byggetilladelse til 2.

Med denne sag anbefaler administrationen, at lokalplan 76 forbliver uændret i forhold til Meransletten 10-16 og 18-24, idet konsekvenserne af en ny lokalplan kan være af en betydelig økonomisk karakter i form af erstatning, hvilket i givet fald vil skulle vurderes nærmere.

For Meransletten 2-8 anbefaler administrationen, at der udarbejdes en ny lokalplan, der har til formål at lovliggøre de eksisterende forhold; dvs. lovliggørelse af de igangværende byggerier på Meransletten 6-8 og udstykningerne på Meransletten 2-4.

Det anbefales, at sagen forelægges Byrådet.

Forhistorie

Som følge af en klage over kommunens dispensation til udstykninger på Meransletten 10-16 og 18-24 blev der på Plan- og Miljøudvalgsmødet den 4. december 2018 orienteret om, at der i området omfattet af lokalplan nr. 76 (vedtaget 2005), konkret Meransletten 2-8, 10-16, og 18-24, jf. bilag er foretaget følgende:

1. Afregistrering af § 3-areal (maj og juni 2018). Da området ikke er et overdrev i botanisk betydning, så er arealet afregistreret i forhold til sin §3-status. Dette er sket, fordi ejer har ønsket at få området vurderet. Kun ejer har klageadgang i forhold til afregistrering.
2. April - maj 2018 dispensation til udstykning af Meransletten 2-8 . Der blev ansøgt om dispensation fra lokalplan 76 til udstykning af Meransletten 2-8 i april 2018 (én tilladelse), og denne blev givet i maj.
3. Juli - oktober 2018 dispensation til udstykning af Meransletten 10-16 og 18-24. Der blev ansøgt om dispensation fra lokalplan 76 til udstykning af Meransletten 10-16 og 18-24 i juli 2018, og denne blev givet i september/oktober.

På udvalgsmødet i december 2018 blev der på daværende tidspunkt redegjort for, at dispensationer til udstykninger ikke kunne trækkes tilbage, fordi en tilbagekaldelse af en sådan begunstigende forvaltningsakt, kræver en ganske særlig begrundelse.

Når der er givet en begunstigende forvaltningsakt i form af dispensationer til udstykning, så kan ejer indrette sig herefter, og dermed også have en berettiget forventning om at få en byggetilladelse. Forvaltningen har derfor ikke haft hjemmel til efterfølgende at tilbageholde byggetilladelser.

Som konsekvens heraf blev der givet byggetilladelse til Meransletten 6 og 8 den 10. januar 2019. Herefter igangsatte ejer byggeriet på de 2 matrikler.

Klage over afgørelser

Der er klaget til Planklagenævnet over forskellige dele af kommunens afgørelse på Meransletten 10-16 og 18-24. Klagerne er modtaget henover sidste halvdel af 2018 fra den 22. oktober til den 12. december 2018.

Allerede den 28. marts 2019 traf Nævnet afgørelse i sagen om Meransletten 10-16 og 18-24:

- "Det fremgår af dispensationen, at kommunen har vurderet, at en udstykning generelt ikke vil kunne påvirke bl.a. yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.....Planklagenævnet har opfattet dette på den måde, at kommunen ikke har foretaget en vurdering i forhold til eventuelle bilag IV-arter på arealet, idet kommunen ikke finder, at selve udstykningen kan påvirke bilag IV-arter. Planklagenævnet er af den opfattelse, at princippet om, at hensynet til beskyttede arter bør inddrages så tidligt som muligt i beslutningsprocessen, indebærer, at dette hensyn skal inddrages allerede i forbindelse med en dispensation til udstykning med henblik på byggeri, selvom dispensationen ikke omfatter selve byggeriet, og selvom der endnu ikke er søgt om byggetilladelse. Planklagenævnet finder derfor, at kommunen ved behandlingen af dispensationsansøgningen var forpligtet til at foretage en konkret vurdering.....Planklagenævnet finder, at kommunen ikke har foretaget en sådan vurdering. Planklagenævnet finder, at dette er en væsentlig retlig mangel ved kommunens afgørelse om dispensation, som medfører at dispensationen er ugyldig".

Administrationen har foretaget mange vurderinger på og af Meransletten. Dels har administrationen vurderet, at en udstykning ikke krævede en konkretisering af IV-arter i forhold til en udstykning, hvilket var en fejl, dels kunne administrationen have formuleret sig mere konkret i forhold til de vurderinger, administrationen har foretaget på Meransletten. Som følge af disse fejl har Planklagenævnet ikke kunne træffe anden afgørelse end at erklære afgørelsen ugyldig.

- "En kommune kan dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper eller hvis dispensationen tidsbegrænses.....Principperne omfatter også den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer.....Hvis et areal er udlagt til fælles friareal for en sommerhus- eller parcelhusbebyggelse, kan der ikke dispenseres til udstykning til parceller til bebyggelse, således at fællesarealet derved indskrænkes.....Det er ikke nærmere angivet i lokalplanen, hvad der menes med "fællesareal". Ud fra tegningen.....lægger Planklagenævnet til grund, at der dermed menes den del af delområde 1, som ikke er omfattet af de cirkulære byggefelter..... Kommunen har således ikke hjemmel til at dispensere til udstykningen, da den medfører, at en del af det planlagte fællesareal inddrages i de private matrikler. Dispensationen lider således også af denne grund af en væsentlig retlig mangel og er derfor ugyldig".

Administrationen burde have været mere opmærksom på ovenstående, også selvom de udstykkede "fælles friarealer" skal henligge som uklippet græsareal uden større træer og buske - og dermed fremstår som uejede.

Det videre forløb:

Jf. ovenstående har Planklagenævnet erklæret udstykning af Meransletten 10-16 og 18-24 ugyldig. Det betyder, at de verserende udstykningssager er stoppet, og ejer har ikke andre rettigheder end dem, som er givet i henhold til den eksisterende lokalplan.

Lokalplan 76 - har siden den blev godkendt i 2005 - givet ejer mulighed for at bygge sommerhuse på Meransletten. Ejendommene har over tid været handlet i tillid til disse muligheder eller ejer har kunnet indrette sin tilværelse i tillid hertil.

Uanset det hidtidige sagsforløb i 2018 og 2019, så gælder, at en efterfølgende ophævelse af byggeret gennem f.eks. vedtagelse af en ny lokalplan, vil medføre erstatning til ejerne, evt. at kommunen overtager arealerne, fordi ejeren ikke kan udnytte sin ejendom på en økonomisk rimelig måde. Da der er tale om 8 byggegrunde på en attraktiv plads på Meransletten, vil erstatning for tabt byggeret (overtagelse af ejendommene) udgøre et betydeligt beløb.

Administrationen foreslår derfor, at lokalplan 76 fastholdes på Meransletten 10-16 og 18-24, men at alle fremtidige dispensationer forelægges politisk. Dette betyder, at der fortsat kan bygges sommerhuse, hvilket har været muligt siden lokalplanen blev vedtaget af byrådet i den tidligere Jægerspris Kommune, og hvilket i øvrigt heller ikke anfægtes af Planklagenævnet.

Udstykningerne for Meransletten 2-8 er ikke påklaget, men som følge af Planklagenævnets afgørelse for Meransletten 10-16 og 18-24, må der lægges til grund, at der heller ikke er dispensationshjemmel til at udstykke disse grunde. Det betyder, at tilladelserne er ugyldige, og derfor må disse lovliggøres enten retligt eller fysisk.

Der kan gennemføres en fysisk lovliggørelse. Det kan f.eks. ske gennem en ny afgørelse om udstykning i overensstemmelse med lokalplanen. Imidlertid er der gennemført matrikulær ændring. Derfor vil der samtidig skulle genoptages en ny matrikulær sag for at få ændret skellet. Ændring af skel vil betyde, at grundejerne får mindre grundareal, hvilket kan medføre krav om erstatning. Ejers berettigede forventninger, indrettelseshensyn, værdispildsbetragtninger og proportionalitetsprincipper kan derfor føre til, at kommunen ikke kan kræve en fysisk lovliggørelse (uden en væsentlig erstatning), hvorfor denne løsning ikke anbefales.

I stedet kan kommunen lovliggøre forholdet retligt ved at vedtage en ny lokalplan. Dette er den mindst omfattende ændring. Det foreslås derfor, at der igangsættes udarbejdelse af en ny lokalplan for Meransletten 2-8.

Hvad kan reguleres med en ny lokalplan på Meransletten 2-8:

For så vidt angår Meransletten 6-8 fremgår det af planlovens § 15, stk. 2, at det alene er muligt at forpligte ejerne af ejendomme i planområdet at tilvejebringe fællesarealer, når det sker som betingelse for ibrugtagen af en ny bebyggelse. Da Meransletten 6-8 er bebyggede grunde, er der allerede af denne grund ikke hjemmel til at forpligte ejerne til at tåle, at dele af deres ejendomme nu skal fungere som fællesarealer.

Meransletten 2-4 er ikke bebyggede. Her kan Planlovens § 15, stk. 2 derfor bringes i anvendelse om at tilvejebringe fællesarealer. Det kræver dog, at der kan fremføres en konkret saglig begrundelse herfor. Det følger dog af Planlovens § 48, at når kommunen i en lokalplan har udlagt en ejendom til offentligt formål, er kommunen forpligtet til at overtage hele eller dele af ejendommen mod erstatning, hvis ejeren af ejendommen forlanger det, og hvis ejendommen ikke kan udnyttes på en økonomisk forsvarlig måde.

Det afgørende for vurderingen af, om kommunen efter ejers anmodning vil være forpligtet til at overtage hele eller dele af Meransletten 2-4 er, hvorvidt der som følge af den nye lokalplan fortsat vil være rimelige bebyggelsesmuligheder på de to grunde svarende til andre ejendomme i området og rimelige "private" udendørs arealer på egen grund, da der jo er tale om sommerhusgrunde. Der vil være tale om konkrete vurderinger af sagerne, som det er vanskeligt at forudse udfaldet af. Der vil være en vis risiko for (måske en betydelig risiko), at kommunen vil skulle overtage begge ejendomme, da sommerhusgrundene er forholdsvis små.

Det anbefales, at der udarbejdes en ny lokalplan for Meransletten 2-8 med udgangspunkt i ovenstående, dvs. uden særlige krav til fællesarealer, men med lignende bestemmelser, som angivet nuværende lokalplan.

Forhold angående byggefelter og drejning af sommerhusgruppens cirkulære områder:

Administrationen har anmodet Kammeradvokaten om at fortolke lokalplanen med hensyn til om sommerhusgruppens cirkulære områder kan drejes (lokalplanens § 7.6.1) og om byggefelterne kan ændres (lokalplanens § 7.6.2).

Af bilag 6 fremgår den eksisterende lokalplans illustration af sommerhusgruppens cirkulære område og af byggefelternes udformning og placering i det cirkulære felt. Dette er sammenholdt med det ønske, som Landinspektøren fremsendte den 20.2.2018, hvoraf det fremgår af det cirkulære sommerhusområde er drejet, og at byggefelternes udformning og placering er ændret. Kommunen gav tilladelse til den ændrede plan, og det er Kammeradvokatens vurdering, at det kan kommunen gøre.

Til brug for administrationens vurdering har Kammeradvokaten udarbejdet notater om Meransletten.

- Bilag 1. Notat af 2. juli 2019,
- Bilag 2. Notat af 3. juli 2019,
- Bilag 6. Notat af 7. august 2019.

Derudover er der følgende bilag til sagen:

- Bilag 3. Planklagenævnets afgørelse af 28. marts 2019,
- Bilag 4. Oversigtskort for Meransletten,
- Bilag 5. Oversigtskort over Meransletten som viser friarealer.
- Bilag 7. Den eksisterende lokalplan for Meransletten, lokalplan 76, december 2005.

Økonomi

Center for Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchefen for By og Landskab indstiller, at Plan- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalg og Byråd anbefaler, at:

1. Den eksisterende lokalplan fastholdes uændret for Meransletten 10-16 og 18-24
2. Der igangsættes udarbejdelse af en ny lokalplan for Meransletten 2-8.

Beslutning

Administrationens indstilling blev bragt til afstemning.

Udvalget besluttede at stemme om indstillingens punkt 2 først.

Administrationens indstillings punkt 2 blev bragt til afstemning:

For stemte: Michael Tøgersen (V), Lars Thelander Bostrøm (O) og Jørgen Bech (V)

Imod stemte: Tina Tving Stauning (A) og Pelle Andersen-Harild (Ø), idet de ikke ønsker at lovliggøre byggeri og dermed dispensationerne, der strider imod lokalplan 76.

Administrationens indstillings punkt 2 anbefales.

Tina Tving Stauning (A) stiller ændringsforslag til indstillingens punkt 1, som en konsekvens af beslutningen i indstillingens punkt 2, om at der udarbejdes en lokalplan med det formål at bevare Meransletten 10-24 som naturområde.

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

Imod stemte: Lars Thelander Bostrøm (O), Michael Tøgersen (V) og Jørgen Bech (V).

Ændringsforslaget forkastes.

Administrationens indstillings punkt 1 blev bragt til afstemning:

For stemte: Jørgen Bech (V), Lars Thelander Bostrøm (O) og Michael Tøgersen (V).

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

Administrationens indstillings punkt 1 anbefales.

- [Bilag 1. Notat af 2. juli 2019](#)
- [Bilag 2. Notat af 3. juli 2019](#)
- [Bilag 3. Planklagenævnets afgørelse af 28. marts 2019](#)
- [Bilag 4. Oversigtskort for Meransletten](#)
- [Bilag 5. Oversigtskort der viser friarealer PDF](#)
- [Bilag 6. Kammeradvokaten 07.08.2019](#)
- [Lokalplan 76](#)

[82 - Meddelelser](#)

Sagsfremstilling

Telemast i Kulhuse

På udvalgsrådet i juni 2019 blev det besluttet at en ny telemast i Kulhuse skal udløse udarbejdelse af ny lokalplan, hvis det ikke er muligt at opgradere / forny den eksisterende mast. TDC oplyser, at det ikke er muligt at opgradere eller forny den eksisterende mast, så det giver en acceptabel kapacitet på dækningen i området. Der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan for en alternativ placering. Sagen kommer på Planafdelingens liste over lokalplaner i Kø.

Planklagenævnets afgørelse inden for lokalplan 087 Vellerup Sommerby

Administrationen har fået en afgørelse fra Planklagenævnet i en sag om placering af bebyggelse inden for lokalplan nr. 087, Vellerup Sommerby.

Borgeren havde ansøgt om dispensation fra lokalplanen til et relativt stort vindfang begrundet i det skrånende terræn.

I den konkrete sag har administrationen vurderet, at en overdækning ikke er i overensstemmelse med lokalplanens intensjoner og bestemmer, hvorfor kommunen har meddelt afslag. Dette har Planklagenævnet stadfæstet.

Planklagenævnet har dog samtidig bemærket, at bestemmelsen om det skrånende terræn i lokalplanen ikke er formuleret tilstrækkeligt klart og præcist til at have retsvirkning.

Administrationen har taget klagenævnets bemærkninger til efterretning, herunder ved udarbejdelse af fremtidige lokalplaner.

At bestemmelsen i lokalplanen om skrånende terræn ikke er tilstrækkelig formuleret, har ikke betydning for fremtidige dispensationer. Administrationen skal i alle dispensationssager foretage en konkret vurdering, og her kan skrånende terræn være et element i vurderingen af en dispensationsansøgning. Afgørelsen er vedlagt til orientering.

Arrangementer indenfor udvalgets område

Byplanmødet 2019 d. 3. og 4. oktober 2019 i Køge.

KL-konferencer:

Klimatilpasnings Konference 5. september 2019.

Klimapolitisk Konference 29. oktober 2019.

Sagsliste

Beslutning

Taget til efterretning.

- Afgørelse fra klagenævnet
- Sagsliste til Plan- og miljøudvalget august 2019