

# Plan- og Miljøudvalgets møde den 8. maj 2018

Mødelokale J 2, Jægerspris kl. 08.15

## Referat

### 76 Godkendelse af dagsorden

#### **Beslutning**

Godkendt.

### 77 Temadrøftelse om lokalplanlægning

#### **Sagsfremstilling**

Plan- og Miljøudvalget har ønsket en drøftelse af lokalplanlægning, herunder prioritering af lokalplaner samt nye måder, som lokalplanlægning kan foregå på.

Teknisk Udvalg inviteres til drøftelsen.

Til punktet deltager leder af Plan & GIS.

## Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

## Indstilling

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

1. Temaet drøftes.

## Beslutning

Drøftet.

### 78 Budgetopfølgning pr. 31. marts - Plan- og miljøudvalget

## Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse § 40.

## Sagsfremstilling

Fagområderne har i samarbejde med Økonomi og Udvikling foretaget en budgetopfølgning pr. 31. marts 2018 på budgettet under Plan- og Miljøudvalg.

Samlet set forventes budgettet på Plan- og Miljøudvalget overholdt i 2018. Der er dog udfordringer på budgettet for administrationsudgifter inden for Plan og GIS. Området havde et merforbrug i 2017 på 1,1 mio. kr. og forventer også at overskride budgettet i 2018. De økonomiske udfordringer skal finansieres inden for Plan- og Miljøudvalgets samlede budget. Frem mod 30. juni vil Økonomi og Udvikling sammen med fagområdet udarbejde en nærmere plan herfor således, at det sikres, at budgettet overholdes i 2018.

Forbrugsprocenten efter tre måneder udgør 11 %, hvilket skal sammenholdes med, at forbrugsprocenten ville udgøre 25 %, hvis forbruget fordelte sig jævnt hen over året. Den lave forbrugsprocent skyldes primært skadedyrsbekæmpelse, hvor indtægten modtages primo året, hvorimod udgifterne afregnes hen over året. Ydermere består en del af budgettet vedr. natur- og miljøbeskyttelse af en aftale med Vej og Park, som står for udførelsen af jobbet og som ofte først sender en regning ultimo året.

For en nærmere gennemgang af budget og forbrug pr. 31.03.2018 på Plan- og Miljøudvalget henvises til vedlagte "Forbrugsrapport pr. 31.03.2018"

### **Økonomi**

Budgetopfølgningen viser en budgetudfordring i størrelsesorden 1,0 mio. kr., der håndteres inden for områdets eksisterende rammer, hvorefter budgettet overholdes i 2018. Der søges således ingen tillægsbevilling, hvorfor budgetopfølgningen ingen bevillingsmæssige konsekvenser har.

### **Indstilling**

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

1. Resultatet af budgetopfølgningen pr. 31. marts 2018 tages til efterretning.

### **Beslutning**

Anbefales.

- [Forbrugsrapport pr. 31-03-2018](#)

[79 Budget 2019. Fagudvalgenes budgetproces - Handlingskatalog](#)

### **Sagsfremstilling**

Fagudvalgene blev på møderne i april måned præsenteret for de første udkast til forslag omkring budgetforbedringer. Forslagene for udvalgets område er nu yderligere belyst og vedhæftet som bilag.

Alle forslag kommer til at indgå i et samlet "Handlingskatalog" med forslag til budgetforbedringer på 30 mio. kr. i 2019 stigende til 50 mio. kr. fra 2020 med henblik på, at der skal være råderum til politiske prioriteringer. Supplerende besluttede Økonomiudvalget på mødet den 14. marts 2018 at øge deres niveau for budgetforbedringsforslag med 9,3 mio. kr. i 2019 stigende til 11,3 mio. kr. fra 2020 og frem med henblik på at indfri besparelser, der udestår fra tidligere budgetaftaler. Ligeledes besluttede Vækstudvalget på mødet den 1. marts 2018 at øge deres niveau for budgetforbedringsforslag med 2,2 mio. kr. i 2019 stigende til 3,7 mio. kr. for 2020.

Det er forslagene i Handlingskataloget, som kommer til at danne udgangspunkt for de politiske drøftelser og prioriteringer i juni - september måned.

Høringsmaterialet omkring budget 2019 udsendes i offentlig høring i perioden 3. - 16. september. Budgettet for 2019 vedtages 10. oktober 2018.

Plan- og Miljøudvalget skal oversende forslag svarende til minimum 0,426 mio. kr. i 2019 og 0,710 mio. kr. fra 2020 og frem.

Det fremgår af bilaget, at der for Plan- og Miljøudvalget samlet set er forslag for 2,161 mio. kr. i 2019, der kommer til at indgå i Handlingskataloget.

## **Økonomi**

Udarbejdelse af forslag til budgetforbedringer samt involvering af medarbejdere og interessenter indgår som en del af arbejdet med budgetlægningen vedrørende 2019-2022.

## Indstilling

Økonomi- og udviklingschefen indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Drøfte forslag til budgetforbedringer med henblik på oversendelse til den videre budgetproces.

## Beslutning

Drøftet. Forslagene oversendes til budgetprocessen med redaktionelle rettelser.

- Handlingskatalog Plan og Miljøudvalget redaktionelle

### 80 Forslag til hurtigere sagsbehandling på planområdet

## Lovgrundlag

Planlovens § 13

Kommunen kan i situationer, hvor kommunen er forpligtet til at udarbejde et lokalplanforslag forlange, at bygherre eller grundejer yder teknisk bistand til lokalplanforslagets udarbejdelse. Typisk vil det være tegningsmateriale, støjmålinger, skyggediagrammer og lignende. Men teknisk bistand kan (også) ydes ved, at kommunen lader et konsulentfirma udarbejde udkast til lokalplanforslag for byherrens regning.

Planlovens § 21

Kommunen kan indgå en udbygningsaftale med en grundejer, som ønsker sine arealer frigivet til byudvikling i kommuneplanen (ændring af kommuneplanens rækkefølgebestemmelser). Udbygningsaftalen kan indeholde bestemmelser om, at en grundejer, der vil indgå en aftale, også skal afholde udgifterne til udarbejdelse af både kommuneplantillæg og lokalplan.

## **Sagsfremstilling**

Plan- og Miljøudvalget skal med denne sag beslutte, om man politisk vil åbne op for at bygherre betaler for at få udarbejdet lokalplaner, hvis der ikke er ressourcer til at løfte opgaven i forvaltningens planafdeling.

Planafdelingen oplever i øjeblikket et pres for udarbejdelse af nye lokalplaner - både som følge af kommunalt grundsalg, men også som følge af en øget efterspørgsel hos private projektudviklere - særligt i forhold til de områder, der ved kommuneplan 2017 er frigivet til byudvikling. Det har betydet, at flere lokalplaner må lægge i kø, fordi afdelingen ikke har ressourcer til at løfte alle lokalplanerne umiddelbart.

Der er imidlertid muligheder i Planloven for at kræve, at bygherre betaler for, at en rådgiver udarbejder et forslag til lokalplan for deres ejendom.

## **Teknisk bistand**

Som udgangspunkt kan kommunen kræve bistand fra bygherre eller udstykker til udarbejdelse af forslag til lokalplan for et lokalplanpligtigt projekt, der er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Teknisk bistand er typisk levering af tegninger, situationsplaner, skyggediagrammer og lignende.

Teknisk bistand kan også være, at kommunen lader et konsulentfirma udarbejde udkast til lokalplanforslag for ansøger/ bygherrens regning.

Kommunen kan ikke kræve, at bygherre betaler for at Administrationen udarbejder lokalplanforslag.

Der er opgaver, som kommunen ikke kan kræve, at private bygherrer finansierer. Det gælder først og fremmest politisk betjening, men også i de tilfælde, hvor der politisk ønskes en lokalplan, men hvor projektet som sådan ikke er lokalplanpligtigt. Det kan f.eks. være ved bevarende lokalplaner.

Derudover kan kommunen ikke pålægge bygherre at bistå med kommuneplantillæg og udarbejdelse af miljøscreeninger og miljørapporter. Miljørapporter (og bistand hertil) reguleres via anden lovgivning.

## **Valg mellem to modeller**

Der er overordnet 2 modeller, der er afprøvet i andre kommuner:

Model 1: Kommunen indgår en aftale med et rådgiverfirma om at udarbejde lokalplaner, som bygherre betaler. Det koster typisk 150.000 – 170.000 kr. for et forslag til lokalplan. Dertil kommer 20.000 - 40.000 kr. til at finansiere af de dele af processen, som ikke kan pålægges bygherre.

I denne model vil den indkøbte rådgiver indgå som medarbejder i planafdelingen med arbejdsplads i planafdelingen.

Modellen giver en ressourcegevinst og et kompetenceløft i Administrationen. Dog er der et vist øget ressourceforbrug (ca. 20-40.000 kr. pr. lokalplan), idet ikke alle udgifter kan pålægges bygherre, hvis der samtidig er et ønske om at produktionen i lokalplanlægningen skal øges.

Modellen anvendes i blandt andet Skanderborg, Silkeborg og Roskilde kommuner.

Model 2: I denne model fremsender bygherre et færdigt forslag til lokalplan til planafdelingen og bygherre koordinerer selv med relevante fagpersoner i planafdelingen.

Planafdelingen bidrager til kvalitetssikring og som tovholder i forhold til bygherre. Erfaringsmæssigt skaber denne model et øget ressourcebehov i planafdelingen, da ikke alle rådgivere leverer lokalplaner af tilstrækkelig høj kvalitet fra begyndelsen af samarbejdet. Der er således en overgangsperiode indtil bygherre og planafdeling har fået erfaring med modellen.

Modellen anvendes i bl.a. Kalundborg og Odsherred kommuner.

Aktuelle lokalplaner i kø, som er inden for gældende kommuneplanramme

På arealer, som ikke er lokalplanlagt og hvor kommuneplan i 2017 åbner op for byudvikling, har bygherre et retskrav på, at kommunen inden for en rimelig tid udarbejder et forslag til lokalplan. Ifølge bemærkningerne til planloven menes der ca. 1 år fra bygherre er kommet med et fuldt oplyst projekt. Administrationen har på nuværende tidspunkt følgende lokalplaner, der er frigivet i kommuneplan 2017 og som ikke kan løftes af afdelingen pt:



- Ny lokalplan på bar mark for boligområde i Skibby ved Selsøvej
- Ny lokalplan på bar mark for boligområde ved Hillerødvej

Administrationen har i dialog med bygherrerne drøftet, hvorvidt de ser det som en mulighed, at de skal betale for at kommunen hyrer rådgivning til udarbejdelse af ovenstående lokalplaner. Det er de ikke umiddelbart indstillet på, men foreslår i stedet, at de selv står for at udarbejde forslag til lokalplan, som så sendes i udkast til kommunen (som i model 2).

Samme model kan bringes i spil i forhold til andre bygherrer.

## **Økonomi**

Budgettet til Plan- og GIS er i 2018 økonomisk udfordret, og det vurderes ikke at området har 80.000 kr. til finansiering af eksterne rådgivningsydelser - til de dele af lokalplanlægningen, som kommunen ikke kan få bygherre til at finansiere. Beløbet skal derfor findes inden for Plan- og Miljøudvalgets øvrige budgetter.

## **Indstilling**

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

1. Bygherrer har mulighed for at fremsende forslag til en lokalplan, hvis planafdelingen vurderer, at der ikke er ressourcer i planafdelingen til at løfte udarbejdelse af et forslag til en lokalplan (model 2, som beskrevet i sagsfremstilling).

## **Beslutning**

Godkendt.

## 81 Godkendelse af kommuneplantillæg 001 for lokalcenter i nordøstlige del af Hovedgaden i Skibby

### **Lovgrundlag**

Planloven

### **Sagsfremstilling**

Byrådet skal med denne sag godkende kommuneplantillæg 001 for lokalcenter i nordøstlige del af Hovedgaden i Skibby endeligt.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 117 for ny dagligvarebutik i Skibby nord, er der samtidig blevet udarbejdet nærværende kommuneplantillæg, som medfører at lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplantillægget har til formål at oprette en ny kommuneplanramme (C 4.4). Denne kommuneplanramme er udskilt af de eksisterende rammer E 4.2 og H 4.2 og har til formål at udlægge området til lokalcenter med mulighed for at lokalplanlægge for en dagligvarebutik på op til 1200 m<sup>2</sup>.

Byrådet besluttede på mødet 31. januar 2018 at sende forslag til kommuneplantillæg 001 for lokalcenter i nordøstlige del af Hovedgaden i Skibby i offentlig høring. Forslaget har været fremlagt i perioden 2. februar til 3. april 2018. Kommunen har i denne periode ikke modtaget høringssvar til forslaget.

Kommuneplantillægget kan ses her: <http://lokalplan.frederikssund.dk/dk/117---ny-dagligvarebutik-i-skibby-nord/pdf-forside.htm> eller som bilag til sagen.

## Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

## Indstilling

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

1. Godkende kommuneplantillæg 001 for lokalcenter i nordøstlige del af Hovedgaden i Skibby endeligt.

## Beslutning

Anbefales.

- endelig lokalcenter i nordøstlige del af hovedgaden i skibby

## 82 Godkendelse af Lokalplan 117 for ny dagligvarebutik i Skibby nord

## Lovgrundlag

Planloven

## Sagsfremstilling

Byrådet skal med denne sag godkende lokalplan 117 for ny dagligvarebutik i Skibby nord endeligt.

Formålet med lokalplanen er, at der gives mulighed for at placere en dagligvarebutik på op til 1200 m<sup>2</sup> i det anviste byggefelt. Lokalplanen fastlægger adgangsveje og sikrer offentlig adgang til den nyoprettede statskov øst for området. Yderligere regulerer planen bebyggelsen, parkeringsforholdene og de ubebyggede arealer.

Byrådet godkendte på mødet den 31. januar 2018 at sende forslag til lokalplan 117 i offentlig høring. Planen har været fremlagt i perioden 1. februar 2018 til 3. april 2018. Der er modtaget to høringssvar.

Administrationen har vurderet høringssvarene og forslår følgende ændringer, som ikke ændrer planens hovedintentioner, men sikrer en fremtidig fleksibilitet i udviklingen af området:

#### Uddrag af lokalplanforslaget

§ 1: Formålet med lokalplanen er:

- at give mulighed for at placere 1 dagligvarebutik på op til 1200 m<sup>2</sup>.
- at sikre parkeringsarealer og give mulighed for at etablere ny ind- og udkørsel.
- at sikre offentlig adgang til statsskoven øst for lokalplanområdet.

#### Ændringsforslag

§ 1: Formålet med lokalplanen er:

- at give mulighed for at placere 1 dagligvarebutik.
- at sikre parkeringsarealer og give mulighed for at etablere ny ind- og udkørsel.
- at sikre offentlig adgang til statsskoven øst for lokalplanområdet.

#### Uddrag af lokalplanforslaget

§ 2 Lokalplanområdet må anvendes til centerformål med placering af 1 dagligvarebutik på op til 1200 m<sup>2</sup> med tilhørende parkeringsarealer.

#### Ændringsforslag

§ 2 Lokalplanområdet må anvendes til centerformål med placering af 1 dagligvarebutik med tilhørende parkeringsarealer.

Begrundelse: Størrelsen på butikken regulerer Planloven. Ved at fjerne den konkrete størrelse i formåls- og anvendelsesbestemmelsen forhindrer lokalplanen ikke mulighed for at udvide i fremtiden, hvis der kommer planlovsændring på området.

#### Uddrag af lokalplanforslaget

§ 8.1 Hovedbebyggelsen skal placeres inden for byggefeltet, som er vist på bilag 2.

#### Ændringsforslag

Hovedbebyggelsen skal placeres inden for byggefeltet, som er vist på bilag 2. Det samlede bruttoetageareal til den enkelte dagligvarebutik må maksimalt være 1.200 m<sup>2</sup>, og det samlede bruttoetageareal til butiksareal inden for lokalcentret må maksimalt være 1.200 m<sup>2</sup>.

Begrundelse: Jf. Planlovens § 15 stk. 8 skal lokalplanen fastlægge både det maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker samt det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål.

Parallelt med lokalplanen er der udarbejdet kommuneplantillæg 001 for lokalcenter i den nordøstlige del af Hovedgaden i Skibby med det formål at oprette en ny centerramme. Dette bringer lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplantillægget behandles politisk samtidig med nærværende sag.

Lokalplanen kan ses her: <http://lokalplan.frederikssund.dk/dk/117---ny-dagligvarebutik-i-skibby-nord/pdf-forside.htm> og som bilag til sagen.

### **Økonomi**

Økonomi har ingen bemærkninger.

### **Indstilling**

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

1. Godkende Lokalplan 117 for ny dagligvarebutik i Skibby nord endeligt med de foreslåede ændringer.

### **Beslutning**

Anbefales.

- [lokalplan nr 117 ny dagligvarebutik i skibby nord endelig](#)
- [Bilag høringssvar med kommentar](#)

[83 Igangsætning af lokalplan for boliger i Jørlunde](#)

### **Sagsfremstilling**

Plan- og Miljøudvalget skal med denne sag igangsætte en lokalplan for et boligområde i Jørlunde beliggende på Roskildevej 7. Udvalget har d. 3. april 2018 besluttet at igangsætte lokalplanlægning for 12-14 boliger på adressen. Ansøger har efterfølgende d. 5. april 2018 anmodet om, at projektet udvides fra 12-14 boliger til 48 boliger og at projektet arealmæssigt udvides med knap 1 ha fra ca. 3450 m<sup>2</sup> til knap 1,3 ha, hvorved det kommer til at omfatte udlæg af nyt byzoneareal på ejendommen.

Udlæg af nyt byzoneareal er omfattet af en ny regulering i planlovens § 11a, stk. 6, 7 og 12 indført med planlovsrevisionen i 2017. Derudover reguleres udlæg af ny byzone af fingerplanlægningen - aktuelt Fingerplan 2017. Erhvervsstyrelsen har udgivet en vejledning om byvækst som fastlægger krav til kommunernes dokumentation for behov for yderligere byvækstarealer. Vejledningen åbner desuden mulighed for at kommunen kan bytte sig til nyudlæg ved at udtage eksisterende udlæg af fremtidig byzone af samme størrelse som nyudlægget fra planlægningen. Endelig kan kommunerne udlægge mindre arealer til byvækst som afrunding af eksempelvis en ujævn bykant uden at der skal ske et arealbytte eller behovet for byvækst skal dokumenteres. Den konkrete ansøgning vedrører et begrænset areal, og der kan således være en mulighed for, at udlægget kan ske efter vejledningens undtagelsesbestemmelse - uden arealbytte og uden dokumentation for behov for byvækst. Vedtagelse af forslag til lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg uden arealbytte og uden dokumentation for behov for byvækst medfører en risiko for indsigelse fra Erhvervsstyrelsen. Ansøger er orienteret om dette.

Den ansøgte bebyggelse ligger delvist i kommuneplanramme B 3.27.

Kommuneplanramme B 3.27 er i byzone og rammebestemmelserne udlægger arealet til boligområde. Kommuneplanrammen fastsætter, at der i området kan bygges tæt-lav og/eller åben-lav boliger med bebyggelsesprocenter på hhv. 40 og 30. Rammen fastsætter endvidere, at der må bygges i en etage med udnyttet tagetage og i en maksimal højde på 8,5 m. Til bebyggelsen skal udlægges parkeringsareal til 1,5 P-plads pr. bolig. Der skal jf. kommuneplanen som udgangspunkt udlægges mindst 10 % af det samlede etageareal til fælles friareal,

ophold og lignende. Byzonearealet er ikke omfattet af en rækkefølgebestemmelse. Arealet ligger i kanten af støjkonsekvenszonen omkring speedwaybanen.

Administrationen vurderer, at projektet er lokalplanpligtigt og der findes ikke en gældende lokalplan for området. Det vil være en forudsætning for lokalplanlægningen, at ansøger sikrer tilfredsstillende vej- og stiforhold til og i området. Vej- og stiløsninger vil kræve aftaler med ejerne af de tilstødende vejarealer og godkendelse hos vejmyndigheden. Lokalplanforslaget skal desuden dokumentere tilfredsstillende løsninger vedr. støjforhold, afvanding, friarealer, parkering mv. Den eksisterende lindeallé i den nordlige del af området tænker ansøger bevaret. Ansøger vil muligvis ønske at placere eventuel støjvold og anlæg til afledning af regnvand fra bebyggelsen i landzonen på nærliggende arealer ejet af ansøger. Det foreslås meddelt ansøger, at lokalplanudarbejdelse forudsætter at ansøger rekvirerer en støjberedning for arealet (fra et firma akkrediteret til støjberedninger), som kan påvise, om støjbelastningen på området fra speedwaybanen er en hindring for udnyttelse af arealet til boliger. Bebyggelsen skal forsynes med vedvarende energi.

Lokalplanen for den ansøgte bebyggelse foreslås geografisk afgrænset således at det omfatter både byzoneområde med bebyggelsen og lindealléen og evt. tilhørende landzoneområder med evt. støjvold og anlæg til afledning af regnvand fra bebyggelsen. Lokalplanafgrænsning foreslås fastlagt under arbejdet med lokalplanforslaget. Ansøgers illustrationsplan er vedlagt 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 at indtægter og udgifter opstår.



## Indstilling

Fagchefen for By og Land indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at:

1. Projektet godkendes til brug for den videre lokalplanlægning med tilhørende kommuneplantillæg og udsættes jf. prioriteringslisten.
2. Såfremt projektet godkendes, ophæves udvalgets beslutning af 3. april 2018 om igangsætning af det mindre projekt.

## Beslutning

Administrationens indstilling blev bragt til afstemning.

For stemte: Jørgen Bech (V), Michael Tøgersen (V), Tina Tving Stauning (A), Lars Thelander Bostrøm (O).

Imod stemte: Pelle Andersen-Harild (Ø)

Indstillingens punkt 1 og 2 blev tiltrådt.

- Illustrationsplan - udvidet projekt

## 84 Meddelelser

## Sagsfremstilling

- Planafdelingens prioritering af politisk igangsatte lokalplaner er vedlagt til orientering.

- Der har været afholdt borgermøde om det igangværende arbejde med en bevarende lokalplan for Slangerup den 12. april på Administrationscenter Slangerup.
- Der har været afholdt et møde om Græse Ådal i regi af Grøn Plan-arbejdet den 18. april på Administrationscenter Slangerup.
- Der er modtaget afslag fra Erhvervsministeriet på udpegning af udviklingsområde i kystnærhedszonen (Gerlev Skalleværkshavn). Afslag vedlagt som bilag.
- Sagsliste
- Orientering om verdenspark

## **Beslutning**

Taget til efterretning.

- Sagsliste til Plan- og miljøudvalget 2018
- Planprioritering maj 2018
- Brev Erhvervsminister
- Projektbeskrivelse Verdenspark