

FREDERIKSSUND KOMMUNE



UDSKRIFT

Ekstraordinært fællesmøde mellem
Økonomiudvalget
og
Plan- og Miljøudvalget

5. november 2003 kl. 12.00

i mødelokale 6

Mødedeltagere:	Knud B Christoffersen , Finn Vester, Bente Nielsen; Lis Olsen, Stefan G. Rasmussen
	Grete Thomsen, Bodil Hare og Per Fynboe deltog i mødet.
Fraværende:	
Mødet slut:	Kl. 13.30

Indholdsfortegnelse

Åbent møde

[Sag nr. 273](#)

Kommuneplantillæg for erhverv og detailhandel

Sag nr. 274**Forslag til regionplantillæg om stationsnærhedsprincippet****Sag nr. 275****Forslag til regionplantillæg om detailhandel****Lukket møde****Sag nr. 276****Teknisk Forvaltning orienterer**

Sag nr. 273	Kommuneplantillæg for erhverv og detailhandel
Journal nr.:	01.02.15P16/3899 og 01.02.00P16/3898
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Byrådet har på mødet 7. oktober 2003 vedtaget retningslinjerne for det videre arbejde med et forslag til kommuneplantillæg for erhvervsområder og detailhandel. Efter fordebatten i Strategi 2003 er det samtidig besluttet, at kommuneplantillægget skal omfatte bymidten, 4 udbyggede erhvervsområder: Industriområde Nord, Vølundsvej/Frejasvej-området, erhvervsområdet ved Kochsvej og området på Vinkelvej – samt det ubebyggede område Våningstedgård.</p> <p>Forvaltningen har med udgangspunkt i retningslinjerne udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, som indeholder følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mål for detailhandelsudviklingen – herunder udvikling af bymidten, placering af nye butikker til pladskrævende varegrupper samt placering af dagligvarebutikker i boligområderne. • Mål for udviklingen af eksisterende og nye erhvervsområder – herunder redegørelse for principper for klassifikation af virksomheder og zoner af erhvervsområder samt en "varedeklaration" for områderne. • Rammebestemmelser for bymidten, en række eksisterende erhvervsområder samt for Våningstedgård. <p>I forhold til de gældende rammebestemmelser er de væsentligste ændringer følgende:</p> <p>Rammebestemmelserne for erhvervsområder:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Generelle rammebestemmelser, som i den gældende kommuneplan har et særskilt afsnit, er indarbejdet i rammebestemmelser for de enkelte områder.

2. Områdernes anvendelsesbestemmelser er præciseret og systematiseret i en "varedeklaration".
3. Der er fastlagt en zonerings af områder, der så vidt muligt følger matrikelskel.
4. Industriområde Nord er opdelt i tre nye rammeområder til forskellig anvendelse: erhverv, erhverv og detailhandel samt blandet bolig og erhverv.
5. Der er indarbejdet oplysninger om drikkevandsinteresser.
6. Der er indarbejdet nye afsnit med retningslinjer for områdernes udseende.
7. Bestemmelserne om bygningshøjder er justeret, således at der kun er mulighed for, at skorstene, master og mindre bygningsdele må overstige den fastsatte maksimale bygningshøjde.
8. Der oplyses om eksisterende og nye byggelinjer.
9. Der er indarbejdet bestemmelser om udstykninger – herunder bestemmelser om mindstegrundstørrelser og forbud mod fraudstyknings af boliger på en erhvervsejendom.

Rammebestemmelser for bymidten:

1. Det er præciseret, at stueetagerne skal anvendes til kundeorienteret service og handel, og der er tilføjet bestemmelser om orientering af butikernes indgangsfacader og udstillingsvinduer.
2. Der er indarbejdet bestemmelser om udendørs belysning.
3. Der er indarbejdet bestemmelser om friarealer til etagebebyggelse.
4. Den gældende kommuneplan og lokalplan 30 fastlægger en byggelinje langs servicegaden, som skal sikre, at arealer mod Servicegaden friholdes for bebyggelse. Denne byggelinje er taget ud, således at der i princippet er mulighed for bebyggelse på hele området mellem strøggaderne og Servicegaden. Detaljerede retningslinjer fastlægges i lokalplaner.
5. Bestemmelser i de gældende rammebestemmelser om mulighed for dispensation er taget ud, fordi en fravigelse af rammebestemmelserne i givet fald vil forudsætte en lokalplan.

Forvaltningen foreslår, at forslaget til kommuneplantillæg fremlægges til offentlig debat i perioden frem til 21. januar 2004.

Bevilling:

**Økonomi og personale-
mæssige
konsekvenser:**

Bilag:	"Forslag til kommuneplantillæg nr. 16 – detailhandel og erhverv". Bilaget eftersendes.
Indstilling:	Forvaltningen anbefaler, at Plan- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget overfor Byrådet anbefaler, at forslaget til kommuneplantillæg fremlægges i offentlig høring.
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 5. november 2003, sag nr. 80: Stefan G. Rasmussen (C) ønsker - for at sikre købstadsmiljø i bymidten - at skabe muligheder for detailhandel i yderligere dele af C1.14 og C1.15.</p> <p>Udvalget anbefaler forvaltningens indstilling med den ændring at kort 2 på s. 9 ændres således at signaturer vedrørende bebyggelsesprincipper for nybyggeri udgår.</p> <p>Økonomiudvalgets møde den 5. november 2003, sag nr. 273: Økonomiudvalget anbefaler Plan- og Miljøudvalgets indstilling.</p> <p>Stefan G. Rasmussen (C) ønsker - for at sikre købstadsmiljø i bymidten - at skabe muligheder for detailhandel i yderligere dele af C1.14 og C1.15.</p>

Sag nr. 274	Forslag til regionplantillæg om stationsnærhedsprincippet
Journal nr.:	01.01.03P17/4551
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Formålet med forslaget til regionplantillæg er at gøre stationsnærheds-princippet mere fleksibelt med henblik på at forbedre kommunernes muligheder for nylokalisering af kontor- og serviceerhverv og dermed forbedre lokaliseringmulighederne for væksterhvervene i Hovedstadsregionen.</p> <p>Det er samtidig en betingelse, at harmoniseringen og justeringen af stationsnærhedsprincippet ikke foregriber arbejdet med den kommende Regionplan 2005, som forløber parallelt.</p> <p>Intentionen med forslaget til regionplantillæg er, "at kommunerne søger at skabe en så tæt og intens byudvikling (høj/tæt bebyggelse) som muligt i de stationsnære områder både af hensyn til fastholdelse og udbygning af den kollektive trafiks betjeningsniveau og for at begrænse behovet for nyt – mere spredt – byudlæg. Derfor muliggør regionplanforslaget en generel forøgelse af</p>

bebyggelsestætheden i de stationsnære områder og forhindrer nylokalisering af åben/lav boligbebyggelse (typisk traditionelle parcelhuse) her. Kommunerne bør følge dette op i deres planlægning – f.eks. ved generelt at fastsætte høje bebyggelsesprocenter i de stationsnære rammeområder – og derved fremme en udvikling i denne retning, også i relation til de private grundejere."

De væsentligste ændringer i de nye retningslinjer for stationsnærhed er følgende:

- De stationsnære områder skal konkretiseres i kommuneplanlægningen med udgangspunkt i et cirkelslag med en radius på 1000 m fra stationerne.
- Nye lokaliseringsmuligheder for byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed og besøgs mønster har en intensiv karakter, skal placeres indenfor de stationsnære områder.
- Nye boliger i de stationsnære områder kan kun etableres som etageboliger og/eller tæt/lav-boliger.
- Nye lokaliseringsmuligheder for kontor- og serviceerhverv skal etableres i de stationsnære områder.
- Nye lokaliseringsmuligheder for arbejdskraftintensive industri- og fremstillingserhverv bør placeres i de stationsnære områder.

Forvaltningen vurderer, at ændringerne i princippet er i overensstemmelse med den igangværende planlægning af kommunens to stationsnære områder: bymidten og den nye by ved Store Rørbæk.

Der er dog to retningslinjer, som kan få betydning for h.h.v. planlægningen af erhvervsområder og af den nye by:

1. Ny lokaliseringsmuligheder for kontor- og serviceerhverv

Der kan med retningslinjerne kun planlægges nye områder til kontor- og serviceerhverv i de stationsnære områder. I forslaget til kommuneplantillæg for erhvervsområder og detailhandel åbnes der mulighed for etablering af kontorer og liberale erhverv i områderne til blandet bolig og erhverv ved Ellehammervej, Vølundsvej og Vinkelvej. Efter forvaltningens vurdering bør der være mulighed for indpasning af disse erhvervstyper i blandede bolig og erhvervsområder. Derfor anbefaler forvaltningen, at Byrådet efterlyser en præcisering af, hvilke virksomhedstyper og –størrelser, der skal placeres inden for det stationsnære område, og hvilke virksomhedstyper, der også fremover skal være mulighed for at indpasse i øvrige områder.

	<p>2. Nye boliger i de stationsnære områder kan kun etableres som etageboliger og/eller tæt/lav boliger</p> <p>Bestemmelsen betyder, at der i hovedparten af byudviklingsområdet ved Store Rørbæk ikke er mulighed for at planlægge for parcelhuse. Visionen for den nye by er, at den skal have en forholdsvis høj bebyggelsestæthed. Visionen er samtidig, at byen skal have en varieret boligsammensætning, som også over tid kan tilpasses efterspørgslen efter boligtyper. Derfor anbefaler forvaltningen, at Byrådet foreslår en mere lempelig fortolkning af boligstætheden, så der eksempelvis uden for en afstand på 500 m fra stationen i Store Rørbæk er mulighed for parcelhusbebyggelse.</p>
Bevilling:	
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	
Bilag:	<p>Forslag til regionplantillæg om harmonisering og supplerung af stationsnærhedsprincippet. Bilag eftersendes.</p>
Indstilling:	<p>Forvaltningen anbefaler, at Plan- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget overfor Byrådet anbefaler, at der fremsendes følgende kommentarer/indsigelser til forslaget til regionplantillæg:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der efterlyses en opdeling af kontor- og serviceerhverv i to kategorier: virksomhedstyper og –størrelser, som skal placeres i de stationsnære områder og virksomhedstyper og –størrelser, som også fremover kan etableres i andre områder. 2. der ønskes mulighed for i den nye by at arbejde med en varieret boligsammensætning, hvorfor der ønskes mulighed for at etablere parcelhuse indenfor det stationsnære område – eksempelvis uden for en afstand af 500 m fra den nye station.
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 5. november 2003, sag nr. 81: Forvaltningens indstilling anbefales, idet udvalget yderligere ønsker en tæt dialog med HUR om principper for integration af bolig og erhverv i stationsnære områder.</p> <p>Økonomiudvalgets møde den 5. november 2003, sag nr. 274: Økonomiudvalget anbefaler Plan- og Miljøudvalgets indstilling.</p>

Journal nr.:	01.01.03G01/4150
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>HUR har udsendt et forslag til regionplantillæg for detailhandel, som indeholder udpegning af regionens centrale byområder, fastlæggelse af en vækstramme for øvrige centre i regionen over 3.000 m² og anvisning af placering af store butikker til salg af særligt pladskrævende varegrupper.</p> <p>Forslaget til regionplantillæg lægger ingen begrænsninger på kommunens planlægning for detailhandel i bymidten og for butikker op til 1.500 m² til pladskrævende varegrupper.</p> <p>Derimod indeholder regionplanforslaget bestemmelser om placering af store butikker til arealkrævende varegrupper, som ikke er i overensstemmelse med det foreliggende forslag til kommuneplantillæg for detailhandel og erhverv. Disse bestemmelser har konsekvenser for planlægningen af den del af Våningstedgård, hvor der ønskes åbnet mulighed for etablering af butikker på 12.-15.000 m² til pladskrævende varegrupper.</p> <p>Regionplantillægget opdeler de pladskrævende varegrupper i to kategorier:</p> <p>Kategori 1: biler, lystbåde, campingvogne, landbrugsmaskiner, trailere, byggematerialer samt planter og havebrugsvarer.</p> <p>Kategori 2: møbler, køkkenelementer, tæpper og hårde hvidevarer.</p> <p>Ifølge regionplanforslaget kan kategori 1-butikker på 1.500-5.000 m² placeres i industri- og fremstillingsområder. Kategori 2-butikker på 1.500-3.000 m² kan placeres indenfor bymidteafgrænsningen.</p> <p>Begrundelsen for opsplittningen af de pladskrævende varegrupper er, at kategori 1-varer i sig selv er store, de kræver ofte meget store udstillingsarealer, og de kan have tilknyttet udendørs oplag, værksted eller drivhuse. Derfor bør handel med disse varer også fremover finde sted i erhvervsområder.</p> <p>Kategori 2-varer er ikke i sig selv store, men ofte forhandles de fra store butikker. Det er varer, som det kan være praktisk at transportere hjem i bil. De adskiller sig fra kategori 1 ved, at de handles oftere og handles af borgere uden bil, som får varerne bragt hjem. Butikker til kategori 2 skal være med til at styrke centerstrukturen og fastholde aktiviteterne i bymidten.</p>

	<p>Forvaltningen vurderer, at denne strategi er uholdbar af følgende grunde:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kommunen kan selv planlægge for etablering af butikker op til 1.500 m² til både kategori 1 og 2-varer. Det betyder, at der med det foreliggende kommuneplantillæg er mulighed for at placere begge kategorier i en del af Industriområde Nord, i Pedersholmparken og på hele Våningstedgård. Det er uholdbart, at handel med kategori 2-varer skal flyttes til bymidten blot fordi butikkerne bliver større. Problemstillingen om tilgængelighed til butikker også for borgere uden bil må løses i kommunens planlægning af den kollektive trafik. 2. Investorer i denne type af detailhandelsområder skelner ikke mellem de to kategorier af varer, men argumenterer for, at butikker af forskellig type og med forskelligt varesortiment understøtter hinanden. 3. Forslaget til kommuneplantillæg åbner mulighed for etablering af butikker op til 15.000 m² på en del af Våningstedgård. Intentionen er at give mulighed for placering af kædebutikker, som opererer med de meget store butiksstørrelser. Dette område er velegnet til formålet, fordi det er trafikalt velbeliggende og synligt fra indfaldsveje og samtidig placeret centralt i et stort opland. Der bør derfor i dette område være mulighed for etablering af butikker på betydeligt mere end 5.000 m².
Bevilling:	
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	
Bilag:	Forslag til regionplantillæg for detailhandel. Bilag eftersendes.
Indstilling:	Forvaltningen indstiller, at Plan- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget overfor Byrådet anbefaler, at Frederikssund Kommune fremsætter indsigelse mod bestemmelserne i forslaget til regionplantillæg om opdeling af store butikker til de pladskrævende varegrupper i to kategorier og om maksimale butiksstørrelser på 5.000 m ² i en del af Våningstedgård.
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 5. november 2003, sag nr. 82: Indstillingen anbefales til Økonomiudvalg og Byråd.</p> <p>Økonomiudvalgets møde den 5. november 2003, sag nr. 275: Økonomiudvalget anbefaler Plan- og Miljøudvalgets indstilling.</p>