



Referat fra møde i Plan- og Udviklingsudvalget

Torsdag den 19. august 2010 Kl. 16.00
i Sct. Michael, Slangerup

Mødedeltagere:

John Schmidt Andersen (V)

Guri Bjerregaard (A)

Kenneth Jensen (A)

Kirsten Weiland (A)

Lis Olsen (V)

Ole Søbæk (C)

Poul Henrik Hedeboe (F)

Indhold

Åben dagsorden

- Sag nr. 64* **Endelig vedtagelse af lokalplan 034 - Lokalcenter på Holmensvej.**
- Sag nr. 65* **Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 033 for Havnemesterboligen på Frederikssund Havn**
- Sag nr. 66* **Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 002 for Havnemesterboligen i Frederikssund**
- Sag nr. 67* **Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 001 - Lokalcenter på Holmensvej i Frederikssund**
- Sag nr. 68* **Forslag til lokalplan nr. 037, Hjemmegård, Lyngerup**
- Sag nr. 69* **Orientering om sagens stade, overordnet disponering af erhvervsområdet Ny By**
- Sag nr. 70* **Meddelelser**

Lukket dagsorden

- Sag nr. 71* **Orientering om afslag/dispensationer til helårsbeboelse i sommerhus**

Sag nr. 64 **Endelig vedtagelse af lokalplan 034 - Lokalcenter på Holmensvej**

Journal nr.: 027088-2009

Lovgrundlag: Planloven.

Sagsfremstilling: Byrådet vedtog den 24. marts 2010 at fremlægge et forslag til lokalplan 039 for et lokalcenter på Holmensvej i offentlig høring. Lokalplanforslaget har nu været offentliggjort i perioden 13. april til den 9. juni 2010.

Der er i offentlighedsperioden indkommet 4 bemærkninger og indsigelser fra følgende:

Foreningen af auto- og industrilakerere
Foreningen for Bygnings- og landskabskultur i Frederikssund
Carsten Cederholm, Kongensgade 17P, Slangerup og
Busk & Hansen Invest ApS, Egekrattet 5, Taastrup.

Lokalplanforslaget har efter møde den 22. juni 2010 i Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalg og Byråd været udsendt i supplerende høring i perioden 29. juni 2010 til 20. juli 2010, idet det på baggrund af udførte støjberegninger har været nødvendigt at placere byggefeltet på arealet således, at det kommende byggeri i sig selv kommer til at udgøre en støjskærm mod boligområdet nord for Holmensvej.

I den supplerende høring er der indkommet 6 bemærkninger og indsigelser fra følgende:

Ole og Hanne Fitzbøger, Byvej 1, Frederikssund
Ruth Andersen, Heimdalsvej 7, Frederikssund
Ole Søegaard, Lille Solbakken 2, Frederikssund
Carsten Cederholm, Kongensgade 17P, Slangerup
Nielsen & Thomsen advokater på vegne af A/B Falkenborggården,
Frederikssund og Sunil og Madhuri Khosla, Heimdalsvej 7,
Frederikssund.

Med udgangspunkt i de indkomne henvendelser/indsigelser og Byrådets vedtagelser er der udarbejdet en hvidbog, hvor de enkelte indlæg kommenteres og hvor der på baggrund af disse er stillet forslag til beslutninger. Hvidbogen er vedlagt dagsordenen ligesom de enkelte henvendelser/indsigelser er vedlagt i kopi.

Plan- og Udviklingsafdelingen foreslår på baggrund af gennemgangen af de indkomne bemærkninger/indsigelser og afdelingens egne bemærkninger følgende ændringer i lokalplanen:

For at tydeliggøre, at det nye lokalcenter ikke miljømæssigt hører til gruppen af "miljøfølsom anvendelse" i forhold til omgivende virksomheder, foreslås en bemærkning om dette indføjjet i redegørelsens afsnit om "Forhold til anden planlægning".

Lokalplanforslaget med de foreslåede ændringer og mindre tekniske korrekturer på baggrund heraf vedlægges dagsordenen.

Bevilling: Ingen.

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger: Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling: Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller at Plan- og Udviklingsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at:

1. der i lokalplanens redegørelse under afsnittet "Forhold til anden planlægning" indføres en bemærkning om, at lokalcenteret ikke er defineret som miljøfølsom anvendelse i miljølovgivningens forstand.
2. at lokalplanforslaget herefter godkendes endeligt.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: **Beslutning i Plan- og Udviklingsudvalget, Torsdag den 19. august 2010**

Punktet blev bragt til afstemning.

For var John Schmidt Andersen (V), Poul Henrik Hedeboe (F), Kirsten Weiland (A), Guri Bjerregaard (A) og Kenneth Jensen (A).

Imod var Ole Søbæk (C), idet han finder, at der er tale om dårlig byplanlægning.

Lis Olsen (V) undlod at stemme.

Anbefales.

Bilag: [Hvidbog - behandling af hørings svar](#)
[Lokalplanforslag til endelig vedtagelse efter supplerende høring](#)
[Hørings svar fra supplerende høring LP 039 \(5-10\)](#)
[Hørings svar LP 039 \(1-4\)](#)

Sag nr. 65 **Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 033 for Havnemesterboligen på Frederikssund Havn**

Journal nr.: 029185-2009

Lovgrundlag: Planloven.

Sagsfremstilling: På Byrådets møde d. 28. april 2010 besluttede man at fremlægge forslag til lokalplan nr. 033 for Havnemesterboligen i Frederikssund i offentlig høring. Lokalplanforslaget har været fremlagt i perioden 18. maj 2010 til og med 13. juli 2010.

Formålet med lokalplanforslag nr. 033 er at gøre anvendelsesmulighederne for ejendommen bredere end hidtil, samt opstille bestemmelser, der sikrer fastholdelse af husets arkitektur samt organisering af udearealer.

Forslag til Lokalplan nr. 033 for havnemesterboligen fremgår af bilag nr. 1.

Der er i forbindelse med offentlighedsfasen indkommet 11 henvendelser: 6 indsigelser og 5 tilkendegivelser.

Hvidbog med opstilling af indsigelser og tilkendegivelser fremgår af bilag nr. 2. Indsigelser og tilkendegivelser i deres fulde længde fremgår af bilag 3. Bilagene er identiske med bilag 2 og 3 i dagsordenspunkt vedrørende kommuneplantillæg nr. 002 for Havnemesterboligen.

Indsigelserne beskæftiger sig primært med 3 områder:

1. Anvendelsen
2. Parkering i området
3. Mulighed for tagterrasse, etablering af alternative energikilder og påbygning af elevatorårn.

Ad 1. Fra indsigeres side udtrykkes der utilfredshed med, at kommunen vælger at sælge huset og dermed fraskrive sig muligheden for at få huset til at fungere som et foreningshus samt et hus for havnens brugere. Man mener derudover, at café eller erhverv vil skabe uro i området og generere øget trafik og parkeringsbehov.

Beslutningen vedrørende salg af havnemesterboligen er truffet i Byrådet og er den aktuelle plan uvedkommende. Hvis huset i fremtiden anvendes til erhverv eller café, vil der skabes mere aktivitet omkring ejendommen. Det er Plan- og Udviklingsafdelingens vurdering, at parkering, trafik og generel aktivitet ikke vil være større end hvis huset blev udnyttet fuldt ud som kultur- og foreningshus jævnfør eksisterende plangrundlag.

Ad 2. Der udtrykkes betænkelighed ved, hvorvidt parkering kan løses

på egen grund. Parkeringsnormen for ejendommen er imidlertid udarbejdet i henhold til kommuneplanens retningslinier og vurderes at være tilstrækkelig.

Ad 3. Nogle indsigelser udtrykker mistillid til de muligheder, som lokalplanen åbner op for, for at bringe ejendommen op på en nutidig standard. Der udtrykkes endvidere betænkelighed ved tagterrassen.

Tagterrassen kan kun etableres som indeliggende og kan derfor vanskeligt skygge for naboerne. Tagterrassen kan kun etableres mod syd (mod kanalen) og direkte indbliksgener er derfor begrænsede. Bemærk i øvrigt, at der, hvor afstanden mellem ejendommen og Sydkajen er mindst, er der tale om en afstand på over 10 meter.

Indsigere er desuden betænkelige for så vidt angår refleksioner fra solfangere og solceller, men lokalplanen åbner alene mulighed for opsætning, hvis det ikke medfører gener i form af refleksioner (§10, stk. 13).

Endelig rejses der tvivl om, hvorvidt elevatortårnets formsprog vil være foreneligt med den bevaringsværdige bygning, og om hvorvidt tårnet vil skygge.

For så vidt angår spørgsmålet om skyggevirkning henvises til kommentar vedrørende afstanden mellem havnemesterboligen og nabobebyggelsen. Hvad angår spørgsmålet om, hvorvidt man kan tilføje et nyt bygningselement til en eksisterende klart defineret bygningskrop, kan der altid rejses tvivl. Behovet for at etablere en elevator kan imidlertid blive relevant, og det kan være u hensigtsmæssigt at lægge funktionen ind i huset. Plan- og Udviklingsafdelingen har derfor tilstræbt at udforme bestemmelser der sikrer en dimensionering og et materialevalg, der vil underordne sig den eksisterende bygning.

Administrationens øvrige bemærkninger til indsigelser og tilkendegivelser fremgår af hvidbogen (bilag 2). Indsigelserne giver ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

Bevilling:

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller at Plan- og Udviklingsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalg og Byråd at:

1. Lokalplanforslag nr. 033 for Havnemesterboligen vedtages endeligt.

Tidligere

beslutninger:

Beslutninger: **Beslutning i Plan- og Udviklingsudvalget, Torsdag den 19. august 2010**
Anbefales.

Bilag: *Lokalplan nr. 033 til vedtagelse*
Hvidbog - indsigelser for kp 002 og lp 033
Indsigelser 033 og 002

Sag nr. 66 **Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 002 for Havnemesterboligen i Frederikssund**

Journal nr.: 012507-2010

Lovgrundlag: Planloven.

Sagsfremstilling: Byrådet vedtog d. 28. april 2010 at fremlægge kommuneplantillæg nr. 002 for Havnemesterboligen i Frederikssund i offentlig høring.

Formålet med kommuneplanforslaget er at udvide anvendelsesbestemmelserne for området, således at man udover den eksisterende ramme, der rummer kultur- og fritidsformål også vil kunne etablere bolig, café samt liberalt erhverv på ejendommen.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 002 fremgår af bilag 1. Kommuneplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 18. maj 2010 til og med 13. juli 2010. Der er indkommet 11 henvendelser: 6 indsigelser og 5 tilkendegivelser. Hvidbog med opstilling af indsigelser og tilkendegivelser fremgår af bilag nr. 2. Indsigelser og tilkendegivelser i deres fulde længde fremgår af bilag 3. Bilagene er identiske med bilag 2 og 3 i dagsordenspunkt vedrørende lokalplan nr. 033 for Havnemesterboligen.

For så vidt angår kommuneplanforslagets udvidelse af anvendelsesmulighederne for rammeområdet udtrykker flere indsigere bekymring for, hvorvidt såvel cafe som liberalt erhverv vil skabe uro i området og generere mere parkering end rammeområdet kan håndtere.

Etablering af en café eller liberalt erhverv vil skabe mere aktivitet i området. Det er administrationens vurdering, at aktiviteterne kan rummes indenfor området og vil kunne være medvirkende til at skabe mere liv i havneområdet. Huset har hidtil i begrænset omfang fungeret som foreningshus. Såfremt man i stedet beslutter at intensivere udnyttelsen af huset indenfor det eksisterende plangrundlag, forventes den øgede aktivitet at være sammenlignelig med de foreslåede anvendelsesmuligheder.

Der hersker en smule forvirring omkring rammeområdets zonestatus, idet 2 indsigere har opfattet, at området er beliggende i landzonen, hvilket imidlertid ikke er tilfældet. Området er beliggende i byzonen og vil ved vedtagelse af det nye kommuneplantillæg vedblive at ligge i byzonen.

Bevilling:

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger: Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling: Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller at Plan- og Udviklingsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalg og Byråd at:

1. forslag til kommuneplantillæg nr. 002 for Havnemesterboligen i Frederikssund vedtages endeligt.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: **Beslutning i Plan- og Udviklingsudvalget, Torsdag den 19. august 2010**

Anbefales.

Bilag:

*Kommuneplantillæg nr. 002
Hvidbog - indsigelser for kp 002 og lp 033
Indsigelser 033 og 002*

Sag nr. 67 **Endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg 001 - Lokalcenter på Holmensvej i Frederikssund**

Journal nr.: 028953-2009

Lovgrundlag: Planloven.

Sagsfremstilling: Byrådet vedtog den 24. marts 2010 at fremlægge et forslag til kommuneplantillæg nr. 001 til kommuneplan 2009-2021 i forbindelse med lokalplan 039 for et lokalcenter på Holmensvej i offentlig høring. Kommuneplantillægget og lokalplanforslaget har nu været offentliggjort i perioden 13. april til den 9. juni 2010.

Der er i offentlighedsperioden indkommet bemærkninger og indsigelser fra følgende:

Foreningen af auto- og industrilakerere
Foreningen for Bygnings- og landskabskultur i Frederikssund
Carsten Cederholm, Kongensgade 17p, Slangerup og
Busk & Hansen Invest ApS, Egekrattet 5, Taastrup.

Med udgangspunkt i de indkomne henvendelser/indsigelser er der udarbejdet en hvidbog, hvor de enkelte indlæg kommenteres og hvor der på baggrund af disse er stillet forslag til beslutninger. Hvidbogen er vedlagt dagsordenen ligesom de enkelte henvendelser/indsigelser er vedlagt i kopi.

Plan- og Udviklingsafdelingen foreslår på baggrund af gennemgangen af de indkomne bemærkninger/indsigelser og afdelingens egne bemærkninger, at der ikke foretages ændringer i kommuneforslaget og at dette godkendes endeligt.

Kommuneplantillægget vedlægges dagsordenen.

Bevilling: Ingen.

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger: Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling: Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller at Plan- og Udviklingsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at:

1. kommuneplantillæg nr. 001 til kommuneplan til 2009-2021 vedtages endeligt.

Tidligere

beslutninger:

Beslutninger: Beslutning i Plan- og Udviklingsudvalget, Torsdag den 19. august 2010

Punktet blev bragt til afstemning.

For var John Schmidt Andersen (V), Poul Henrik Hedeboe (F), Kirsten Weiland (A), Guri Bjerregaard (A) og Kenneth Jensen (A).

Imod var Ole Søbæk (C).

Lis Olsen (V) undlod at stemme.

Anbefales.

Bilag:

*Hvidbog - behandling af hørings svar
Forslag til Kommuneplantillæg 001 for Lokalcenter på Holmensvej i
Frederikssund. Endelig vedtagelse
Hørings svar fra supplerende høring LP 039 (5-10)
Hørings svar LP 039 (1-4)*

Sag nr. 68 **Forslag til lokalplan nr. 037, Hjemmegård, Lyngerup**

Journal nr.: 010066-2010

Lovgrundlag: Planloven.

Sagsfremstilling: På Plan- og Udviklingsudvalgets møde den 4. marts 2010 blev det besluttet at igangsætte lokalplanlægning på baggrund af et modtaget skitseprojekt, for matr. 4a og del af matr. nr. 4 f, Lyngerup By, Gerlev.

Administrationen har sammen med ansøger bearbejdet det oprindeligt modtagne projekt og fremlægger herefter forslag til lokalplan 037, Hjemmegård i Lyngerup til godkendelse til offentlig fremlæggelse.

Lokalplanen åbner mulighed for at opføre 12 nye boliger, 10 boliger som tæt lav bebyggelse og 2 boliger som parcelhuse. Lokalplanen sikrer desuden, at der udlægges fællesarealer med parkering, stisystem, grønt område og mulighed for legeplads. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser, der sikrer at den oprindelige gårdbebyggelse, "Hjemmegård", bevarer sin ydre fremtræden

Området opdeles trafikalt i 2 delområder, et delområde der trafikbetjenes fra Dysagervej og et andet delområde, der betjenes fra Gammel Dalbyvej, således at gennemkørende, uvedkommende trafik på tværs af områderne undgås.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser, der sikrer et vist samlet arkitektonisk udtryk internt i bebyggelsen og imod naboområder ved at fastlægge bebyggelsens omfang (herunder taghældninger), materialer og farver.

Lokalplanforslaget vedhæftes dagsordenen som bilag.

Der vedlægges desuden et bilag med en liste over ændringer til det vedlagte lokalplanforslag, som administrationen indstiller indarbejdet i planen, før denne udsendes i offentlig høring.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer har Plan- og Udviklingsafdelingen foretaget en miljøscreening af lokalplanforslaget. Plan- og Udviklingsafdelingen har vurderet, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Dette skyldes at lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan, hvor det vurderes, at de miljøaspekter, som loven omhandler, ikke vil blive påvirket af planen jf. lovens §3, stk. 1, nr. 3. Miljøscreeningen vedlægges som bilag.

Bevilling: Ingen.

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger: Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling: Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller at Plan- og Udviklingsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at:

1. forslag til lokalplan for Hjemmegård i Lyngerup godkendes til fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger i henhold til planlovens bestemmelser.
2. der ikke udarbejdes en egentlig miljøvurdering.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: **Beslutning i Plan- og Udviklingsudvalget, Torsdag den 19. august 2010**
Anbefales.

Dokumentet "Bemærkninger fra projektudvikleren vedr. forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanforslaget" blev omdelt.

Bilag: [Miljøscreening \(SMV\), lokalplan for Hjemmegaarden i Lyngerup LP037 Hjemmegården FORSLAG](#)
[Bilag vedr. forslag til ændringer i lokalplanforslag 039](#)
[Bemærkninger fra projektudvikleren vedr. forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanforslaget](#)

Sag nr. 69 **Orientering om sagens stade, overordnet disponering af erhvervsområdet Ny By**

Journal nr.: 025515-2009

Lovgrundlag: Planloven og Skovloven.

Sagsfremstilling: Plan- og Udviklingsafdelingen fremlagde på Plan- og Udviklingsudvalgets møde d. 6. juli 2010 en skitse med udkast til de overordnede strukturerende greb for erhvervsområdet i den nordlige del af Ny by. Udvalget besluttede, at der skal arbejdes videre ud fra administrationens forslag til overordnede strukturerende greb for erhvervsområdet.

Plan- og Udviklingsafdelingen har siden været i kontakt med Skov- og Naturstyrelsen, som har oplyst at det jf. Skovloven ikke vurderes at være muligt for kommunen at fjerne det areal i den vestlige del af erhvervsområdet, hvorpå der er tinglyst fredskovspligt. Frederikssund Kommune har hidtil tolket bestemmelserne i Skovlovens §§ 6 og 39 stk 1, 5) sådan at det ville være muligt fjerne skoven og søge om etablering af erstatningsskov et andet sted. Skov- og Naturstyrelsen har forklaret administrationen, at muligheden for erstatningsskov administreres særdeles restriktivt. Dette bekræftes af administrationens undersøgelse af praksis.

Plan- og Udviklingsafdelingen vil tage kontakt til Skov- og Naturstyrelsen for at invitere til et møde herom, men indtil videre har administrationen valgt at sandsynliggøre at kommuneplanlægning og lokalplanlægning for området med Topsisil kan fortsætte upåvirket ved at udarbejde en ny skitse med udkast til de overordnede strukturerende greb for erhvervsområdet, hvori det vises, at 1. etape af planlægningen kan foregå upåvirket af spørgsmålet om fredskov eller erstatningsskov.

Området disponeres i dette tilfælde således at den overordnede vej mod vest føres øst om skovområdet. Skovarealet dækker ca. 20% af erhvervsområdet i Ny by.

Bevilling: Ingen.

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger: Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling: Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller at Plan- og Udviklingsudvalget:

1. tager orienteringen om det ændrede udkast til efterretning.

**Tidligere
beslutninger:**

Beslutninger: **Beslutning i Plan- og Udviklingsudvalget, Torsdag den 19. august
2010**

Taget til efterretning.

Kirsten Weiland deltog ikke i behandlingen af punktet.

Bilag: *Bilag til PLUD 19.8.2010 Revideret skitse erhvervsområdet i Ny by. d.
15. juli 2010*

Sag nr. 70 **Meddelelser**

Journal nr.: 001551-2010

Lovgrundlag:

Sagsfremstilling:

- Byggeafdelingen har modtaget klage over kommunens afslag på dispensation efter Planlovens § 42-43 fra fredningslignende/byplanvedtægtslignende servitut til udvidelse af udhus på Kignæsbakken 26, matr.nr. 9bb Neder Dråby By, Dråby. Sagen blev behandlet på Plan- og Udviklingsudvalgets møde 3. juni 2010. Sagen er videresendt til Naturklagenævnet.

Bevilling:

**Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:**

Indstilling:

**Tidligere
beslutninger:**

Beslutninger: **Beslutning i Plan- og Udviklingsudvalget, Torsdag den 19. august 2010**

Taget til efterretning.

Kirsten Weiland deltog ikke i behandlingen af punktet.

Møde i Plan- og Udviklingsudvalget Torsdag den 19. august 2010. Mødet sluttede kl. 18.05

Kirsten Weiland

Guri Bjerregaard

Lis Olsen

Poul Henrik Hedeboe

John Schmidt Andersen

Kenneth Jensen

Ole Søbæk