



Referat fra møde i Plan- og Udviklingsudvalget

Torsdag den 2. juli 2009 Kl. 08.15
i F5, Frederikssund

Mødedeltagere:

Knud B. Christoffersen (A)

Carsten Cederholm (A)

Jesper Thorup (V)

Ole Søbæk (C)

Tina Tving Stauning (A)





Indhold

Sag nr. 60

Åben dagsorden

Bilidt -Godkendelse af retningslinier for boliger på Bi Lidt grunden

Lukket dagsorden

Sag nr. 59

Sag på dagsordenen





Sag nr. 60

Bilidt -Godkendelse af retningslinier for boliger på Bi Lidt grunden

Journal nr.:

005868-2007

Lovgrundlag:

Planloven

Sagsfremstilling:

Kroen Bi Lidt, Strandvej nr. 2 i Frederikssund, brændte for ca. 4 år siden og har siden da ligget hen som en brandtomt. Ejeren af ejendommen indsendte et skitseprojekt i 2007, med ønsket om at genopføre den eksisterende bygning og erstatte den nuværende strandgrill med en ny strandcafé. Projektet blev godkendt af Plan- og Udviklingsudvalget den 6. december 2007. Projektet er ej gennemført pga. den igangværende VVM for en ny fjordforbindelse. Bygherren har efterfølgende vurderet, at det økonomisk er mere hensigtsmæssigt at opføre boliger på den tidligere Bi Lidt grund, og har således indsendt et nyt skitseprojekt som omfatter 21 boliger og en strandcafé.

Projektet

Projektet fastholder ideen med at erstatte den eksisterende strandgrill med en strandcafé. Den nye strandcafé opføres som en moderne pavillon-bygning i træ og glas med pap på taget. Cafeen opføres i én etage med et samlet bygningsareal på ca. 175 m². Bygningshøjden vil være ca. 5,5 m. Projektet er således identisk med det projekt, som tidligere er blevet godkendt af Plan- og Udviklingsudvalget.

På den tidligere Bi Lidt grund foreslås der opført to etages boliger med ensidet taghældning, og med facader i hvidfiltset tegl med lette partier i træ og glas. Boligerne fremstår som to forskellige boligtyper henholdsvis, rækkehuse à 120,5 m² og lejligheder à 63,1 m². Rækkehusene som er placeret i forreste række ud mod vandet, ligger sammen i klynger af to og tre huse, og lejlighederne fremstår dels som to dobbelthuse og som to sammenbyggede dobbelthuse.

Med et grundareal på 4029 m² og et samlet etageareal på 1611,5 m², bliver bebyggelsesprocenten for ejendommen ca. 40%. Der etableres 31 parkeringspladser på området, hvoraf de 8 parkeringspladser etableres midlertidigt i området udlagt til vejinteressezone. Såfremt den igangværende VVM undersøgelse omkring en nordlig eller sydlig broforbindelse, falder ud til fordel for en udvidelse af Kronprins Frederiks bro, skal der gøres plads til de 8 parkeringspladser inde på området. De 8 parkeringspladser er vist indpasset i planen med stiplede linier, og fremstår ikke hensigtsmæssigt, da de ligger spredt udover det grønne fællesareal.

Planforhold

Den tidligere Bi Lidt grund, hvor bygherren ønsker at opføre boliger, ligger indenfor kommuneplanens rammeområde B2.1. Kommuneplanrammerne udlægger området til boligbebyggelse med





en bebyggelsesprocent på 40% for tæt-lav byggeri og 25% for parcelhuse. Bebyggelsen må højst opføres i 1½ etage og med en højde på 8,5 m. Kommuneplanen fastlægger desuden, at der skal være mindst 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav parcelhusbebyggelse og 1,5 parkeringsplads pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse og ved etagehusbebyggelse. Derudover skal der ved tæt-lav bebyggelse udlægges mindst 10% af det samlede etageareal til fælles friareal, ophold og lignende.

Vurdering og anbefalinger

Skitseprojektet indsendt af bygherren åbner et spørgsmål om den fremtidige anvendelse og bebyggelse på Bi Lidt grunden. By og Land vurderer at der kan opstilles tre forskellige scenarier for fremtidig anvendelse og bebyggelse på området.

1. Bi Lidt grunden har siden 1722 haft anvendelse som kro. Bi Lidt blev anlagt til gavn for de rejsende, der kunne søge ly på kroen, mens de ventede på færgen. Bi Lidt grunden har således i såvel sin fysiske placering og anvendelse dannet velkomst og afsked med Frederikssund by i mange hundrede år. Der er derfor en historisk begrundelse i at fastholde anvendelsen af Bi Lidt grunden som kro og hotel.

Projektet som blev godkendt af Plan- og Udviklingsudvalget i 2007 tog afsæt i en anvendelse til hotel med kursus-/selskabslokale samt hotellejligheder. Det er således muligt, at fastholde de overordnede retningslinier for anvendelse og bebyggelse som er blevet godkendt af Plan- og Udviklingsudvalget. Det anbefales dog at antallet af parkeringspladser, der er fastlagt i planen revurderes, da der er stor risiko for, at planen vil skabe problemer mht. parkering.

2. Kommuneplanrammerne giver mulighed for at opføre parcelhuse på området med en bebyggelsesprocent på 25%. Bebyggelsen skal ifølge rammerne opføres i 1½ etage. Der kan ifølge rammerne opføres ca. 5 parcelhuse i 1½ plan med saddetag. Bebyggelsen vil med disse retningslinier fortsætte linien i den eksisterende bebyggelse i området. Pavillonen foreslået i skitseprojektet, vil ligeledes få mere plads, idet baggrunden i form af parcelhusene ikke vil "stjæle" opmærksomheden.

3. Kommuneplanrammerne giver ligeledes mulighed for tæt-lav boligbyggeri med en bebyggelsesprocent på 40%. Skitseprojektet indsendt af bygherren på grunden, tager udgangspunkt i en sådan anvendelse og bebyggelse. By og Land vurderer at forslaget til boligerne rummer et væsentligt potentiale til forbedringer. Bi Lidt grunden danner med sin placering velkomst til Frederikssund by, når man kommer fra vest over broen. Det stiller særlige arkitektoniske krav til boligernes udformning, som situationsplanen umiddelbart ikke lever op til. Skitseprojektet fremstår endvidere med problemer i forhold til parkeringen, såfremt VVM interessezonen bliver inddraget til





vejudvidelse. Bebyggelsen er desuden opført i 2 etager, hvilket kræver at der laves et kommuneplantillæg, da det ikke overholder de eksisterende kommuneplanrammer. By og Land foreslår at man kun åbner op for byggeri i 2 etager, hvis der fremlægges et arkitektonisk overbevisende forslag, som i sig selv er arkitektonisk overbevisende og i samspillet højner områdets kvalitet.

Bevilling:

Ingen

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:

Budget og analyse har ingen bemærkninger, da sagen ikke har økonomiske konsekvenser.

Indstilling:

By og Land anbefaler, at Plan- og Udviklingsudvalget tager stilling til fremtidig anvendelse og bebyggelse på Bi Lidt grunden ud fra de 3 opstillede scenarier:

1. At der gives mulighed for og opfordres til en anvendelse til kro og hotel, og hvor det eksisterende projekt, der blev godkendt af Plan- og Udviklingsudvalget i 2007, danner grundlag for lokalplanen.
2. At der på grunden kan opføres ca. 5 parcelhuse i 1½ etage med saddeltag.
3. At der kan opføres tæt-lav bebyggelse i 2 etager, hvor der stilles krav om, at projektet skal højne arkitekturen i området, og godkendes af Plan- og Udviklingsudvalget inden der udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Forvaltningens indstilling tiltrædes med følgende bemærkninger: Udvalget prioriterer en anvendelse hvor pkt. 1 har højest prioritet, mens pkt. 3 kun har interesse, hvis der skulle fremkomme et forslag med helt specielle arkitekturkvaliteter.
Ole Søbæk og Tina Tving Stauning deltog ikke i mødet.

Bilag:

[Oversigtskort
situationsplan](#)





Sag nr. 59

Sag på dagsordenen

Journal nr.:

007929-2008

