

Plan- og Miljøudvalgets møde den 24. januar 2018

MØDET AFLYST kl. 15.15

Referat

16 Godkendelse af dagsorden

17 Godkendelse af forslag til kommuneplantillæg 001 for lokalcenter i nordøstlige del af Hovedgaden i Skibby

Lovgrundlag

Planloven.

Sagsfremstilling

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslag 117 for ny dagligvarebutik i Skibby nord, kræver planen fastlæggelse af ny kommuneplanramme. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som opretter ny kommuneplanramme, C 4.4.

Kommuneplantillægget har til formål at udskille dele af eksisterende rammer E 4.2 og H 4.2 til en centerramme med det formål at udlægge området til lokalcenter med mulighed for at lokalplanlægge for en dagligvarebutik på op til 1200 m².

Udarbejdelsen af kommuneplantillæg 001 bringer kommuneplanens rammer i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 117.

Der er foretaget en miljøscreening af forslaget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. På baggrund af screeningen og de udførte undersøgelser, er det administrationens vurdering, at ændringen af plangrundlaget, ikke vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til tidligere gældende planlægning for området. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering af kommuneplantillægget.

Forslag til kommuneplantillæg kan læses digitalt her: [Kommuneplantillæg 001](#)

Forslag til kommuneplantillæg er også vedlagt som bilag til sagen sammen med miljøscreeningen.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

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

1. Forslag til Kommuneplantillæg 001 for lokalcenter i nordøstlige del af Hovedgaden i Skibby godkendes og fremlægges i offentlig høring i 8 uger i henhold til gældende lovgivning.
2. Der ikke foretages en egentlig miljøvurdering af kommuneplantillægget. Beslutningen herom offentliggøres sammen med planforslaget.

Historik

Plan- og Miljøudvalget, 24. februar 2018:

Mødet aflyst.

Beslutning

Udgået.

Fraværende:

Ole Søbæk (C).

- Miljøscreening_kpt001
- Forslag_kommuneplantillæg_001

18 Planmæssige rammer for det offentlige udbud af Oppe Sundby gl. skole, delområde A

Lovgrundlag

Planloven

Sagsfremstilling

Frederikssund Kommune har haft lokalplan nr. 101 i offentlig udbud med henblik på grundsalg. Der har ikke været købere direkte til Delområde A, som i lokalplanen er udlagt til rækkehuse og etageboliger. Derfor anbefaler administrationen, at der udarbejdes en ny lokalplan, således at området bliver mere attraktivt for developere at byde ind på, samtidig med at området fortsat udvikles, som et attraktivt boligområde.

Selve lokalplanen udarbejdes i samarbejde med en kommende køber efter, at området er blevet solgt. Grundsølget sker på betingelse af en lokalplan. Derfor anbefaler administrationen følgende planrammer for det nye udbud af delområde A i lokalplan 101: Delområdet udlægges fortsat til et grønt rekreativt boligområde med helårsbeboelse.

Bebyggelse

- Parcelhuse: bebyggelsesprocent på 30 pct. for hver enkelt parcel jf. kommuneplanrammen, max. 2 etager. Bebyggelsens udformning skal tage hensyn til de eksisterende boliger vest for lokalplanområdet. Således må boliger ikke opføres nærmere den vestlige lokalplanafgrænsning end 25 meter, og der kan ikke opføres vestvendte altaner på boliger i den vestlige del af delområdet.
- Rækkehuse og/eller etagehuse: bebyggelsesprocenten anbefales hævet til 40 pct. på hele delområdets areal. Dette vil kræve et kommuneplantillæg, da kommuneplanrammen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 25 pct. Boligerne bygges i 1-3 etager, hvor der maksimalt kan etableres 2 etager i delområdets vestlige del. Bebyggelsens udformning skal tage hensyn til de eksisterende boliger vest for lokalplanområdet. Således må boliger ikke opføres nærmere den vestlige lokalplanafgrænsning end 25 meter, og der kan ikke opføres vestvendte altaner på boliger i den vestlige del af delområdet.

Højden er afstemt i forhold til skyggepåvirkning af boliger, naboejendomme og friarealer.

Ingen byggefelter fastsættes i udbuddet. Der er ikke krav om fælleshus.

Parkering

- For parcelhuse udlægges parkeringsareal til mindst 2 biler pr. bolig jf. kommuneplanen.
- For tæt-lav boligbebyggelse og etagehuse udlægges parkeringsareal til mindst 1,5 bil pr. bolig jf. kommuneplanen.

Støjhåndtering

- Miljøstyrelsens grænseværdi for vejtrafikstøj for boligområder og udendørs opholdsarealer er på 58 dB. Swecos støjundersøgelse, der er foretaget i forbindelse med lokalplanlægningen af området i 2017, viser, at støjniveauet er et opmærksomhedspunkt for den nordligste og østligste del af delområdet. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj skal overholdes ved enten støjafskærmning, zonerig af området (afstand til boliger fra støjkilde) eller konstruktion af boliger. Private haver og ude-opholdsarealer skal også overholde Miljøstyrelsens vejledende støjkrav.

Friareal

- Ved tæt-lav bebyggelse skal der jf. kommuneplanen udlægges mindst 10 pct. af det samlede etageareal til fælles friareal, ophold, legeplads og lignende.

Vej- og stiforbindelser

- Der skal være én adgangsvej til delområdet fra enten Roskildevej eller Strandvangen. Delområderne A og B skal være vejforbundet i delområde As sydvestlige hjørne jf. lokalplan 101.
- Principperne om tværgående forbindelser for bløde trafikanter mellem de to delområder skal sikres jf. lokalplan 101.

Grønne og blå sammenhænge

- Det eksisterende beplantningsbælte i øst og nord skal bevares.
- Udformning og design af håndtering af overfladevand, herunder placering af regnvandsbassin fastholdes, som beskrevet i den eksisterende lokalplan, da det giver området en bæredygtig og grøn profil. Området er planlagt vandneutralt, dog med mulighed for nødoverløb.
- Den nordøstlige del af delområdet er beliggende indenfor indvindingsoplandet til Åbjerg Vandværk. Indenfor indvindingsområdet for Åbjerg Vandværk må der ikke ske nedsivning af overfladevand fra veje, stier, parkeringspladser eller fra tage.

Varmeforsyning

- - Der er mulighed for at forsyne området med varme via blokvarmecentral (naturgasfyret) eller en vedvarende energikilde.

Plan- og Miljøudvalget behandlede en tidligere fremstilling af sagen på mødet d. 9. januar 2018, hvor et flertal i Plan- og Miljøudvalget besluttede at bebyggelsesprocenten skulle hæves til mindst 40 %. I den nye fremstilling af sagen er der indarbejdet en teknisk rettelse vedrørende antallet af etager for boliger i den vestlige side af delområde A.

Økonomi

Økonomi har ingen bemærkninger.

Indstilling

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

1. De beskrevne planmæssigerammer indskrives i det offentlige udbud af Oppe Sundby gl. skole, delområde A.

Historik

Plan- og Miljøudvalget, 24. februar 2018:

Beslutning vil foreligge til Økonomiudvalgets møde. HER SKAL DER VEL OGSÅ STÅ NOGET ANDET

Beslutning

Udsat.

Fraværende:

Ole Søbæk (C).

- Lokalplan nr. 101 for boligområde ved Strandvangen i Frederikssund
- Kommuneplanramme B 1.30