

Plan- og Miljøudvalget 2018-2021s møde den 20. april 2020

Ekstraordinært møde, Via skype kl. 11.00

Referat

54 - Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Pelle Andersen-Harild (Ø) anfører, at de to punkter burde have ventet til det ordinære udvalgsmøde i maj.

Dagsorden godkendt med de faldne bemærkninger.

55 - Godkendelse af lokalplan 136 for fællesmagasin i Vinge

Lovgrundlag

Planloven.

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet skal med denne sag godkende lokalplan 136 for fællesmagasinet i Vinge endeligt.

Byrådet besluttede den 14. december 2016 (sag nr. 212) at indgå en betinget grundkøbsaftale med Slots- og Kulturstyrelsen vedrørende areal for udviklingsområde i Vinge med en maksimal størrelse på ca. 10 ha. Grundkøbsaftalen er betinget af, at der tilvejebringes et plangrundlag af Frederikssund Kommune, der kan realisere Slots- og Kulturstyrelsen ønsker til en fælles magasinbygning. Byrådet igangsatte derfor udarbejdelsen af lokalplanen den 27. marts 2019 og vedtog lokalplanforslag 136 for fællesmagasin i Vinge den 27. november 2019 med henblik på udsendelse i høring.

Om lokalplanen Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at der kan opføres en magasinbygning for museumsinstitutioner samt dertilhørende service-, logistikfunktioner og tekniske anlæg. Lokalplanen har endvidere til formål at sikre omfang og placering af bebyggelse samt omfang og udseende af hegn.

Lokalplanen skal sikre, at magasinbygningen fremstår som én samlet bebyggelse, samtidigt med at bebyggelsen er varieret i form. Den arkitektoniske hovedidé er at inddele bygningen i flere volumener med forskellige højder. Lokalplanen skal desuden sikre, at hegn etableres således, at hegnets visuelle påvirkning i landskabet minimeres.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 5,8 ha. og er placeret i Vinge, syd for den planlagte bymidte og det etablerede boligkvarter, Deltakvarteret. Fællesmagasinet vil dermed ligge syd for jernbanen og den kommende S-togsstation samt nær den planlagte Frederikssundsmotorvejs til- og afkørsel. Området overføres fra fremtidig byzone til byzone ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Slots- og Kulturstyrelsen vil bygge en funktionsoptimeret bygning, hvor mest mulig magasinkapacitet, gode adgangsforhold samt krav til bevaringshensyn og sikringshensyn er de væsentligste parametre. Styrelsens overvejelser om placeringen af bygningen er vedlagt som notat. Fællesmagasinet vil fremstå tydeligt i landskabet i Vinge, idet bygningen har en dominerende størrelse, og er højt placeret i landskabet. Fællesmagasinet består af to større bygningskroppe med en højde på hhv. maksimalt 12 og 15 meter, en mindre bygningskrop på maksimalt 6 meter til administration og servicefunktioner og en fjerde bygningskrop til logistikfunktioner på maksimalt 8 meter. Dertil kommer etableringen af tekniske anlæg på tage. Slots- og Kulturstyrelsen ønsker i første omgang at etablere 4 af de 7 mulige byggefelt, og de resterende 3 byggefelt er udvidelsesmuligheder (byggefelt E, F og G).

Vejadgangen til lokalplanområdet findes i det nordvestlige hjørne af grunden, hvor der etableres en ny vej, der skal vejforsyne lokalplanområdet. Adgangsvejen forbindes med Vinge Boulevard, der forbindes med Frederikssundsvej. For at realisere lokalplanen skal den del af cykelstien, Store Rørbækvej, som ligger inden for lokalplanområdet, nedlægges. En fortsat trafikikker forbindelse mellem St. Rørbæk og Vinge Station/Frederikssund er sikret via etablering af en erstatningssti, øst for lokalplanområdet. Stien realiseres sommeren 2020.

Slots- og Kulturstyrelsen stiller krav om sikkerhedshegn rundt om grunden, som skal placeres i lange, rette linjer. På grund af den eksisterende vejs placering tæt på hegnet mod syd, er det af sikkerhedsmæssige årsager nødvendigt at sikre hegnet mod påkørsel via etablering af autoværn langs denne strækning.

Høringssvar Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring i perioden 23. december 2019 til 17. februar 2020. I forbindelse med den offentlige høring inviterede Frederikssund Kommune borgerne til informationsmøde omkring Fællesmagasinet i Vinge den 6. februar 2020, hvor over 100 borgere deltog. I høringsperioden er der modtaget 34 høringssvar. 22 af dem er individuelle høringssvar fra borgere. Endvidere har følgende sendt et høringssvar: Grundejerforeningen Bakkevænget i Store Rørbæk (repræsenterer 40 parceller), Beboerforeningen Rørbæk – Snostrup (300 medlemmer), et fælles høringssvar gældende for 231 naboer til det kommende Fællesmagasin, forældre til børnene i Børnehuset Rørskov i Store Rørbæk (13 personer), Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Frederikssund, Ældre Sagen i Frederikssund Kommune, Danmarks Naturfredningsforening Frederikssund afdeling, Snostrup Menighedsråd, Frederikssund Provstiudvalg samt Helsingør Stiftsøvrighed.

Høringssvarerne omhandler bl.a. spørgsmål om placeringen af bygningen, bygningens volumen, bygningens indvirkning på den videre byudvikling i Vinge, påvirkning af det grønne hjerte, flytningen af cykelstien samt bebyggelsens betydning for landskabet og Snostrup kirke. Alle høringssvarerne er behandlet i hvidbogen.

Høringssvarerne har ført til to tekniske rettelser af lokalplanens bestemmelser, hvor de tekniske anlæg på tage er blevet præciseret og omfanget minimeret særligt imod syd, og ligeledes er området for grundejerforeningen præciseret. Der er endvidere foretaget tekniske rettelser af redegørelsen, hvor bl.a. vedtagelsen af erstatningsstien er tilføjet, et afsnit om kirkeomgivelser er tilføjet og kystnærhedszonen er præciseret. Samlet set har høringen givet anledning til tekniske præciseringer og suppleringer i lokalplanen, men ikke større ændringer. Der er redegjort for resultatet af den offentlige høring i hvidbogen.

Overgangen mellem bygningen og det omkringliggende område Ved de tidligere politiske behandlinger af lokalplanen er det vedtaget, at der skulle arbejdes for, at projektet skulle skabe en sammenhæng mellem bebyggelsen og det omkringliggende areal via beplantning omkring hegn. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har administrationen derfor bedt styrelsen om at undersøge flere muligheder for en grøn overgang fra den kommende bygning til det omkringliggende område. Af sikkerhedsmæssige hensyn har styrelsen dog ikke mulighed for at etablere (solitære) træer inde på deres grund eller etablere beplantning på facaderne. Indenfor lokalplanområdet anlægges alene friarealer med naturgræs eller lignende engbeplantning. Slots- og Kulturstyrelsen har af sikkerhedsmæssige årsager ønsket et afstandskrav på 5 meter fra hegn, som skal ligge bart, og ønsker derudover ikke at købe yderligere areal.

Lokalplanen sikrer derfor ikke en rekreativ overgang mellem magasinbygningen og de kommende tilstødende bykvarterer. Administrationen anbefaler derfor, såfremt lokalplan 136 vedtages, at der arbejdes med en opblødende grøn overgang udenfor lokalplanområdet. Således bør arbejdet med det grønne hjerte og spredningskorridor i dette område politisk prioriteres. Lokalplanområdet ligger vest for det grønne hjertes tiltænkte forløb, nord for en forventet spredningskorridors forløb og ligeledes syd for et forventet kvarters bæltets forløb.

Planklagenævnet

Planafdelingen har behandlet tre klagesager i Planklagenævnet, hvor der er klaget over kommunens afgørelse i miljøscreeningen af lokalplanen. Sagerne er under vurdering i Planklagenævnet. Det er Planklagenævnets afgørelse om klagerne får opsættende virkning.

Der kan gives byggetilladelse på baggrund af en vedtaget bekendtgjort lokalplan, men det er bygherres egen risiko at bygge, inden sagerne er afgjort af Planklagenævnet.

Lokalplan 136, høringssvar og hvidbogen er vedlagt dagsordenen som bilag.

Økonomi

Nærværende sag har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. Eventuelle afledte udgifter forventes finansieret inden for eksisterende rammer og eventuelle bevillingsmæssige konsekvenser vil blive behandlet i særskilte sager.

Indstilling

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

1. Lokalplan 136 for fællesmagasin i Vinge vedtages endeligt med de anbefalede rettelselser.
2. Arbejdet med det grønne hjerte og spredningskorridor nær fællesmagasinet prioriteres for at sikre en grøn overgang mellem fællesmagasinet og det omkringliggende område.

Beslutning

Tina Tving Stauning (A) stiller forslag om, at der syd for Fællesmagasinet og syd for cykelstien plantes popler eller andre hurtigtvoksende træer.

For stemte:

Tina Tving Stauning (A), Jørgen Bech (V), Michael Tøgersen (V), Tobias Weische (O).

Imod stemte: Pelle Andersen-Harild (Ø).

Pelle Andersen-Harild (Ø) stemmer imod, idet han stemmer imod hele lokalplanforslaget.

Ændringsforslaget anbefales.

Administrationens indstilling blev bragt til afstemning.

For stemte: Tina Tving Stauning (A), Jørgen Bech (V), Michael Tøgersen (V), Tobias Weische (O).

Imod stemte: Pelle Andersen-Harild (Ø).

Pelle Andersen-Harild (Ø) ønsker sagen afgjort i Byrådet.

Administrationens indstilling anbefales.

- [Lokalplan 136 for Fællesmagasin i Vinge](#)
- [Høringssvar samlet](#)
- [Slots- og Kulturstyrelsen - Beskrivelse af valg af placering](#)
- [Hvidbog - Behandling af høringssvar](#)

56 - Dispensation til etablering af etageboliger udenfor byggefelt på Servicegaden 5

Lovgrundlag

Planloven § 19

Sagsfremstilling

Frederikssund Kommune har modtaget ansøgning om opførelse af etageboliger på Servicegaden 5 i Frederikssund, som er omfattet af lokalplan nr. 35.

Plan- og Miljøudvalget skal beslutte, om Frederikssund Kommune vil give dispensation til det ansøgte.

Det ansøgte

- Opførelse af en toetages boligblok. Der søges om dispensation til at placere boligblokken delvist uden for byggefeltet, som har en krumning, der medfører en uhensigtsmæssig

udnyttelse af grunden, bl.a. i forhold parkering, herunder til- og frakørsel til disse. Bygningen er trukket mellem 1 og 4 meter længere mod syd (mod Lodshaven) i forhold til byggefeltet. Mod nord søges der om udvendige adgangstrapper til 1. sal, dele af adgangstrapperne er op til ca. 1,5 meter uden for byggefeltet. Den ansøgte bygning er både mindre i bebygget areal og lavere i forhold til det i lokalplanen tilladte.

- Opførelse af udhusbygninger. Der søges dispensation til at placere disse uden for byggefelter. Udhusene opføres 2,5 meter fra skel mod Havnegade 10C. De er 2,5 meter høje ved naboskel, men med stigende taghældning mod egen grund.
- Der søges om dispensation til træfacader på udhusbygningerne.

Af vedlagte tegningsmateriale (bilag 2) fremgår illustration af byggeriet samt dets placering i forhold til lokalplanens byggefelt.

Frederikssund Kommune har flere steder i lokalplanområdet givet dispensationer til at placere lignende byggeri udenfor byggefelterne og til at have træfacader på sekundær bebyggelse, blandt andet til naboer på begge sider Havnegade 10C og Lodshaven.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 35, delområde II A:

- § 5, stk. 6, 3 linje: ...bebyggelsen skal holdes indenfor det på kortbilag 2 angivne byggefelt på 10 m's dybde, og kan opføres i naboskel.
- § 6, stk. 2: Bebyggelsens ydervægge og hegnsmure skal fremtræde i teglsten eller pudset mur.

Naboorientering og bemærkninger

Der har været foretaget naboorientering hos omkringliggende naboer og ejerlejlighedsforeninger.

Da fristen udløb, var der modtaget bemærkninger fra Havnegade 10C og fra Lodshaven.

Hovedpunktet i bemærkningerne fra Lodshaven er, at de udtrykker bekymring for, at den ansøgte bygning rykkes nærmere skel mod Lodshaven, og at der vil være indkig mellem projektets altaner og Lodshavens stueetage.

Ansøgers svar til bemærkninger

Bemærkningerne fra naboerne giver ikke anledning til at revidere projektet. Ansøger har kommenteret bemærkninger (bilag 5).

Administrationens vurdering

I lokalplanens redegørelse, C2 nybyggeri, beskrives, at formålet med byggefelterne er at sikre hensynet til den eksisterende bebyggelse, de mange grundejeres interesser, og at området bebygges, så det fremstår som en tilfredsstillende helhed. Administrationen vurderer, at intentionen med lokalplanen fortsat er bevaret, blandt andet fordi bygningen er mindre end lokalplanen tillader, og fordi området således hverken overbebygges eller opføres med utilstrækkelige friarealer.

Administrationen vurderer, at det ansøgte ikke er en væsentlig overskridelse af lokalplanens bestemmelser. Et af formålene med byggefelterne er at sikre, at ny bebyggelse ikke giver gener for de omkringliggende eksisterende bygninger. Selvom projektet rykkes op til 4 meter nærmere på syd skel, er der stadig mellem 8 og 10 meter fra byggeriet til skel mod Lodshaven. Der er mellem byggeriet på Servicegaden 5 og boligerne på Lodshaven mellem 15 og 18 meter (bolig til bolig).

Administrationen vurderer, at boligerne på Lodshaven ikke får yderligere gener, da overskridelsen af byggefeltet er af underordnet karakter. Administrationen vurderer endvidere, at den ansøgte bygning følger den omkringliggende eksisterende bebyggelse. Bygningen placeres i forlængelse af Havnegade 8E og følger i formsprog de øvrige bygningskroppe.

For så vidt angår sekundær bebyggelse. De ansøgte udhusbygninger er på maksimalt 50 m . Administrationen vurderer, at overskridelsen af byggefeltet til sekundær bebyggelse ikke er større end, hvad de omkringliggende grunde har fået samt at udhusbygningens størrelse er af rimelig omfang for en etageblok med 12 boliger.

Økonomi

Nærværende sag har ingen bevillingsmæssige konsekvenser. Eventuelle afledte udgifter forventes finansieret inden for eksisterende rammer og eventuelle bevillingsmæssige konsekvenser vil blive behandlet i særskilte sager.

Indstilling

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

1. Der gives dispensation til boligblok og udhuse udenfor byggefeltet samt dispensation til at opføre udhuse med træfacader.

Beslutning

Tiltrådt.

Udvalget opfordrer forvaltningen til at tage en fornyet dialog med bygherre om affaldshåndtering.

- Luffoto af placering
- Bilag - tegninger
- Høringssvar fra Lodshaven
- Høringssvar fra Havnegade 10C
- Bilag - Ansøger svar på bemærkninger
- Bilag - Lokalplan nr. 35