



## Referat fra møde i Plan- og Udviklingsudvalget

Torsdag den 04. marts 2010 Kl. 16.00  
i Sct. Michael, Slangstrup

**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. 20*            **Lundevej 11 A, 3600 Frederikssund- skimmelsvamp i ejendommen**
- Sag nr. 21*            **Bakkevej 1 st., 3600 Frederikssund - skimmelsvamp i bolig**
- Sag nr. 22*            **AB Elmegården, 4050 Skibby - Skimmelsvamp i boliger**
- Sag nr. 23*            **Bestilling/afbestilling af bustrafik hos Movia.**
- Sag nr. 24*            **Forslag til lokalplan 034 for lokalcenter på Holmensvej.**
- Sag nr. 25*            **Kommuneplantillæg 001 - Lokalcenter på Holmensvej i Frederikssund**
- Sag nr. 26*            **Lokalplanlægning 2010 - status og prioritering**
- Sag nr. 27*            **Orientering om Frederikssund Kommunes lokalplanguide til bygherrer**
- Sag nr. 28*            **Meddelelser**

### ***Lukket dagsorden***

- Sag nr. 29*            **Orientering om afslag/dispensationer til helårsbeboelse i sommerhus for januar/februar 2010**

**Sag nr. 20**                      **Lundevej 11 A, 3600 Frederikssund- skimmelsvamp i ejendommen**

**Journal nr.:**                      024358-2009

**Lovgrundlag:**                      Byfornyelseslovens kap. 9 vedr. kondemnering.  
Lokalplan 30 for bykernen, Frederikssund.

**Sagsfremstilling:**                      **Ejendommen**

Ejendommen er opført i 1900. Forhuset består af et erhvervslejemål i stueetagen og en bolig på 1. sal. Der er fælles kælder. Baghuset benyttes til oplag. Boligen er fraflyttet i januar 2010, og erhvervslejemålet har stået tomt i en længere periode.

**Planforhold/bevaringsværdi**

Ejendommen er omfattet af lokalplan 30 fra 1984. Formålet er at sikre bykernens købstadsmiljø og at begrænse nedlæggelse af boliger. Nedlæggelse af bolig kræver derfor Byrådets tilladelse, som først kan gives efter gennemført naboorientering/partshøring. Forhuset er bevaringsværdigt jf. lokalplanens kortbilag 3.

Derudover er den i SAVE-registret fra 2001 vurderet til Arkitektur (5), kulturhistorie(4), miljømæssig værdi (4), originalitet (5), tilstand (5) og bevaringsværdi (5). (Karakterskala fra 1- 9, hvor 1 er den højeste værdi)

Endelig viser Frederikssund kommuneatlas fra 2002, at forhuset ikke vurderes at være bevaringsværdigt, men at det indgår i en bevaringsværdig sammenhæng med et bebyggelsesmønster, som er fælles for bygningerne på Solvej, Lundevej og Kocksvej.

**Undersøgelse**

Den 3. november 2009 blev lejligheden gennemgået ved Byggeafdelingen på grund af anmeldelse om skimmelsvamp fra den daværende lejer. Der blev fundet udbredt synlig forekomst af skimmelsvamp i kælderen og under tapeter i boligen på 1. sal. Stuelejligheden blev ikke specifikt gennemgået.

Byggeafdelingen har ligeledes gennemgået ejendommen med henblik på evt. renovering. Her er bl.a. konstateret:

- Mangelfuld eller ingen isolering i tag og ydervægge samt i etageadskillelsen
- Revnet/deformeret murværk
- Utæt tagbeklædning
- Ulovlige afløbsinstallationer
- Ulovlige elinstallationer
- Rådne/utætte vinduer
- Utilstrækkelig varmeinstallation.

Ved vurderingen af, om benyttelsen af boliger og opholdsrum er forbundet med sundhedsfare, skal der navnlig tages hensyn til, om boligen væsentligt afviger fra et eller flere af følgende mindstekrav:

- Tilfredsstillende beskyttelse mod fugtighed, kulde, varme og støj
- Fyldestgørende adgang til dagslys
- Forsvarlig adgang for luftfornyelse i almindelighed gennem et eller flere oplukkelige vinduer direkte til det fri
- Mulighed for tilstrækkelig opvarmning
- Tilfredsstillende indeklima.

Byggeafdelingen skønner, at ejendommens samlede tilstand ligger langt under ovennævnte mindstekrav. Alene skimmelsvampen i kælder og bolig er af et omfang, der er sundhedsfarligt.

### **Generelt vedr. kondemnering, istandsættelse/nedrivning**

Boliger og lokaler til ophold, som er ramt af sundhedsfarlige skimmelsvampe *skal* kondemneres, hvis de er benyttet til ophold eller beboelse. De *kan* kondemneres, hvis de ikke er benyttet.

Ved kondemnering vil også prioriteringsmulighederne være indskrænkede. Begge forhold skal tinglyses på ejendommen. En kondemnering vil derfor bedst muligt sikre, at lokalerne ikke udlejes, belånes eller afhændes uden kendskab til deres tilstand.

Samtidig med kondemnering skal kommunalbestyrelsen fastsætte en frist for, hvornår et evt. forslag til istandsættelse skal være fremsat. Fristen kan ikke være kortere end 2 måneder og kun i særlige tilfælde overstige 12 måneder.

Samtidig med kondemneringen eller, hvis ejer ikke indenfor tidsfristen selv har fremsendt istandsættelsesforslag, som kan godkendes, kan kommunalbestyrelsen meddele ejeren *påbud* om at istandsætte eller nedrive.

Dette påbud skal gives ud fra en samlet økonomisk og bebyggelses-, brand- og sundhedsmæssig vurdering. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for foranstaltningernes gennemførelse

Kommunalbestyrelsen kan nægte at godkende ejers forslag til istandsættelse, hvis lokalerne også *efter* gennemførelse af forslaget vil være væsentlig ringere end opholdsrum, som opfylder bestemmelserne i byggelovgivningen.

Til brug for aflysning af kondemneringen skal ejer enten:

- Fremsende dokumentation for det udførte renoveringsprojekt til godkendelse
- Søge om nedrivning med eller uden genopførelse.

### **Økonomi**

Byggeafdelingen har foretaget undersøgelserne uden udgifter til ekstern rådgiver. Daværende lejer fik ved fraflytningen eftergivet husleje for 2 mdr. - ialt 8.032 kr. på grund af lejlighedens tilstand.

Byggeafdelingen skønner, at bygningens tilstand nødvendiggør kondemnering, men at det ikke er relevant at udstede påbud om istandsættelse. Dette begrundes med, at de omkring 3 mio kr. til

bygningens totalrenovering, skønsmæssigt er 25 pct. dyrere end prisen på nybyggeri.

Da begge lejemål står tomme, er der ingen krav om genhusning.

**Bevilling:**

**Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:**

De manglende huslejeindtægter fra ejendommen vil indgå i den samlede gennemgang af budget og indtægter/udgifter for kommunens udlejningsejendomme ved den næstkommende budgetopfølgning./ Budget og Analyse

**Indstilling:**

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

1. der nedlægges forbud mod beboelse og længerevarende ophold i begge lejemål med øjeblikkelig virkning
2. frist for fremsættelse af forslag til istandsættelse eller nedrivning sættes til 1. september 2010
3. Byggeafdelingen bemyndiges til at godkende/afvise evt. forslag til istandsættelse.
4. at Byggeafdelingen bemyndiges til at ophæve kondemneringen

**Tidligere beslutninger:**

**Beslutninger:**

Indstillingen tiltrådt.

Poul Henrik Hedeboe fraværende.

**Bilag:**

[lundevej 11A fra Save registret](#)  
[Gis-kort Lundevej 11A](#)

**Sag nr. 21**                      **Bakkevej 1 st., 3600 Frederikssund - skimmelsvamp i bolig**

**Journal nr.:**                      028870-2009

**Lovgrundlag:**                      Byfornyelseslovens kapitel 9 vedr. kondemnering.

**Sagsfremstilling:**                      **Ejendommen**

Ejendommen er en privat udlejningsejendom fra 1920. Der er vandret lejemålskel med en bolig i stuen og en bolig på 1. sal. Stuelejligheden har en mindre tilbygning, antagelig fra 1988. Derudover fælles kælder.

**Undersøgelse**

Byggeafdelingen modtog den 27. november 2009 en anmeldelse fra daværende lejer i stuelejligheden om, at boligen var ramt af skimmelsvamp. Lejer fraflyttede boligen den 15. december 2009. Der er ikke anmeldt eller undersøgt for skimmelsvamp på førstesalen.

Den 8. og 16. december 2009 blev boligen undersøgt for skimmelsvamp. Se vedlagte bilag: *Lægenotat af 8. december 2009* og bilag: *Rapport fra Bøgh & Helstrup af 18. december 2009*. Det konkluderes samstemmende, at omfanget af skimmelsvamp gør lejligheden ubeboelig.

Bøgh & Helstrup-rapporten beskriver lokalernes egnethed til beboelse. Derudover beskrives forslag til afhjælpning, og der anbefales yderligere undersøgelser. Der tages ikke stilling til, om det er økonomisk eller på anden måde rimeligt at iværksætte foranstaltningerne, ligesom der ikke beskrives kvalitetssikrings- og dokumentationsmetoder.

Rapporten alene kan derfor ikke godkendes som forslag til afhjælpning.

**Generelt vedr. kondemnering, istandsættelse/nedrivning**

Boliger og lokaler til ophold, som er ramt af sundhedsfarlige skimmelsvampe skal kondemneres, hvis de er benyttet til ophold eller beboelse. De kan kondemneres, hvis de ikke er benyttet.

Ved kondemnering vil også prioriteringsmulighederne være indskrænkede. Begge forhold skal tinglyses på ejendommen. En kondemnering vil derfor bedst muligt sikre, at lokalerne ikke udlejes, belånes eller afhændes uden kendskab til deres tilstand.

Samtidig med kondemnering skal kommunalbestyrelsen fastsætte en frist for, hvornår et evt. forslag til istandsættelse skal være fremsat. Fristen kan ikke være kortere end 2 måneder og kun i særlige tilfælde overstige 12 måneder.

Samtidig med kondemneringen eller, hvis ejer ikke indenfor tidsfristen selv har fremsendt istandsættelsesforslag, som kan godkendes, kan kommunalbestyrelsen meddele ejeren påbud om at istandsætte eller

nedrive.

Dette påbud skal gives ud fra en samlet økonomisk og bebyggelses-, brand- og sundhedsmæssig vurdering. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for foranstaltningernes gennemførelse.

Kommunalbestyrelsen kan nægte at godkende ejers forslag til istandsættelse, hvis lokalerne også efter gennemførelse af forslaget vil være væsentlig ringere end opholdsrum, som opfylder bestemmelserne i byggelovgivningen.

Til brug for aflysning af kondemneringen skal ejer enten:

- fremsende dokumentation for det udførte renoveringsprojekt til godkendelse
- søge om nedrivning med eller uden genopførelse.

### **Økonomi**

Byggeafdelingen har benyttet ekstern rådgiver ved skimmelsvampundersøgelsen. Beløbet andrager 5950 kr. hvoraf 50 pct. søges refunderet via 2010-rammen fra de statslige udgiftsrammer til byfornyelse.

Kondemnering (forbud) efter § 76 medfører ikke adgang til erstatning.

Da lejemålet står tomt, er der ingen krav om genhusning.

### **Partshøring**

Ejer er i form af partshøring blevet orienteret om, at Byggeafdelingen vil indstille overfor Plan- og Udviklingsudvalget, at boligen kondemneres. Byggeafdelingen har ikke modtaget bemærkninger til dette.

### **Vurdering**

Byggeafdelingen vurderer på basis af rapporten og den lægefaglige udtalelse, at boligen er ramt af skimmelsvamp i et omfang, der er sundhedsfarligt, og at boligen derfor bør kondemneres.

### **Bevilling:**

#### **Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:**

Der er ikke afsat budget til kommunens udgifter i forbindelse med byfornyelseslovens kap. 9 vedr. kondemnering. Opgørelse over afholdte udgifter i 2010 vil indgå i den næstkommende budgetopfølgning m.h.p. muligheder for finansiering./ Budget og Analyse

### **Indstilling:**

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

1. der nedlægges forbud mod beboelse med øjeblikkelig virkning
2. frist for fremsættelse af forslag til istandsættelse sættes til 1. oktober 2010

3. Byggeafdelingen bemyndiges til at godkende/afvise forslag til istandsættelse
4. Byggeafdelingen bemyndiges til at ophæve kondemneringen.

**Tidligere  
beslutninger:**

**Beslutninger:** Indstillingen tiltrådt.

Poul Henrik Hedeboe fraværende.

**Bilag:**

*[lægenotat af 8. december 2009](#)*

*[Rapport fra Bøgh og Helstrup af 18. december 2009](#)*



**Sag nr. 22**                      **AB Elmegården, 4050 Skibby - Skimmelsvamp i boliger**

**Journal nr.:**                      009137-2010

**Lovgrundlag:**                      Byfornyelseslovens kap. 9 vedr. kondemnering.

**Sagsfremstilling:**                      **Ejendommen**

Andelsboligforeningen A/B Elmegården blev etableret omkring 1981. Der er i alt 19 boliger fordelt med 11 i stueetagen og 8 på 1. sal. Der er høj kælder under hele ejendommen. Bygningerne er fra 1868.

#### **Undersøgelse**

Den 17. september 2009 modtog Byggeafdelingen en henvendelse fra andelshaver af Elmevej 2B, st-4. om skimmelsvamp i boligen. Andelshaver fik den 29. september 2009 selv undersøgt en tapetprøve hos Teknologisk Institut. Analysen viste, at der var kraftig vækst fra prøvestedet.

Undersøgelser, bestilt af foreningen og udført af Tetcon Aps den 22. og 28. oktober 2009, konstaterede skimmelsvamp i massivt omfang i flere af boligens rum, herunder køkken.

Kommunallæge Claus Malta Nielsen konkluderer i notat af 16. november 2009, på baggrund af Tetcons rapport, at det anbefales, at familien snarest søges omplaceret til anden bolig, mens udbedring pågår. Foreningen sikrede derefter andelshaveren med familie en ny, midlertidig bolig.

Byggeafdelingen sendte den 26. november 2009 "partshøring vedrørende vurdering af undersøgelserne i lejligheden" til foreningen. Deri står, at Byggeafdelingen påtænker at indstille overfor Plan- og Udviklingsudvalget, at der i medfør af § 76 i byfornyelsesloven nedlægges forbud mod beboelse og længerevarende ophold i lejligheden.

Da fugtproblemerne skønnes at stamme fra kælderen, og da dette i så fald kunne medføre tilsvarende problemer i de øvrige stuelejligheder, valgte foreningen at lade Tetcon udvide undersøgelsen.

Dette resulterede i en rapport af 15. december 2009, som viser, at der er skimmelsvamp i yderligere 6 lejligheder i stueetagen.

#### **Handleplan/økonomi**

Foreningens advokat har i svar på partshøringen orienteret om, at der er igangsat indhentning af tilbud vedr. samlet køreplan for renovering af ejendommen. I den anledning spørges om kommunens mulighed for at anvise finansiering.

Byggeafdelingen har henvist til, at byfornyelsesloven indeholder flere muligheder for økonomi i forbindelse med renovering og byfornyelse, men at Frederikssund Kommune ikke har budgetteret med midler til

byfornyelse i 2010. Byggeafdelingen har endvidere tilkendegivet, at Plan- og Udviklingsudvalget vil blive orienteret om sagen på dens nuværende stade.

Når Byggeafdelingen har gennemgået de berørte lejligheder med foreningens bestyrelse, beboere og rådgivere, og det er endelig afklaret, hvilke af de i alt 7 boliger - eller dele af disse - som efter Byggeafdelingens skøn bør kondemneres, vil dette blive forelagt Plan- og Udviklingsudvalget til afgørelse.

### **Genhusning**

Da en del af lejlighederne formentlig stadig er beboede efter en evt. kondemnering, vil Frederikssund Kommune være forpligtet jf. byfornyelseslovens § 61 til at genhuse de berørte beboere. Kommunen er ikke forpligtet til at genhuse - uanset kondemnering - hvis beboerne f.eks. midlertidigt er fraflyttet lejligheden.

#### **Bevilling:**

#### **Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:**

Budget og Analyse har ikke yderligere bemærkninger til sagen.

#### **Indstilling:**

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

1. udvalget tager redegørelsen til efterretning.

#### **Tidligere beslutninger:**

#### **Beslutninger:**

Taget til efterretning.

Poul Henrik Hedeboe fraværende.

#### **Bilag:**

[TETCON-rapport af 15. december 2009](#)

**Sag nr. 23**                      **Bestilling/afbestilling af bustrafik hos Movia.**

**Journal nr.:**                      019995-2008

**Lovgrundlag:**                      Lov om Trafikselskaber, Lov nr. 582 af 24. juni 2005.

**Sagsfremstilling:**                      Frederikssund Kommune har i samarbejde med Movia arbejdet med en optimering og omlægning af bustrafikken i Hornsherred. Baggrunden herfor er et ønske om at få en bedre bustrafik samtidig med at udgifterne til denne reduceres, eller som minimum ikke vokser. Det økonomiske ansvar for bustrafikken blev overdraget til kommunen i forbindelse med kommunalreformen. I 2007 var den samlede kommunale finansiering af åben bustrafik på i alt 17,4 mio. kr. I basisbudgettet for 2011 har Movia opgjort Frederikssund Kommunes udgifter til 29,7 mio. kr. (de besparelser der allerede er besluttet pr. 28. marts 2010 er dog ikke indregnet). Noget af udgiftsstigningen er dog kompenseret i form af bloktilskud.

Forslaget til optimering og omlægning af bustrafikken i Hornsherred omfatter følgende:

Den eksisterende buslinje 229E/239 imellem Frederikssund og Roskilde via Hornsherred opgraderes i dagtimerne på hverdage til halvtimesdrift som en R-linje (regionallinje), med hver anden bus via Gerlev og hver anden via Jægerspris. Om aftenen og i weekenden bliver der timedrift med alle busser via Jægerspris.

Buslinjerne 318 og 323 kommer fremover til at køre imellem Lyngerup og Skibby som henholdsvis en østlig ringrute og en vestlig ringrute. Linje 318 vil om morgenen på hverdage køre helt til Frederikssund. Der bliver betjening alle dage. Der bliver således skiftemulighed i begge ender af linjerne.

Buslinje 317 kommer til at betjene en ny rute imellem Frederikssund og Kyndbyværket via Jægerspris, kun på hverdage.

Buslinje 322 vil fortsat betjene Kulhuse evt. med endestation i Jægerspris, eller alternativt som i dag Frederikssund.

Buslinje 818 der er telebus i den sydlige del af Hornsherred har i dag fast kørsel af skolebørn på skoledage. Om aftenen kører den fast ungdomsskolekørsel. Endvidere har den faste ture imellem Orøfærgeren, Vejleby, Vellerup og Kirke Hyllinge. Den resterende del af tiden fungerer den som telebus med udgangspunkt i Skibby. Movia anbefaler at telebuskørslen fremover får udgangspunkt i Lyngerup, for bl.a. at dække området ved Dalby Huse og Kyndbyværket i weekenderne. Alternativt kan telebuskørslen deles mellem Lyngerup og Skibby. Det skal overvejes om telebuskørslen også fremover skal dække i weekenderne.

Den nuværende linje 226 fra Skibby til Roskilde bibeholdes uændret,

og det samme gælder for natbuslinjen 92N.

Den nye struktur betyder at der i højere grad skal foretages et busskift, primært i Skibby, Lyngstrup eller Jægerspris. Det medfører at stoppestedsfaciliteterne skal opgraderes således, at der er læskærme med lys, cykelparkering og realtidsinformation (count-down skilte). Udgiften hertil, mellem 0,3 mio. kr. og 0,5 mio. kr., skal afholdes af kommunen. Der er mulighed for at søge tilskud fra statens passagerpulje. Generelt bryder passagerer sig ikke om at skulle skifte bus.

Kommunen vil undersøge om det er muligt at få etableret trådløst internetforbindelse i R-linjen.

Movia har oplyst, at de foreslåede omlægninger af bustrafikken i Hornsherred vil medføre besparelser på budgettet i størrelsesordenen 5,0 mio. kr. Herfra skal trækkes ekstraudgifter til R-linjen på 0,7 mio. kr. Da buslinjerne i Hornsherred skal udbygges, er der også en usikkerhed om de endelige priser, ligesom konsekvenserne for passagerindtægter også er usikker. Minimum vil der kunne spares 3,0 mio. kr.

På grund af at forslagene til omlægninger er relative store, anbefales det, at der afholdes et borgermøde hvor den nye busplan for Hornsherred bliver gennemgået, og hvor borgene får lejlighed til at fremkomme med deres synspunkter. Borgermødet foreslås afholdt mandag den 22. marts kl. 19.00 på Marbæksskolen i Skibby.

Det anbefales også, at forslagene lægges på kommunens hjemmeside og at borgerne der får lejlighed til komme med kommentarer og bemærkninger.

**Bevilling:**

-

**Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:**

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

**Indstilling:**

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

1. drøfter de udarbejdede forslag til optimering og omlægning af bustrafikken i Hornsherred,
2. at forslagene fremlægges på et borgermøde i Skibby den 22. marts kl. 19.00 med henblik på indhentning af kommentarer og bemærkninger fra borgerne, og
3. at forslagene lægges på kommunens hjemmeside således at borgerne også der får lejlighed til at kommentere forslagene.

**Tidligere  
beslutninger:**

**Beslutninger:**

1. Udvalget drøftede forslaget.
2. Tiltrådt.
3. Tiltrådt.

Poul Henrik Hedeboe fraværende.

**Bilag:**

*Bilag 1 til notat fra Movia om omlægning af bustrafikken i Hornsherred  
Supplerende notat vedrørende omlægning af bustrafikken i  
Hornsherred  
Notat fra Movia vedrørende omlægning af bustrafikken i Hornsherred*

**Sag nr. 24**                      **Forslag til lokalplan 034 for lokalcenter på Holmensvej.**

**Journal nr.:**                      027088-2009

**Lovgrundlag:**                      Planloven.

**Sagsfremstilling:**                      Byrådet vedtog den 28. november 2009 at planlægningen for en dagligvarebutik på Holmensvej skulle fremmes. På denne baggrund fremlægges forslag til lokalplan 034 for lokalcenter på Holmensvej til godkendelse til offentlig fremlæggelse.

Lokalplanforslag 034 udlægger en del af matr.nr. 4cn, Fredrikssund Markjorder, beliggende Holmensvej 2, som en ny parcel, hvor der er mulighed for opførelse af lokalcenter på i alt 1500 m<sup>2</sup>, hvoraf ingen butiksenhed må være større end 1000 m<sup>2</sup>.

Der er udlagt et byggefelt på parcellen, der tilgodeser organiseringen af parkeringspladser, til - og frakørsel for kunder samt vareindlevering på en sådan måde, at trafiksikkerhed og funktionaliteten i området prioriteres. Lokalplanforslaget vedlægges dagsordenen.

Projektet forudsætter, at ca. 25 egetræer (Stilk-eg), der skønnes at være mellem 40 og 60 år gamle, langs med Holmensvej fældes. Træerne er plantet i en række over ca. 100 meter med en underbevoksning af spredt bøgepur. De eksisterende egetræer og underbeplantningen erstattes af 4 enkeltstående egetræer og en ½ meter bred bøgehæk langs med Holmensvej.

Firmaet Orbicon har gennemført en konsekvensvurdering for flagermus ved fældning af den eksisterende beplantning og konkluderer, at træerne kan fældes uden negative konsekvenser for flagermus og fældningen således ikke er i strid med Habitatdirektivets Artikel 12 om internationalt beskyttede dyrearter. Konsekvensvurderingen vedlægges som bilag.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer har By og Land foretaget en miljøscreening af lokalplanforslaget. By og Land 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 Økonomiudvalg og Byråd at:

1. forslag til lokalplan 034 fremlægges i offentlig høring i 8 uger i henhold til gældende planlov
2. der ikke udføres en egentlig miljøvurdering af lokalplanforslaget.

**Beslutninger:** Anbefales.

Poul Henrik Hedeboe fraværende.

**Bilag:** [BILAG 1/PLUD 4. marts 10 /Forslag til lokalplan 034](#)  
[BILAG 2/PLUD 4. marts 10 / Miljøscreening](#)

<b>Sag nr. 25</b>	<b>Kommuneplantillæg 001 - Lokalcenter på Holmensvej i Frederikssund</b>
<b>Journal nr.:</b>	028953-2009
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven og lov om miljøvurdering af planer og programmer.
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>Byrådet vedtog den 28. november 2009 at planlægningen for en dagligvarebutik på Holmensvej 2 skulle fremmes. På denne baggrund fremlægges forslag til kommuneplantillæg nr. 001 til Kommuneplan 2009-2021 til godkendelse til offentlig fremlæggelse.</p> <p>Kommuneplantillægget overfører en del af matr.nr. 4cn , Frederikssund Markjorder, beliggende Holmensvej 2, fra erhvervsområde til centerområde og danner således den nødvendige kommuneplanmæssige baggrund for udarbejdelse af lokalplan for lokalcenteret.</p> <p>Der er foretaget miljøscreening af kommuneplantillægget og lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Screeningen er vedlagt som bilag på lokalplansagen. På baggrund af screeningen er det administrationens vurdering, at kommuneplantillægget ikke vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til tidligere gældende planlægning for området. Der er derfor ikke udarbejdet en egentlig miljøvurdering af kommuneplantillægget. Dette skyldes, at lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan, hvor det vurderes, at de miljøaspekter, som loven omhandler, ikke vil blive påvirket, jf. lovens §3, stk. 1, nr. 3.</p>
<b>Bevilling:</b>	Ingen.
<b>Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:</b>	Budget og Analyse har ingen bemærkninger.
<b>Indstilling:</b>	<p>Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller at Plan- og Udviklingsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalg og Byråd at:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. forslag til kommuneplantillæg nr. 001 fremlægges offentligt i 8 uger i henhold til gældende planlov</li> <li>2. der ikke udføres en egentlig miljøvurdering af kommuneplantillægget.</li> </ol>
<b>Tidligere beslutninger:</b>	
<b>Beslutninger:</b>	Anbefales.



Poul Henrik Hedeboe fraværende.

**Bilag:**

*Forslag til Kommuneplantillæg 001 for Lokalcenter på Holmensvej i Frederikssund*

**Sag nr. 26**                      **Lokalplanlægning 2010 - status og prioritering**

**Journal nr.:**                      017215-2008

**Lovgrundlag:**                      Planloven.

**Sagsfremstilling:**                      Der er flere ønsker til lokalplanlægning i Frederikssund Kommune end det er muligt at gennemføre. Det er derfor nødvendigt med en prioritering. I perioden 2007-2009 er der endeligt vedtaget i alt 22 lokalplaner svarende til ca. 7 om året. Der er p.t. truffet politisk beslutning om igangsættelse af følgende 11 lokalplaner:

Lokalplaner, hvor der er udsendt forslag til høring:

1. LP 029 Bevarende lokalplan for Onsved
2. LP 035 Amsterdamhusene (temalokalplan)

Lokalplaner, hvor der er udarbejdet forslag:

3. LP 034 Lokalcenter på Holmensvej

Øvrige lokalplaner, som er besluttet igangsat i Plan- og Udviklingsudvalget:

4. LP 030 Kulhuse Camping
5. LP 017 Bymidten i Frederikssund
6. LP 024 Boliger ved Hillerødvej nord for Slangerup By
7. Boliger i Skibby Øst
8. Erhvervsområde ved Strandvangen
9. Kulturhuset Elværket i Frederikssund

Lokalplaner, som er igangsat via budgetbeslutninger:

10. LP 033 Havnemesterboligen i Frederikssund
11. Kunststofbane i Skibby.

Lokalplanarbejdets omfang er stærkt afhængigt af den enkelte lokalplans kompleksitet. Ressourceforbruget til lokalplanen for bymidten i Frederikssund må f.eks. påregnes at være flere gange større end ressourceforbruget til en gennemsnitlig lokalplan.

Administrationen arbejder for at gennemføre de igangsatte lokalplanopgaver med de ressourcer der er til rådighed. De igangsatte lokalplanopgaver kan ikke påregnes afsluttet i år allesammen.

Administrationen har modtaget et skitseprojekt på endnu en lokalplan:

12. Boligudbygning i Lyngerup - Dysagervej.

Skitseprojektet, der er vedlagt som bilag, er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Administrationen anbefaler, at der sættes en lokalplanlægning igang og at skitseprojektet danner udgangspunkt for lokalplanlægningen. I bygherres bearbejdning af projektet og dialogen med administrationen om udarbejdelse af forslag til lokalplan kan der ske væsentlige ændringer af projektet.

Kommuneplan 2009-2021 åbner mulighed for lokalplanlægning for følgende nye boligområder:

13. Boligudbygning i Lyngerup - Mejerigårdsvej
14. Boligudbygning i Dalby - Østergårdsvej
15. Boligudbygning i St. Rørbæk.

Der er endnu ikke modtaget skitseprojekter for disse 3 boligområder, men vedrørende Mejerigårdsvej har rådgiveren meddelt, at der kan ventes et projekt umiddelbart efter den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2009-2021. Når der er modtaget projekter, som vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanen forelægges disse for udvalget til beslutning om igangsættelse af lokalplanlægningen.

Administrationen er endvidere i dialog med en bygherre, som ønsker at opføre hotel og restaurant på Bi-Lidt-grunden. Plan- og Udviklingsudvalget har i 2009 afvist en anmodning om igangsætning af lokalplanlægning på ejendommen. Bygherren arbejder p.t. på et ændret tegningsgrundlag. Når dette er modtaget, forventes det forelagt udvalget til beslutning om igangsættelse af lokalplanlægningen.

#### 16. LP 031 Bi-Lidt

Som det fremgår ovenfor er der 11 igangsatte lokalplaner og det anbefales at udvalget umiddelbart igangsætter 1 plan mere. Det forventes, at der i de kommende måneder kan indkomme projekter - f.eks. nr. 13-16 - som vil give behov for igangsætning af yderligere lokalplaner. Da lokalplanlægningen også på igangsatte lokalplaner i perioder afventer materiale fra bygherre, afventer interne høringssvar eller afventer resultatet af offentlighedsperioder vurderes det realistisk at igangsætte 1 plan mere nu.

<b>Bevilling:</b>	Ingen.
<b>Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:</b>	Budget og Analyse har ingen bemærkninger.
<b>Indstilling:</b>	Direktøren for Arbejdsmarked Erhverv og Teknik indstiller at Plan- og Udviklingsudvalget:  <ol style="list-style-type: none"><li>1. beslutter at igangsætte lokalplanlægning for boligudbygning i Lyngerup - Dysagervej med udgangspunkt i det modtagne skitseprojekt.</li></ol>
<b>Tidligere beslutninger:</b>	
<b>Beslutninger:</b>	Indstillingen tiltrådt.  Poul Henrik Hedeboe fraværende.
<b>Bilag:</b>	<a href="#">Anmodning om principgodkendelse fra HC Venslev for lokalplan Hjemmegaarden</a>



<b>Sag nr. 27</b>	<b>Orientering om Frederikssund Kommunes lokalplanguide til bygherrer</b>
<b>Journal nr.:</b>	026785-2009
<b>Lovgrundlag:</b>	Planloven. Lov om miljøvurdering af planer og programmer.
<b>Sagsfremstilling:</b>	<p>By og Land har udarbejdet pjecen "Lokalplanlægning i Frederikssund Kommune" - en vejledning hovedsagligt målrettet bygherrer og samarbejdspartnere, der ansøger om udarbejdelse af projektlokalplaner.</p> <p>Desuden kan vejledningen fungere som en almen introduktion til lokalplanlægning.</p> <p>Formålet med vejledningen er at oplyse bygherrer om proceduren for udarbejdelse af lokalplaner i Frederikssund Kommune, således at der sikres kvalitet i lokalplanen samt skabes grobund for et godt samarbejde. Det er håbet, at vejledningen kan bidrage til åbenhed omkring planlægningen og lokalplanprocessen. Samarbejdet mellem forvaltningen og bygherre bygger på en fælles indsats for at nå et fælles mål.</p> <p>Vejledningen skal ses som generel sammenfatning af praksis og procedurer ud fra et standardforløb, uanset at to planer aldrig er ens. Det betyder, at vejledningen hverken er udtømmende eller kan stå alene. Den skal i det konkrete sagsforløb suppleres af individuelle drøftelser og aftaler.</p> <p>Vejledningen indeholder oplysninger omkring hvilke juridiske rammer lokalplanen skal forholde sig til og beskrivelse af samarbejdet med eksterne myndigheder. Desuden indeholder vejledningen en redegørelse for lokalplanprocessen, herunder tidsplan for færdiggørelse af lokalplaner, samt opstilling af hvilke oplysninger og tegningsmateriale, der skal leveres til kommunen. Dette kan bidrage til en bedre forståelse af de forskellige undersøgelser og høringsperioder, der indgår i lokalplanprocessen, og som er vigtige og ofte lovpligtige dele af lokalplanens tilblivelse.</p> <p>Generelt gælder der, at når lokalplanlægningen starter med et realistisk og gennearbejdet projekt, er det realistisk at forvente en produktionstid på ca. 9 mdr. for en lokalplan. Komplekse planer i eksisterende byområder med mange interessenter kræver mere tid. Lokalplaner der forudsætter VVM eller forudgående offentlighed vil typisk også kræve mere tid.</p> <p><b>Dialogen om et realistisk og gennearbejdet projekt</b></p> <p>Det er generelt By og Lands vurdering, at kommunens arbejde med lokalplaner lettes af,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. at bygherre leverer et projekt, som er klart med hensyn til,</li> </ol>

- hvad der ønskes planlagt for og hvor,
2. at bygherre i projektet tager højde for alle sædvanlige myndighedskrav vedr. f.eks. parkeringsbehov, tilgængelighed, friarealer, miljø mv., således at disse forhold ikke først bearbejdes, når det i den interne høringsproces er konstateret, at projektet ikke imødekommer sædvanlige myndighedskrav,
  3. at bygherre responderer hurtigt på behov for supplerende oplysninger.

En række bygherrer tilbyder at fremme lokalplanprocessen ved at udarbejde et forslag til lokalplan. Det er By og Lands vurdering at skrivningen af en lokalplan efter den skabelon som anvendes i Frederikssund Kommune ikke er specielt tidskrævende i tilfælde, hvor bygherren har leveret et gennemarbejdet projekt. Der kan naturligvis være en lille lettelse i arbejdet forbundet med at bygherren leverer et udkast til lokalplantekst, men for den samlede proces er det langt vigtigere, at bygherren sørger for et realistisk og gennemarbejdet projekt. Erfaringen er, at bygherre ikke bearbejder sit projekt væsentligt bedre ved at udarbejde et udkast til lokalplan, og der opstår derfor også ved denne arbejdsform tidkrævende spørgsmål, når kommunen gennemgår lokalplanudkastet for at sikre, at alle nødvendige myndighedskrav er indarbejdet. By og Land anbefaler derfor at bygherre først og fremmest at bruge kræfter på at sikre et realistisk og gennemarbejdet projekt, men tager naturligvis gerne imod et tilbud om at bygherre leverer et udkast til lokalplanen efter kommunens skabelon.

**Bevilling:**

-

**Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:**

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

**Indstilling:**

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

1. orienteringen tages til efterretning.

**Tidligere beslutninger:**

**Beslutninger:**

Udsat til behandling på førstkommende møde.

Poul Henrik Hedeboe fraværende.

**Bilag:**

[Vejledning: Lokalplanlægning i Frederikssund Kommune](#)



**Sag nr. 28**                      **Meddelelser**

**Journal nr.:**                      001551-2010

**Lovgrundlag:**

**Sagsfremstilling:**

**Bevilling:**

**Økonomiske og  
personalemæssige  
bemærkninger:**

**Indstilling:**

**Tidligere  
beslutninger:**

**Beslutninger:**                      Intet.

Poul Henrik Hedeboe fraværende.



**Møde i Plan- og Udviklingsudvalget Torsdag den 04. marts 2010.**

---

*Kirsten Weiland*

---

*Guri Bjerregaard*

---

*Lis Olsen*

---

*Poul Henrik Hedeboe*

---

*John Schmidt Andersen*

---

*Kenneth Jensen*

---

*Ole Søbæk*