

FREDERIKSSUND KOMMUNE



Udskrift	
Plan og Miljøudvalget	
Torsdag den 16. januar 2003 kl. Kl. 14.00	
i mødelokale udvalgsværelset	
Mødedeltagere:	Finn Vester , Anette Lauge Jensen, Kurt Jensen, Jesper Thorup, Stefan G. Rasmussen.
Fraværende:	Afbud fra Anette Lauge Jensen
Mødet slut:	
	Finn Vester (sign.) Kurt Jensen (sign.)
	Jesper Thor (sign.) Stefan G. Rasmussen (sign.)

Indholdsfortegnelse

Åbne møde

[Sag nr. 1](#)

Indkaldelse af ideer og forslag til regionplantillæg om deponering af forurennet jord

Sag nr. 2

Overdragelse af fællesarealer til 48 lodsejere

Sag nr. 3

Ombygning og opførelse af ny 1. og 2. sal på eksisterende ejendom – Jernbanegade 15

Sag nr. 4

Forvaltningen orienterer

Sag nr. 5

Eventuelt

Lukket møde

Sag nr. 6

Salg af areal - Ny Østergade 5

Sag nr. 7

Salg af areal og opførelse af tæt-lav bebyggelse

Gl. Campingplads ved Klintevej

Sag nr. 8

Salg af areal og opførelse af tæt-lav bebyggelse

Græse Bakkeby Nord – delområde B1

Sag nr. 9

Salg af areal og opførelse af tæt-lav bebyggelse – Ådalsparken

Sag nr. 1	Indkaldelse af ideer og forslag til regionplantillæg om deponering af forurennet jord
Journal nr.:	01.01.03P17/3296 - aw
Lovgrundlag:	planloven
Sagsfremstilling:	<p>På baggrund af, at de eksisterende depoter for forurennet jord i hovedstadsområdet er ved at være fyldt op, opfordrer HUR amter, kommuner, affaldsselskaber m.v. til at indsende forslag og ideer til placering af slutdepoter for forurennet jord (forureningsklasserne 2-4).</p> <p>Der er tale om kontrollerede affaldsdepoter, som skal overvåges i en lang årrække fremover og hvorfra forurennet regnvand løbende skal fjernes til rensning på eksternt</p>

	<p>rensaneanlæg. Det er en forudsætning, at affaldsdepotet ejes og drives af det offentlige, dvs. kommunen eller flere kommuner i fællesskab.</p> <p>Depoter for forurenede jord skal primært placeres i områder med begrænsede drikkevandsinteresser, og må ikke placeres i områder med særlige drikkevandsinteresser. Jorddepoter til forurenede jord kan indgå som opfyld på havnearealer i forbindelse med havneudvidelser eller kan indgå i projekter for landskabsmodellering, herunder kælkebakker og lign. indenfor natur- og friluftsområder, boligområder m.v.</p> <p>Der skal udarbejdes VVM inden placering af affaldsdepoter.</p> <p>Teknisk Forvaltning vurderer, at der indenfor kommunen ikke findes oplagte placeringsmuligheder, som opfylder de ovenstående kriterier.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	<p>1. Kopi af pjece fra HUR</p> <p>2. Kort over drikkevandsinteresser indenfor kommunen</p>
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at det meddeles HUR, at kommunen ikke har forslag til placering af depoter for forurenede jord indenfor kommunen.
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalget den 16. januar 2003:</p> <p>Indstillingen tiltrådt.</p>

Sag nr. 2	<p>Overdragelse af fællesarealer til 48 lodsejere</p> <p>Matr. nr. 2 ak, 2 al og 2 am, Valmuevej, Bellisvej og Primulavej</p>
Journal nr.:	0200G01/3191 – SK
Lovgrundlag:	Almenboligloven § 27 (lov nr. 662 af 08.08.2002) og deklaration af 09.09.1964.
Sagsfremstilling:	<p>Med skrivelser af henholdsvis 17.07. og 02.10.2002 ansøger advokatfirmaet Andersen & Thoregaard på vegne af ejeren Dansk Boligselskab om Kommunens samtykke til at boligselskabet overdrager tre ubebyggede fællesarealer med et samlet areal på 5.403 m² til 48 lodsejere i området. De pågældende lodsejere har underskrevet udkast til skøde, og overdragelsen er godkendt af bestyrelsen i Dansk Boligselskab.</p>

	<p><u>Byrådets samtykke kræves i henhold til følgende:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Almenboliglovens § 27, stk. 1, efter hvilken afhændelse af en almen boligorganisations ejendom skal godkendes af Byrådet. 2. Tinglyst servitut af 09.09.1964, efter hvilken, der ikke uden Byrådets godkendelse må frasælges parceller i ubebygget stand. <p>Dansk Boligselskab ønsker at afhænde arealerne, dels fordi de er vurderet til kr. 0, dels fordi de ikke er tilknyttet en boligafdeling, men ligger midt i et område med ejerboliger, og dels fordi den tinglyste servitut pålægger boligselskabet at vedligeholde arealerne.</p> <p>Arealerne er ubehæftede og Kommunen har ingen tilgodehavender eller garantier på arealerne.</p> <p>Ifølge udkast til skøde, overdrages arealerne til de 48 lodsejere med hver en ideel andel svarende til 1/48 af arealernes samlede matrikulære areal.</p> <p>Det skal sikres med tinglyst servitut, at de overdragede fællesarealer stedse forbliver ubebyggede fællesarealer, der vedligeholdes af de 48 lodsejere.</p> <p>Samtidig aflyses servitut af 09.09.1964 efter hvilken arealerne ikke må frasælges i ubebygget stand, da den er en reminiscens fra dengang området blev udstykket og derfor uaktuel.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Kort med angivelse af de tre fællesarealer
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning anbefaler Plan- og Miljøudvalget at anbefale Økonomiudvalg og Byråd:</p> <p>at godkende, at arealerne matr. nr. 2 ak, 2 al og 2 am Frederikssund markjorde overdrages som ubebyggede fællesarealer til lodsejerne på betingelse, at det sikres med tinglyst servitut, at arealerne stedse forbliver fællesarealer, og at de vedligeholdes af de 48 lodsejere.</p>
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalget den 16. januar 2003:</p> <p>Indstillingen anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet.</p>

Sag nr. 3	Ombygning og opførelse af ny 1. og 2. sal på eksisterende ejendom – Jernbanegade 15
------------------	--

Journal nr.:	02.00G01/3740 – br
Lovgrundlag:	Lokalplan nr.30
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har den 12. december 2002 holdt møde med ejeren af ovennævnte ejendom, hvor ombygning og opførelse af en ny 1. og 2. sal på ejendommen blev drøftet.</p> <p>Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 30:</p> <p>§ 6, stk. 6.1, og kortbilag 1 som placere ejendommen i område 2.1 og fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 95%.</p> <p>§ 6, stk. 6.4, som foreskriver et udendørs opholdsareal svarende til mindst 25% af boligarealet og 15% af erhvervsarealet samt et parkeringsareal svarende til mindst 100% af butiksarealet, 50% af erhvervsarealet og 25% af boligarealet.</p> <p>Den 20. december 2002 modtog Teknisk Forvaltningen, fra arkitektfirmaet Mangor & Nagel A/S, et skitseforslag og den 7. januar 2003 dispositionsforslag til byggearbejde på ejendommen.</p> <p>Projektet omfatter en ombygning af facaden mod Jernbanegade, ved opførelse af en ny muret butiksfacade i den eksisterende stueetage, med murede piller mellem vinduerne, som får huset til at stå på jorden.</p> <p>Samtidig ønskes der opført en ny 1. og 2. sal på bygningen med muret facade og tegltag, indeholdende 4 stk. 2 etagers lejligheder med intern trappe, og med adgang fra en altangang på husets bagside.</p> <p>Ifølge BBR – registeret har ejendommen et grundareal på 1069 m² og et etageareal på 1593 m² hvilket giver en bebyggelsesprocent 149%.</p> <p>Det bebyggede areal er på 896 m².</p> <p>Projektet blev den 20. december 2002 sendt til høring hos Arkitekt Hans Maahr som repræsentant for Facade- og Skilteudvalget og for Foreningen for bygnings- og landskabskultur. Ved telefon samtale den 3. januar 2003 oplyser han, at han kan gå ind for og anbefaler projektet.</p> <p>Forvaltningen har følgende bemærkninger til projektet:</p> <ul style="list-style-type: none">• Det har længe været et ønske, at få opført en rigtig byejeendom på grunden, så hullet i husrækken kunne blive udfyldt.• Det foreliggende projekt synes, både med hensyn til størrelse og udseende, at passe ind i husrækken

	<ul style="list-style-type: none"> • Dog bør der arbejdes videre med facadens detaljer, blandt andet helheden med skiltning og markiser i stueetagen og sammen-hænet mellem vinduerne på 1. sal og kvistene i tagetagen. • Facaden bør udføres med en pudset / filtset overflade for eksempel i nogle grå nuancer, da en bygning med en facade i for eksempel rød blank murværk vil dominere den smukke hjørneejendom. <p>En byggetilladelse til projektet vil kræve at der gives dispensation fra Lokalplan nr. 30:</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 6, stk. 6.1, til at hæve bebyggelsesprocenten fra de eksisterende 149% til ca. 184% • § 6, stk. 6.4, til at undlade at etablere udendørs opholdsareal svarende til mindst 25% af boligarealet og til at undlade at etablere parkeringsareal svarende til mindst 25% af boligarealet <p>Butikken i stueetagen er i øjeblikket tom, men genudlejet til indflytning, efter en indvendig ombygning.</p> <p>Ejeren ønsker at kunne gennemføre den udvendige ombygning af stueetagen sammen med den indvendige ombygning, og søger derfor hurtigt om deltilladelse til, at ændre facaden i stueetagen som skitseret, efter et detailprojekt til dette arbejde.</p> <p>Detailprojektet til den nye 1. og 2. sal udarbejdes i umiddelbar forlængelse af ovennævnte detailprojekt til stueetagen og ansøgning om byggetilladelse fremsendes.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Dispositionsforslag, tegningen ny facade, de sidste 5 tegninger fremlægges på mødet.
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget:</p> <ul style="list-style-type: none"> • at der gives principiel tilladelse som ansøgt, vist på dispositionsforslaget og beskrevet i sagsfremstillingen. • at forvaltningen bemyndiges til at arbejde videre med bygningens facader sammen med ejeren og arkitekten, med baggrund i ovennævnte bemærkninger. • at forvaltningen, hvis der ikke kommer indsigelser ved nabohearingen, bemyndiges til at give de beskrevne dispensationer på vilkår, at der som kompensation indbetales for 8 parkeringspladser ialt kr. 178.470,00 til parkeringsfonden.

Beslutninger:	Plan og Miljøudvalget den 16. januar 2003: Indstillingen tiltrådt.
----------------------	--

Sag nr. 4	Forvaltningen orienterer
Sagsfremstilling:	<p>1.</p> <p>Status over byggesager</p> <p>J.nr. 00.01P23/2727 – dw</p> <p>Bilag: Statistik over december måneds byggesager.</p> <p>2.</p> <p>Orientering om Miljøstyrelsens afgørelse af klage over Frederiksborg Amts tilladelse til udledning af overfladevand fra S-banen til Marbækrende</p> <p>06.01.03G01/272 tik/wk</p> <p>Frederikssund Kommune påklagede den 28. februar 2002 Frederiksborg Amts tilladelse til udledning af overfladevand fra S-banens spor 1 og 2 til Marbækrende.</p> <p>Tilladelsen blev påklaget, fordi der ikke er vilkår om begrænsning af udledning af sand- og lersediment til Marbækrende, som forårsagede tilstopning og oversvømmelser ved Marbækrende primo 2002.</p> <p>Miljøstyrelsen har den 20. december 2002 fremsendt afgørelse, som hjemviser tilladelsen til fornyet behandling i Frederiksborg Amt.</p> <p>Amtet skal forholde sig til eventuelle hydrauliske problemer i det vandløb, som modtager overfladevandet. Miljøstyrelsen har desuden givet Frederikssund Kommune medhold i, at der i den nye tilladelse bør stilles vilkår, som sikrer, at udledning af sand- og lersediment hindres.</p> <p>Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget tager orienteringen til efterretning.</p> <p>3.</p> <p>Opførelse af en ny produktionshal P 6, Haldor Topsøe A/S</p> <p>02.00G01/3370 – br</p>

	<p>I forbindelse med VVM for nyt RKN / NMA anlæg i ovennævnte produktionshal, har Teknisk Forvaltning, den 20. december 2002 deltaget i et møde om forberedelse af ovennævnte VVM.</p> <p>I den foreliggende tidsplan er offentlighedsfasen fastsat til perioden fra 3. februar 2003 til 3. marts 2003, og Hovedstadens Udviklingsråd arbejder hen imod at afholde et borgermøde, torsdag den 20. februar 2003, kl. 20.00, men datoen er ikke endeligt fastsat endnu.</p> <p>Borgermødet forventes afviklet efter følgende foreløbige plan:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Indledning ved en politiker fra HUR 2. Indlæg fra virksomheden 3. HUR orienterer om VVM, ved Lone Reiff 4. Amtet orienterer om miljø, ved En Dana Østergaard 5. Kommunen orienterer om Lokalplanen, ved Per Fynboe <p>Hvis afviklingsplanen for borgermødet, med angivelse af den endelige dato er fremkommet fra HUR, fremlægges den på mødet.</p>
<p>Beslutninger:</p>	<p>Plan og Miljøudvalget den 16. januar 2003:</p> <p>1-3:</p> <p>Til efterretning.</p> <p>Forvaltningen orienterede om møde med bestyrelsen for skydebanen. Sagen forelægges Teknisk Udvalg vedr. opsigelse af lejemålet.</p>

<p>Sag nr. 5</p>	<p>Eventuelt</p>
<p>Journal nr.:</p>	
<p>Beslutninger:</p>	<p>Plan og Miljøudvalget den 16. januar 2003:</p> <p>Intet.</p>