

FREDERIKSSUND KOMMUNE



UDSKRIFT

Plan og Miljøudvalget

11. maj 2000 kl. 9.15

i Udvalgsværelset, Teknisk Forvaltning

Mødedeltagere:	Ove Scheel , Kurt Jensen, Per Bille Henriksen, Bente Nielsen og Birgit Madsen.
	Under behandling af sag nr. 80 deltager Morten Fossum, JM Danmark og Søren Bisgaard, Arkitektgruppen Århus.
Fraværende:	
Mødet slut:	kl. 12.30
	Ove Scheel (sign) Kurt Jensen (sign)
	Per Bille Henriksen (sign) Bente Nielsen (sign)
	Birgit Madsen (sign)

Indholdsfortegnelse

Åbne møde

Sag nr. 80

Forslag til lokalplan nr. 80 for et boligområde ved Østkajen

Sag nr. 81

Anlægsregnskab for projekt nr. 002080 Etablering af specialdepot Tippen

Sag nr. 82

Administration af lokalplan nr. 60 og vejledning for udformning af facader og skilte i bymidten

Sag nr. 83

Virksomhedsplan for byggesagsområdet

Sag nr. 84

Ansøgning om indretning af virksomhed i landzone

Matr. nr. 11 c, 38 Oppe Sundby, 5 b Snostrup, Dalvejen 1

Sag nr. 85

Opførelse af en udnyttelig tagetage, en altan samt en overdækket terrasse (81 m² + 10 m² + 50 m²) – Græse Strandvej 18

Sag nr. 86

Opførelse af 2 carporte med udhus (20m² + 20 m² + 10 m²)

Sag nr. 87

Indretning af bolig i eksisterende erhvervsbygning,

Englystvej 15

Sag nr. 88

Klage over etablering af entreprenørforretning / bibeholdelse af ulovligt opført maskinhal, Sigerslevvestervej 10.

Sag nr. 89

Opførelse af montagehal

Sag nr. 90

Opførelse af et nyt enfamiliehus

Sag nr. 91

Forvaltningen orienterer**Sag nr. 92****Eventuelt****Lukket møde****Sag nr. 93****Valg af leverandør til miljøanalyser efter EU Udbud.****Sag nr. 94****Fremtidig anvendelse af Kystnært areal****TILLÆGSDAGSORDEN****Åbne møde****Sag nr. 95****Forespørgsel om betingelser i forbindelse med udvidelse af personantal og normering i tre kommunale fritidsklubber****Sag nr. 96****Nedrivning af et sommerhus og opførelse af et nyt****Strandvej 38, matr. nr.: 8 æ Frederikssund markjorder**

Sag nr. 80	Forslag til lokalplan nr. 80 for et boligområde ved Østkajen, endelig vedtagelse
Journal nr.:	10.02.05.P16/80
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	Sagen er genoptaget fra den 06.04.2000. Forslag til lokalplan 80 for et boligområde ved Østkajen har været fremlagt offentligt i 8 uger i perioden 18.01.2000 – 13. 03. 2000. Der er indkommet i alt 5 indsigelser til lokalplanforslaget: 1. Frederiksborg Amt, Teknik og miljø. 2. Advokatfirmaet Kromann Reumert på vegne af Snedker og Tømrermester Chris Christensen Frederikssund A/S. 3. Jacob Götzsche, Færgevej 42. 4. Anni Jørgensen , Solvænget 19, Snostrup. 5. Egnsmuseet Færgedgården.

	Indsigelserne er resumeet og kommenteret af Teknisk Forvaltning i bilag 1. Indstilling vedrørende Amtets indsigelse om støj forelå på mødet. I indsigelsesperioden er forvaltningen blevet klar over at 4 af de nævnte servitutter under § 14 er "rådighedsservitutter" som ikke skal aflyses i medfør af lokalplaner, men som blot kan aflyses med en kommunal påtegning. Disse servitutter vil udgå af §14. Lokalplanforslaget med indsigelser blev forelagt for Plan og Miljøudvalget den 06.04.2000. Sagen blev udsat til udvalgets møde i maj 2000 med følgende begrundelse: Plan og Miljøudvalget ønsker østkajpromenaden udlagt i 10 m's bredde som anført i udbudet og anmoder forvaltningen om at forhandle dette med bygherrerne. Forvaltningen har holdt møde med JM Danmark om promenadens bredde. JM Danmark anførte, at en 10 m bred promenade kun kan opnås ved nogle for bygherren store og uhensigtsmæssige projektændringer, ligesom det ville kræve en del omkostninger til omprojektering. På den baggrund ønskede JM Danmark selv at komme tilstede på Plan og Miljøudvalgets møde for at argumentere for en anden løsning. JM Danmarks forslag til en alternativ løsning er at gøre Vængets forlængelse to meter smallere som foreslået af forvaltningen og reducere beboernes terrasser fra 4 m's dybde til 3 m. Derved fås en promenadebredde på 9 meter. Denne løsning medfører, at den skrå sti gennem bebyggelsen ikke vil være centreret i forhold til Kalvøen, men vil blive forskudt de to meter, således at den flugter med den Østlige side af Kalvøvejen. JM Danmark og Arkitektgruppen Århus deltager i mødet og fremlægger deres synspunkter vedrørende promenadebredden. Desuden vil de fortælle om materialevalget til bebyggelsen.
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Notat: Indsigelser vedrørende forslag til lokalplan 80 for et boligområde ved Østkajen i Frederikssund Havn er fremsendt til mødet den 6. april 2000.
Indstilling:	

	Teknisk Forvaltning anbefaler, at forslag til lokalplan 80 vedtages endeligt med de ændringer der blev vedtaget på mødet den 06.04.2000 samt en evt. ændret promenadebredde og de deraf følgende ændringer af lokalplan 80.
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalgets møde den 6. april 2000: Teknisk Forvaltning udleverede på mødet forslag af 4.4.00 til bemærkninger vedrørende støjforhold på baggrund af amtets indsigelse. Plan og Miljøudvalget anbefaler, at forslag i notat af 4.4.00 til ændring af redegørelse og § 11.2 indarbejdes i lokalplanen. Bemærkninger fra J.M. Bygnad og Dansk Supermarked til forskydning af lokalplanområdet med 2 m blev forelagt på mødet. Plan og Miljøudvalget ønsker østkaj promenaden udlagt i 10 m som anført i udbudet og anmoder forvaltningen om at forhandle dette med bygherrerne. Sagen udsat til udvalgets møde i maj 2000. Plan og Miljøudvalgets møde den 11. maj 2000: På Plan og Miljøudvalgets møde fremlagdes skrivelse af 08.05.00 fra JM Danmark. Direktør Morten Fossum og projektudviklingschef Niels Thorup deltog i mødet og fremlagde nævnte skrivelse. Plan og Miljøudvalget anbefaler lokalplanforslaget til endelig vedtagelse med følgende ændringer: at Østkajpromenaden skal være 9 m bred, hvilket forudsætter, at bebyggelsen forskydes 2 m mod øst, således at Vængets forlængelse udlægges i 14,5 m bredde i stedet for 16,5 m bredde, og at de private terrasser mod Østkajen reduceres fra 4 m dybde til 3 m dybde. Det er en forudsætning, at varehusets lokalplanområde ligeledes forskydes 2 m mod øst og at akse i forhold til Kalvøvej for den offentlige sti igennem bebyggelsen vurderes nærmere. at forslag i notat af 04.04.00 vedrørende støjforhold indarbejdes i redegørelsen og § 11, stk. 2.
Sag nr. 81	Anlægsregnskab for projekt nr. 002080 Etablering af specialdepot Tippen
Journal nr.:	09.09G01/2572 - WK
Lovgrundlag:	-

Sagsfremstilling:	Byrådet bevilgede den 3. marts 1998 i sag nr. 31 kr. 250.000 til supplerende forureningsundersøgelser på det opfyldte areal kaldet "Tippen" på havnens sydkaj, tidligere ejet af DSB. Formålet var at tilvejebringe grundlaget for at ansøge Frederiksborg Amt om tilladelse til at deponere forurennet jord fra bl.a. Jernstøberigrunden m.v. ved byudviklingen af havneområdet. Forureningsundersøgelserne har imidlertid vist, at det vil kræve omfattende yderligere undersøgelser samt omkostninger til sikring mod udsivning af forurening til Roskilde Fjord, såfremt der skal opnås tilladelse til ny deponering af forurennet jord på Tippen. Frederiksborg Amts praksis for krav til fjernelse af forurennet jord på ejendomme, som ansøges frigivet til boligbyggeri (Nordkajen), har vist sig at være mindre vidtrækkende end forventet. Behovet for bortskaffelse af forurennet jord i forbindelse med nyt byggeri i havneområdet vurderes derfor at være væsentligt mindre end tidligere antaget. Teknisk Forvaltning anbefaler derfor, at anlægsregnskabet for etablering af specialdepot på Tippen afsluttes. Omkostninger til anlægsarbejder for at anvende området som rekreativt område indarbejdes i investeringsoversigten for budget 2001 og overslagsårene. Anlægsregnskabet viser:			
		Bevilling kr	Forbrug kr	Afvigelse kr
	Rådgivende ingeniørfirma DGE	208.945	212.945	4.000
	Forventet udgift til kapitel 5 ansøgning m.v.	41.055	0	41.055
	I alt	250.000	212.945	
	Mindreforbrug i alt			37.055
Bevilling:	Kr. 250.000 frigivet ved Byrådets møde 3. marts 1998 sag nr. 31			
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	-			
Bilag:	-			
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan og Miljøudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet, at anlægsregnskabet godkendes og at mindreforbruget på kr. 37.055 lægges i kassen.			
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalgets møde den 11. maj 2000:			

	Anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet.
Sag nr. 82	Administration af lokalplan nr. 60 og vejledning for udformning af facader og skilte i bymidten
Journal nr.:	01.02.05P25/60 -aw
Lovgrundlag:	Planloven, lokalplan 60
Sagsfremstilling:	På Plan og Miljøudvalgsmøde den 14. oktober 1999 blev det besluttet, at Teknisk Forvaltning skulle tage kontakt til handelsstandsforeningen, Frederikssund grundejerforening og foreningen for by- og landskabskultur for at høre disse foreningers mening om behovet for en revision af - samt administrationen af - kommunens "skilte-og facadevejledning". Teknisk Forvaltning har den 6. april 2000 afholdt møde med de nævnte foreninger og drøftet sagen. De tre foreninger var enige om, at en revision af "skilte- og facadevejledningen" ikke er påkrævet. Foreningerne er derimod interesseret i sammen med Teknisk Forvaltning at deltage i et "facade- og skilteudvalg", hvis formål skal være at vurdere særlige tvivlstilfælde i forbindelse med administrationen af vejledningen. Foreningerne ønsker dog kun at medvirke i et sådant udvalg under følgende forudsætninger: • At udvalgsarbejdet begrænser sig til at omfatte sager, hvor en konkret vurdering er påkrævet og hvor forvaltningen finder behov for, at nogle flere øjne ser på sagen • At udvalgets vurdering bliver fulgt i de sager, hvor udvalget er enig Foreningerne er i øvrigt interesserede i, at der bliver udført mere opsøgende arbejde med henblik på at forbedre udseendet af skilte og facader i bymidten. Handelsstandsforeningen foreslår, at kommunen sender brev ud til ejere af ejendomme, hvis facader eller skilte efter kommunens mening bør ændres. Derefter kan medlemmer af skilte- og facadeudvalget tage en snak med de berørte om, hvordan man kan komme videre med ændringerne.
Bevilling:	ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	ingen
Bilag:	ingen
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, • at der nedsættes et "facade- og skilteudvalg" med deltagere fra de tre ovennævnte foreninger

	• at udvalget sammenkaldes når Teknisk Forvaltning finder det fornødent • at Teknisk Forvaltning bemyndiges til at afgøre sager i henhold til lokalplan 60 og skiltevejledningen således, at kun sager, hvor Facade- og skilteudvalget <i>ikke</i> kan nå til enighed, forelægges Plan og Miljøudvalget med Facade- og skilteudvalgets udtalelse vedlagt. Bemyndigelsen indskrives som retningslinie under kompetenceplanens punkt 02.05.
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalgets møde den 11. maj 2000: Indstillingen tiltrådt, dog ønsker Plan og Miljøudvalget, at Frederikssund Erhvervsforening tilbydes plads i "Facade- og skilteudvalget".
Sag nr. 83	Virksomhedsplan for byggesagsområdet
Journal nr.:	00.01P23/4423 – pf
Lovgrundlag:	
Sagsfremstilling:	Plan og Miljøudvalget vedtog den 11. november 1999, at sagsbehandlingstider evalueres pr. 1. maj 2000 med henblik på udarbejdelse af mere præcise standarder for sagstyper og sagsbehandlingstider for disse inden 1. juni 2000 Teknisk Forvaltning har derfor udarbejdet et oplæg herom. Baggrunden for oplægget er blandt andet en vurdering af de behandlede sager siden nytår. Af denne vurdering fremgår, at de opstillede mål for sagsbehandlingstider med mere er opnået i løbet af foråret.
Bevilling:	
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	
Bilag:	Notat af 2. maj 2000 om tid til byggesagsbehandling To eksempler på svarskrivelse. Oversigt over april måneds byggesager. Virksomhedsplan af 11. november 1999
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at forslag til standarder for sagsbehandlingstider godkendes, og at oversigten over april måneds byggesagsbehandling tages til efterretning..
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalgets møde den 11. maj 2000:

	Indstillingen tiltrådt. Fremsendes til Økonomiudvalget til orientering.
Sag nr. 84	Ansøgning om indretning af virksomhed i landzone Matr. nr. 11 c, 38 Oppe Sundby, 5 b Snostrup, Dalvejen 1
Journal nr.:	02.00G01/409 – ks
Lovgrundlag:	Planloven § 35
Sagsfremstilling:	Ejeren søger principel godkendelse til indretning af selskabslokaler og funktionen "mad ud af huset" i eksisterende avls- og driftsbygninger på ca. 550 m² og med et udvidelses behov på 240 m². Indretningen kræver landzonetilladelse fra landzonemyndigheden (Frederiksborg Amt). Sagen blev behandlet på Plan og Miljøudvalgets møde den 6. april 2000 sag nr. 72, hvor udvalget vedtog at høre beboerne i området før stillingtagen til sagen. Sagen har været sendt til naboorientering til samtlige beboer på Solbakken og Stationsvænget og til beboerne på Dalvejen 2, 4 og 6, Gammel Slangerupvej 11 samt til beboerforeningen for Rørbæk/Snostrup i alt 27. Der er indkommet 22 negative indsigelser mod en ændret anvendelse. Indsigelserne er hovedsageligt begrundet med voldsomme trafikale ændringer med kraftigt forøget trafik både i form af persontransport og i form af lastvogne, som transporterer forsyninger til og fra samt transport af en øget affaldsmængde. Tilkørselsvejene er ikke gearet til en sådan trafik. Der vil forekomme et øget støjniveau, hvor beboerne er af den opfattelse, at en sådan virksomhed ikke kan fungere indenfor de nuværende grænseværdier for støjbelastning. Projektet vil fuldstændig ødelægge den landlige fred i kvarteret. Der henvises til, at der er andre selskabslokaler med tilstrækkelig kapacitet i området. Endvidere frygter indsigerne, at ansøgeren ikke vil overholde de etiske spilleregler samt regler og love, for hvad sådan et byggeri må afstedkomme, idet de har dårlig erfaring med ejerens kreaturhold, tidligere problemer omkring afbrænding af dagrenovation og plasticservice, madaffald, hvilket medførte rottegener m.m. Dog har 3 naboer skrevet, at de ville kunne acceptere funktionen "mad ud af huset" under forudsætning af, at samtlige love og regler for den slags virksomhed til en hver

	tid nøje overholdes, men ikke selskabslokaler så tæt på almindelig parcelhusbebyggelse i landområde.
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Kort, Situationsplan, kopi af nabohøring
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at der indstilles til Landzonemyndigheden, at der ikke opnås tilladelse til indretning af selskabslokaler og funktionen "mad ud af huset".
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalgets møde den 11. maj 2000: Indstillingen tiltrådt af Plan og Miljøudvalgets flertal Birgit Madsen, Kurt Jensen og Ove Scheel. Per Bille Henriksen kan godkende ansøgningen fra ejerne af Dalvejen 1. Bente Nielsen kan godkende funktionen "mad ud af huset", men ikke de øvrige ansøgte aktiviteter.
Sag nr. 85	Opførelse af en udnyttelig tagetage, en altan samt en overdækket terrasse (81 m² + 10 m² + 50 m²) – Græse Strandvej 18
Journal nr.:	B 12/99 – br
Lovgrundlag:	Lokalplan nr. 15.
Sagsfremstilling:	Teknisk Forvaltning har den 26. januar og 23. februar 2000 modtaget en ansøgning om tilladelse til ovennævnte byggeri. Ejendommen er beliggende ved Græse Strandvej, og er omfattet af Lokalplan nr. 15, tæt ved udstykningen Strandbakken, som er omfattet af Lokalplan nr. 70. Projektet er ikke i overensstemmelse med Lokalplan nr. 15, § 3, stk. 3.3, som placerer ejendommen i område E 3, da bestemmelserne i lokalplanen foreskriver, at der kun må foretages begrænsede udvidelser af den eksisterende bebyggelse. Det skal bemærkes, at huset er gravet ind i skråningen, så stuegulvet er beliggende ca. 1,50 m under den vej, som løber forbi i udstykningen Strandbakken øst for ejendommen. Ansøgeren har som begrundelse anført: • at ejendommen med et grundareal på 3.971 m² og et boligareal inkl. den udnyttelige tagetage på 276 m² får en bebyggelsesprocent på 6,95.

	• at ejendommen er beliggende umiddelbart ved den nye udstykning "Strandbakken", som er omfattet af Lokalplan nr. 70. Lokalplanen fastsætter bebyggelsesprocenten til 25, og på grundene ud mod Græse Strandvej godkender den en ret høj og markant bebyggelse, for at opnå den samme udsigt over fjorden, som ejeren også ønsker at opnå. • at den projekterede tagetage bliver udført med materialer som svarer til bestemmelserne i lokalplan nr. 70. • at projektet er et led i renovering af bygningens eksisterende flade tag, som trænger til at blive udskiftet. Projektet har været til høring hos 6 berørte naboer, og der indkom 3 kraftige indsigelser fra bagved liggende ejendomme på Strandbakken, og 1 positiv tilkendegivelse fra Græse Strandvej 16.
Bevilling:	ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	ingen
Bilag:	Indsigelser og projekt
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller. at den søgte dispensation gives, med henvisning til, at huset med sin beliggenhed og sit udtryk mere "hænger sammen" med bebyggelsen på Strandbakken, end med den ældre bebyggelse langs Gæse Strandvej og med henvisning til ansøgerens begrundelser.
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalgets møde den 11. maj 2000: Indstillingen tiltrådt.
Sag nr. 86	Opførelse af 2 carporte med udhus (20m² + 20 m² + 10 m²) Færgevej 48
Journal nr.:	B 368/99 – br
Lovgrundlag:	BR-S 98
Sagsfremstilling:	Teknisk Forvaltning har den 17. januar 2000 modtaget en anmeldelse af ovennævnte byggeri, med ansøgning om dispensation til overskridelse af højdegrænseplanet mod naboskel. Ejendommen er beliggende ved Færgevej og har indkørsel ud mod stamvejen til bebyggelsen Rosenvænget Projektet er ikke i overensstemmelse med BR -98 afsnit 11.3.1 c, da bygningshøjde nærmere skel end 2,50 m er på fra 2,00 m til 3,80 m, hvor den citerede bestemmelse foreskriver en største højde på 2,50 m.

	Det skal bemærkes, at carporten, som allerede er opført, er beliggende langs naboejendommens nord-vest skel, jf. kortbilag. Projektet har været til høring hos den berørte nabo, som er kommet med indsigelse imod projektet, hvor det anføres, at carporten ødelægger gårdhavemiljøet på hans ejendom, hvor der før var lys og luft, er der nu lukket med tegl og brædder.
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	ingen
Bilag:	Beliggenhedsplan, plan og facader.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at den søgte dispensation gives, med henvisning til: • at byggeriet lovligt kan opføres med fladt tag med en højde på 2,50 m i skel, og at det skrå tag ikke ændrer lysforholdene væsentligt. • at carportene passer til beboelseshuset. • at naboen selv har sin garage liggende langs samme skel.
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalgets møde den 11. maj 2000: Plan og Miljøudvalget kan ikke godkende dispensation til overskridelse af højdegrænseplanet mod naboskel, hvorfor bebyggelsen skal lovliggøres.
Sag nr. 87	Indretning af bolig i eksisterende erhvervsbygning, Englystvej 15
Journal nr.:	B 279/99 – br
Lovgrundlag:	Frederikssund Kommuneplan 1997 – 2009
Sagsfremstilling:	Teknisk Forvaltning har den 15. september 1999 modtaget en ansøgning om tilladelse til ovennævnte byggeri og benyttelse. Ejendommen er beliggende mellem vejene Englystvej og Strandlystvej, og har lovlig indkørsel fra begge veje, med postadressen Englystvej 15 for erhvervsdelen, og postadressen Strandlystvej 12 for boligdelen. Ejendommen er omfattet af Frederikssund Kommuneplan 1997 – 2009, Boligområde B 4.1, som fastsætter anvendelsen til boligformål med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere, og der kan i forbindelse med den enkelte bolig tillades erhverv, når boligen bebos af virksomhedens ejer, og det ikke medfører gener og ændrer områdets karakter af boligområde.

	Ejendommen som har et areal på 985 m², er bebygget med et traditionelt enfamiliehus på 102 m² med 82 m² kælder, to carporte på i alt 27 m² og den her aktuelle erhvervsbygning på 106 m², og har en bebyggelsesprocent på 21,1 Erhvervsbygningen ønskes ombygget, så den opdeles i en ca. 53 m² boligdel og en ca. 53 m² erhvervsdel. Der vil således, hvis der gives tilladelse til projektet, være 2 boliger på grunden, men bebyggelsesprocenten forbliver uændret. Enfamiliehuset, som har postadressen Strandlystvej 12, er udlejet som bolig, hvilket, jf. Frederikssund Kommuneplan 1997 – 2009, ikke er lovligt. Ansøgeren har som begrundelse for sin ansøgning anført, at han halvdelen af tiden bor i Frankrig. Projektet er ikke i overensstemmelse med Frederikssund Kommuneplan 1997 – 2009, da ejendommen vil have to boliger, og vil blive beboet af en person, som ikke er ejer af ejendommen Projektet har været til høring hos 5 berørte naboer, og der er indkommet 3 indsigelser imod projektet.
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Beliggenhedsplan og 3 indsigelser.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at den søgte tilladelse nægtes med henvisning til den præcedensskabende virkning, med flere beboelser og udkørsel til begge veje, og til at Byrådet ikke ønsker generelt at give muligheder for udstykning i grunde på under 700 m ² i området.
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalgets møde den 11. maj 2000: Indstillingen tiltrådt.
Sag nr. 88	Klage over etablering af entreprenørforretning / bibeholdelse af ulovligt opført maskinhal, Sigerslevvestervej 10.
Journal nr.:	B 190 / 96 – br
Lovgrundlag:	Bekendtgørelse af lov om planlægning, bekendtgørelse af 28. juni 1999
Sagsfremstilling:	Frederiksborg Amt gav den 22. september 1998 tilladelse til bibeholdelse af ovennævnte maskinhal. Afgørelsen blev af flere parter, herunder også Frederikssund Kommune, påklaget til Naturklagenævnet.

	Naturklagenævnet traf den 18. marts 1999 afgørelse i ankesag og afgjorde, at Frederiksborg Amts tilladelse efter planlovens § 35 til bibeholdelse af maskinhallen omgøres til et afslag. Frederiksborg Amt skrev den 28. januar 2000 til ejendommens nye ejer og oplyste, at påbuddet om fjernelse til den tidligere ejer, ikke var blevet tinglyst på ejendommen, og derfor ikke kunne gøres gældende over for en ny ejer. Frederiksborg Amt giver i brevet den nye ejer en frist til 14. februar 2000 til at fjerne hallen eller søge om tilladelse til at bibeholde den. Teknisk Forvaltning modtog den 22. marts 2000 Frederiksborg Amts brev af 16. marts 2000, hvor de udbeder sig kommunens udtalelse i sagen, og navnlig en udtalelse om, hvorvidt hallen kan anses at være nødvendig for driften af landbruget. Brevet er vedlagt en del korrespondance mellem Frederiksborg Amt og den nye ejer, hvor der søges om tilladelse til at bibeholde hallen som en landbrugsbygning til opbevaring af foder, hø, halm og landbrugsmaskiner, efter forespørgsel fra amtet, udvides anvendelsen til også at være løsdriftsstald for 10 stk. fedekvæg. Efter en undersøgelse i folkeregistret har vi konstateret, at den nye ejer har boet på ejendommen samtidig med at påbuddet om nedrivning af hallen blev givet, og at den gamle ejer stadig bor på ejendommen med sine 3 børn. Den nye ejer kan således ikke have været uvidende om påbuddet ved sit køb af ejendommen. Sagen har været til høring i miljøafdelingen, som udtaler at hallen er alt for stor til 10 stk. fedekvæg, og uforholdsmæssig stor til ejendommens jordtilliggende.
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Ingen
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan og Miljøudvalget at anbefale Frederiksborg Amt, at nægte tilladelse til bibeholdelse af hallen, med henvisning til at hallen ikke er driftsmæssig nødvendig for ejendommens landbrugsdrift.
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalgets møde den 11. maj 2000: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 89	Opførelse af montagehal Matr. nr. 4 bæ Frederikssund markjorder, Smedetoften 4 Ejer og bygherre: Haldor Topsøe A/S
Journal nr.:	0200g01/475 – SK
Lovgrundlag:	Byggeloven, Planloven og Lokalplan nr. 41.
Sagsfremstilling:	Ejendommens ejer ansøger om principiel tilladelse til at opføre en 1300 m² stor montagehal med et samlet bygningsvolumen på 19.300 m³. Hallen ønskes opført med bærende søjler og drager af beton, fladt tag af ståltagelameller med tagpap og udvendig facade af profilerede stålplader. Bygherren oplyser, at hallen skal anvendes til opsvejsning og montage af store færdige modul opbyggede kemiske procesanlæg. Anlæggene færdigbygges i hallen således, at en næsten komplet afprøvning kan finde sted. Herefter bliver anlæggene skilt ad i moduler, som har en størrelse, der netop tillader hensigtsmæssig transport til aftageren. Hallen får en samlet bygningshøjde på 15 m, idet den udstyres med to store traverskraner under hvilke, der er behov for en fri højde på mindst 12 m. Bygherren gør samtidig opmærksom på, at hallen er trukket langt tilbage fra vejen og at den placeres på et terræn, der ligger lavere end de omliggende naboejendomme mod syd, vest og nord. Projektet afviger fra følgende bestemmelse i lokalplan nr. 41: § 7 stk. 3 idet intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 10 m over terræn. I henhold til § 7 stk. 4 i samme lokalplan fremgår det imidlertid, at Byrådet i særlige tilfælde kan give tilladelse til at en bygning opføres i større højde end 10 m, hvis særlige hensyn til virksomhedens anvendelse eller drift gør det nødvendigt. Ejerne og brugerne af de omkringliggende nabo- og genboejendomme er orienteret om projektet, og Teknisk Forvaltning har ikke modtaget indsigelser imod projektet.
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Oversigtskort
Indstilling:	

	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan og Miljøudvalget, at der i henhold til § 7, stk. 4 i Lokalplan nr. 41, meddeles tilladelse til en bygningshøjde på 15 m, idet hensynet til virksomhedens drift gør det nødvendigt.
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalgets møde den 11. maj 2000: Indstillingen tiltrådt. Plan og Miljøudvalget bemyndiger Teknisk Forvaltning til at afgøre denne sagstype fremover.
Sag nr. 90	Opførelse af et nyt enfamiliehus Matr. nr.: 10 I Græse by, Græse, Græse Strandvej
Journal nr.:	B 388/99 - SK
Lovgrundlag:	Naturbeskyttelsesloven, Planloven, Kommuneplanen, Byggeloven og Bygningsreglementet BR-S 98 samt diverse servitutter.
Sagsfremstilling:	Frederiksborg Amt meddelte den 23.02.2000 landzonetilladelse til udstykning og opførelse af et enfamiliehus på ovennævnte ejendom. Frederikssund Kommune påklagede amtets afgørelse til Naturklagenævnet under henvisning til Planlovens landzonebestemmelser, den nye 300 m strandbeskyttelseslinie og naturbeskyttelsesområdet langs Roskilde Fjord samt at amtet ikke havde begrundet sin afgørelse. Naturklagenævnet har i brev af 11.04.2000 givet kommunen medhold og ophævet Frederiksborg Amts tilladelse af 23.02.2000 og hjemvist sagen til fornyet behandling i amtet.
Bevilling:	Ingen bemærkninger
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen bemærkninger
Bilag:	Ingen
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan og Miljøudvalget, at Naturklagenævnets afgørelse tages til efterretning.
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalgets møde den 11. maj 2000: Til efterretning.
Sag nr. 91	Forvaltningen orienterer
Sagsfremstilling:	1. Notat vedr. Landzonetilladelser og vilkår. Der er ved Plan og Miljøudvalgets behandling af en sag vedrørende en ridehal i Store Rørbæk, blevet stillet

spørgsmål vedrørende landzonemyndighedens mulighed for at stille vilkår og betingelser til en landzonetilladelse.

Det følger af almindelige regler og indirekte af planlovens § 55, at landzonetilladelser kan betinges. Hvilke betingelser der kan stilles, er ikke angivet i planloven, men det følger af almindelige forvaltningsretlige regler, at en betingelse skal være begrundet i de hensyn, der varetages efter den pågældende lov. Rammerne for hvilke betingelser, der kan stilles, skal således ses i lyset af formålet med landzonebestemmelserne og vurderes i forhold til beslægtet lovgivning såsom landbrugslovene, byggeloven, naturbeskyttelseslovene og miljøbeskyttelsesloven.

Man kan således eksempelvis af hensyn til bevaring af landskabelige værdier stille vilkår om at ny bebyggelse skal have en særlig placering, udformning eller ydre fremtræden. Hensigten med landzonebestemmelserne er blandt andet, at sikre, at den bymæssige udvikling sker, hvor der gennem region- og kommuneplanlægningen er givet mulighed herfor og hvor der altså etableret den nødvendige infrastruktur. Det åbne land skal altså som udgangspunkt friholdes for bebyggelse der ikke er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug eller fiskeri. Erhvervsvirksomhed der har en tilknytning til det åbne land (eksempelvis planteskoler og rideskoler) og som kan indpasses fornuftigt i forhold til omgivelserne og ikke medfører alvorlige gener eller virker for omgivelserne (natur, landskabet og naboerne) kan dog tillades, hvis det skønnes foreneligt med lovens hensigter.

Amtsrådet og Hovedstadsrådet har også tidligere stillet vilkår til, hvad en bygning må anvendes til med henblik på at sikre, at hensynene i planloven og eventuelt beslægtede love bliver overholdt. Hvis landzonemyndigheden skønner, at en bygning ville kunne anvendes til virksomhed, der er uhensigtsmæssig i forhold til ejendommens placering, kan man af hensyn til dette betinge, at en ny bygning ikke må anvendes til sådanne formål på et senere tidspunkt. Disse vilkår kan som udgangspunkt kun stilles i forbindelse med en landzonetilladelse til en ny bygning, og hvis disse vilkår ikke stilles, vil det eksempelvis være muligt, at der fem år senere kan etableres industrivirksomhed i en sådan hal.

Ved behandlingen af landzonesager følger Teknisk Forvaltnings indstilling som udgangspunkt de retningslinier, der findes i Miljøministeriets "Vejledning om Planloven" samt kendskabet til afgørelser fra lignende sager som Naturklagenævnet har taget stilling til.

**2. Indretning af en midlertidig daginstitution for børn i tidligere kontor- og laboratorielokaler (Gyldensteen)
(Antal børn: 60 og antal medarbejdere: 12)**

Journ. Nr. 0200G01/489

Teknisk Forvaltning har den 05.04.2000 meddelt midlertidig tilladelse til indretningen. Tilladelsen er gældende indtil 1. Januar 2001, hvorefter ejendommen kun må benyttes til daginstitution for børn, hvis der i henhold til gældende lovgivning kan udstedes en permanent tilladelse.

Tilladelsen er midlertidig på grund af følgende forhold:

Planforhold:

Ejendommen ligger i uplanlagt byzone i henhold til kommuneplanen, og kommuneplantillæg nr. 12 er endnu ikke vedtaget.

Miljøforhold:

Forholdene omkring støj og vibrationer fra jernbanen er ikke afklaret. Ligeledes er Regionplanens afstandskrav til forurenende virksomhed ikke afklaret.

Bygningsforhold:

1. Bebyggelsen er ikke opdelt i to brandsektioner jfr. BR 95 kap. 6.13.1 stk. 2.
2. Opholdsrum er ikke adskilt fra andre lokaliteter med BD-dør 30 M jfr. BR 95 kap. 6.13.1 stk. 1.
3. Opholdsrum i bygning nr. 1 er ikke forsynet med mekanisk ventilation som krævet i BR 95 kap. 11.2.3.
4. Bygning nr. 1 er ikke forsynet med handicapegnet adgang til stueetagen jfr. BR kap. 4.4.1. stk. 1.
5. Bebyggelsen er ikke forsynet med et handicaptoilet, der har den korrekte størrelse og adgang jfr. BR 95 kap. 4.4.1. stk. 4.

3. Ansøgning om nedrivning af sommerhus og opførelse af et nyt enfamiliehus, matr.nr. 1 n Sigerslevvester, Græse Strandvej 11

Journ. nr. B 362/99 - sk

Da ejendommen ligger i landzone inden for den nye 300 m strandbeskyttelseslinie og grænser op til naturbeskyttelsesområdet langs Roskilde Fjord, indstillede Frederikssund Kommune til Frederiksborg Amt at afslå ansøgningen.

Frederiksborg Amt har i brev af 10.04.2000 til ejendommens ejer taget kommunens indstilling til efterretning og meddelt afslag på ansøgningen.

4. Samarbejde om kvalitetsudvikling og styrkelse af miljøarbejdet med virksomheder og landbrug i 8 kommuner i Frederiksborg Amt Vest.

J.nr. 09.00P24/4387

	Frederikssund Kommune har 3. maj 2000 modtaget brev fra Indenrigsministeriet, hvori det meddeles, at kommunen er tildelt et tilskud fra miljøpuljen, som efter aftale mellem regeringen og Kommunernes Landsforening i juni 99, blev afsat for at understøtte samlingen af miljøkontrollen i kommunale fællesskaber i færre enheder. Tilskudet er kr. 10, 55 pr. indbygger svarende til i alt kr. 188.465 for Frederikssund Kommune. Det er en forudsætning for udbetaling af tilskud, at miljøkontrollen organiseres i kommunale fællesskaber etableret efter den kommunale Styrelseslovs § 60. Indenrigsministeriet vil i slutningen af året anmode om en kopi af de endeligt godkendte vedtægter. Der vil i forlængelse heraf kunne blive tale om en efterregulering af tilskudsbeløbet, såfremt et eller flere miljøsamarbejder ikke bliver godkendt som § 60-samarbejder. Der forelægges ansøgning om tillægsbevilling til indtægten under politikområde 20 i forbindelse med budgetopfølgning. De foreliggende vedtægter af 24. september 1999 blev principgodkendt af Byrådet ved møde 2. november 1999 under sag nr. 179. Vedtægterne tager ikke fuldt ud højde for kravet om, at samarbejdet skal organiseres i kommunalt fællesskab efter Styrelseslovens § 60. Dette krav var ikke specificeret i aftalen mellem regeringen og KL. Det er efterfølgende indfortolket af Indenrigsministeriet og først udmeldt til kommunerne efter udarbejdelsen af vedtægtsforslaget. Frederikssund Kommune tager initiativ til i samarbejde med de øvrige kommuner at udarbejde revideret forslag til vedtægter for samarbejdet, der kan godkendes efter § 60 i Styrelsesloven. 5. Indretning af lejlighed, matr. nr. 2 a Store Rørbæk Forvaltningen orienterede om, at Frederiksborg Amt den 2.5.00 har givet endeligt afslag på indretning af lejlighed i ejendommen.
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalgets møde den 11. maj 2000: Til efterretning.
Sag nr. 92	Eventuelt 1. Teknisk Udvalg afholder markvandring den 31. juli 2000 og tilbyder Plan og Miljøudvalget deltagelse. 2. Ekstraordinært Plan og Miljøudvalgsmøde om helhedsplan i bymidten afholdes den 30. maj 2000 kl. 8.15.
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalgets møde den 11. maj 2000:

Sag nr. 95	Forespørgsel om betingelser i forbindelse med udvidelse af personantal og normering i tre kommunale fritidsklubber
Journal nr.:	0200G01/547 – SK
Lovgrundlag:	Byggeloven, Bygningsreglement BR 95 og arbejdsmiljølovgivningen
Sagsfremstilling:	Byrådet har den 2. maj 2000 vedtaget at udvide personalenormeringen og antallet af pladser i fritidsklubberne Klub Nord, Klub 107 og Klub Mix. I den anledning ønsker Byrådet Plan og Miljøudvalgets stillingtagen til hvilke krav, der stilles til toilet- og ventilationsforholdene i klubberne og om der eventuelt kan gives dispensation. Teknisk Forvaltnings notat om betingelser vil blive forelagt på mødet.
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Ingen
Indstilling:	Teknisk Forvaltnings indstilling vil blive forelagt på mødet
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalgets møde den 11. maj 2000: Teknisk Forvaltning orienterede på mødet om, at sagen løses administrativt på baggrund af oplysning om det faktisk fremmødte antal børn. Plan og Miljøudvalget ønskede herefter ikke at behandle sagen.
Sag nr. 96	Nedrivning af et sommerhus og opførelse af et nyt Strandvej 38, matr. nr. 8 æ Frederikssund markjorder
Journal nr.:	0200G01/547 – SK
Lovgrundlag:	Planloven, Byggeloven, Bygningsreglement BR-S 98 og Frederikssund Kommuneplan 1997 – 2009.
Sagsfremstilling:	Ejeren har den 17.04.2000 fremsendt ansøgning om tilladelse til at nedrive et eksisterende gammelt sommerhus på 70 m² og opføre et nyt på ca. 91 m² samme sted. Ejeren oplyser, at det eksisterende sommerhus, der er opført i 1917, er så dårligt, at det ikke kan betale sig at istandsætte det.

	Det nye sommerhus ønskes isoleret, så det kan benyttes som helårshus, når ejeren om 2 – 3 år går på pension. Ejendommen er i Frederikssund Kommuneplan 1997 – 2009 henført til delområde B 2.1. der er fastlagt til boligformål med tilhørende kollektive anlæg til brug for områdets beboere. Der kan således kun opføres huse, der indeholder helårsboliger. Helårsboliger skal være beboede hele året, hvilket vil sige, at der mindst skal være tilmeldt én voksen person på adressen i folkeregistret. Denne person behøver ikke at være ejendommens ejer, men kan være en hvilken som helst voksen person. Der henvises til Boligreguleringslovens § 46. Det er således ikke tilladt at opføre et nyt sommerhus på ejendommen. Et nyt hus skal opføres som helårshus i henhold til bestemmelserne om enfamiliehuse m.v. i Bygningsreglement for småhuse BR-S 98. Det eksisterende sommerhus kan dog fortsat benyttes som sommerhus. Endvidere kan det eksisterende sommerhus istandsættes, ombygges eller udvides i henhold til bestemmelserne om sommerhuse i BR-S 98 afsnit 10. Ved en udvidelse af sommerhuset må bebyggelsesprocenten ikke overstige 10 jfr. Byggelovens § 6 B, stk. 1 nr. 2. Afvigelse fra ovennævnte bestemmelser f.eks. ved at der bygges et nyt sommerhus på ejendommen, kræver således en særlig tilladelse henholdsvis dispensation.
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	Ingen
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan og Miljøudvalget, at der gives en midlertidig tilladelse til at opføre et ny hus med sommerhusstatus på ejendommen efter følgende betingelser: 1. At tilladelsen er gældende i 3 år, hvorefter huset får helårsstatus. 2. At huset opføres som et helårshus efter gældende bestemmelser i BR-S 98. 3. At betingelserne tinglyses på ejendommen.

Beslutninger:**Plan og Miljøudvalgets møde den 11. maj 2000:**

Indstillingen tiltrådt.