

FREDERIKSSUND KOMMUNE



UDSKRIFT

24. oktober 2006 kl. 18.30

i Byrådssalen

Mødedeltagere:	Anette Lauge Jensen , Finn Vester, Kurt Jensen, Henning Romme, Stefan G. Rasmussen.
Fraværende:	
Mødet slut:	19.00

Indholdsfortegnelse

Åbent møde

[Sag nr. 104](#)

Principiel tilladelse til indretning af kontorer i uudnyttede tagetager – Færgeparken 20 – 23

Sag nr. 104	Principiel tilladelse til indretning af kontorer i uudnyttede tagetager – Færgeparken 20 – 23
Journal nr.:	02.00G01/9146 – br
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Planloven, Byggeloven BR 95
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har den 13. september 2006 modtaget en ansøgning om ovennævnte principielle tilladelse.</p> <p>De 2 bygninger er beliggende på hver sin selvstændige matrikel.</p> <p>Færgeparken 19, 20 og 21 er beliggende på matr. nr. 13 e Frederikssund, Markjorder, som har et areal på 4.176 m² og en eksisterende bebyggelsesprocent på 65%.</p>

	<p>Det eksisterende bruttoetageareal er 2.742 m², og der ønskes udnyttet yderligere 42 m² på 3 sal. som giver en bebyggelsesprocent 66,7 %.</p> <p>Færgeparken 22 og 23 er beliggende på matr. nr. 13 g Frederikssund, Markjorder som har et areal på 1.417 m² og en eksisterende bebyggelsesprocent på 98%.</p> <p>Det eksisterende bruttoetageareal er 1.666 m², og der ønskes udnyttet yderligere 275 m² på 4. sal, som giver en bebyggelsesprocent 117,6 %</p> <p>Hvis ejendommene sammenmatrikuleres bliver bebyggelsesprocenten 79,6 %</p> <p>Lokalplan nr. 43 fastsætter i § 7, stk. 2, bebyggelsesprocenten til 40, og i stk. 3, en etagehøjde til højst 3 etager.</p> <p>Hvis ejendommene sammenlægges, vil de nødvendige, i alt 89 stk. , parkeringspladser kunne indrettes på ejendommen.</p> <p>I forbindelse med byggesagsbehandlingen af det endelige detailprojektet, vil der være flere forhold som skal gennemarbejdes, blandt andet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flugtvejsforhold, hvor det nok vil være nødvendigt at etablere en ekstra trappe i hjørnet ved nr. 20 og 21. • Forbedring af etageadskillelsen ved nr. 20 og 21. • Ny brandvej mod Færgevej ved nr. 20 og 21. • Den nye indretning skal vurderes brandmæssigt. • Det vil nok være nødvendigt at brandsikre med en sprinkling af lokalerne. • Projektet skal indeholde en brandplan for den samlede bebyggelse. • For at opfylde bestemmelserne om tilgængelighed skal der etableres elevatorer ved begge bygninger. • Projektet skal indeholde en situationsplan med redegørelse for P – pladser, herunder for 2 stk. handicap pladser, og for den nye brandvej på plænen mod Færgevej. • Der skal fremsendes redegørelse for isolering af de nye lokaler. • Det ansøgte arbejde kræver byggetilladelse, og dermed en byggesagsbehandling. Det kunne være en ide at udarbejde et myndighedsprojekt så dette foreligger når den eventuel principiel tilladelse gives. • Den principielle tilladelse giver ikke ret til at påbegynde byggeriet.
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Kopi ansøgning og 3 tegninger
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at den søgte principielle tilladelse gives, og at der gives dispensation fra følgende bestemmelser i Lokalplan nr. 43:</p> <ul style="list-style-type: none"> • § 7, stk. 2, til en bebyggelsesprocenten på 79,6%, hvor den citerede bestemmelse foreskriver 40% • § 7, stk. 3, til en højde på en 4 etager, hvor den citerede bestemmelse foreskriver højst 3 etager.

	<p>Det er en betingelse for den principielle tilladelse og for ovennævnte dispensationer, at der fremsendes et gennemarbejdet detailprojekt for byggesagsbehandling som viser, at alle bestemmelserne i BR 95 og Lokakplan nr. 43 er overholdt, blandt andre:</p> <ul style="list-style-type: none">• Brandadskillelser og flugtvejsforhold.• Brandkrav til indretning.• De af brandmyndigheden stillede krav blandt andre ny brandvej på græsplæne mod Færgevej.• Tilgængelighed, herunder blandt andre niveaufri adgang.• Tilfredsstillende parkeringsforhold.• Afklaring af adgangsforhold til matr.nr. 12 c Frederikssund markjorder.• Sagen forelægges Plan- og Miljøudvalget på ny, hvis der i forbindelse med igangsat naboorientering modtages væsentlige indsigelser.
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 24. oktober 2006:</p> <p>Indstillingen godkendt, dog således at facader og gavle mod Færgevej ikke må ændres. Eventuelle kviste skal udformes som på Færgevej 19.</p> <p>Afklaring af parkeringsproblematikken skal afklares inden projektet igangsættes.</p>