

FREDERIKSSUND KOMMUNE



UDSKRIFT	
Plan og Miljøudvalget	
den 18. december 2003 kl. 16.00	
i mødelokale Udvalgsværelset, Teknisk Forvaltning	
Mødedeltagere:	Finn Vester , Anette Lauge Jensen, Kurt Jensen, Jesper Thorup, Stefan G. Rasmussen.
Fraværende:	
Mødet slut:	Kl. 17.10
	Finne Vester (sign.) Jesper Thorup (sign.)
	Kurt Jensen (sign.) Anette Lauge Jensen (sign.)
	Stefan G. Rasmussen (sign.)

Indholdsfortegnelse

Åbent møde

[Sag nr. 100](#)

forslag til lokalplan nr. 92 for et område til erhverv og detailhandel ved Våningstedgård

Sag nr. 101

Ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af ny ejendom fra matr. nr. 2a og 2h Lille Rørbæk samt opførelse af enfamiliehus på ejendommen

Sag nr. 102

Forvaltningen orienterer

Sag nr. 103

Eventuelt

Lukket møde

Sag nr. 104

Vurdering af projekter for bebyggelse af delområde B1 i Græse bakkeby nord i forhold til lokalplan og udbudsbetingelser

Sag nr. 100	forslag til lokalplan nr. 92 for et område til erhverv og detailhandel ved Våningstedgård
Journal nr.:	01.02.05P16/866 – aw
Sag fra:	Teknisk Forvaltning, Plan- og Miljøudvalget den 20. november -03
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>BBbyg har efter drøftelser med Teknisk Forvaltning fremsendt forslag til etapevis udbygning af erhvervsområdet ved Våningstedgård.</p> <p>Skitserne skal danne grundlag for lokalplanlægningen af området.</p> <p>Det er aftalt med BBbyg, at den lokalplan, som nu udarbejdes for området, skal fastlægge udformningen af 1. etape (den vestligste del) af erhvervsområdet og skitserne alternative for udformningen af den eller de næste etaper. Lokalplanlægning af 2. etape afventer en afgørelse fra HUR om, hvorvidt der kan etableres butikker med bruttoetageareal på mere end 1500 m².</p> <p>Mangor og Nagel har for BBbyg udarbejdet vedlagte 4 skitser med alternative udbygningsforslag, som tager udgangspunkt i 2 forskellige forudsætninger; dels at</p>

	<p>reservation til motorvej opretholdes, dels at reservationen opgives.</p> <p>BBbyg og Teknisk Forvaltning er i princippet enige om udformningen af den 1. etape af lokalplanområdet. Der er dog endnu ikke opnået enighed om udformning af den eller de følgende etaper, herunder den landskabelige afgrænsning af denne/disse.</p> <p>Teknisk Forvaltning forventer at have lokalplanforslag for udbygning af etape 1 klar til fremlæggelse på Plan- og Miljøudvalgsmøde i februar.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	-
Bilag:	<p>BBbyggs skitseforslag til etapedeling og udformning af erhvervsområdet</p> <p>Teknisk forvaltnings skitseforslag til en landskabelig afgrænsning af etape 1 og 2.</p>
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at udarbejdelse af lokalplan for 1. etape af erhvervsområdet iværksættes med udgangspunkt i Mangor og Nagels skitser for 1. etape 2. at forhandlingerne med BBbyg om udformning af den/de næste etaper af erhvervsområdet fortsættes med henblik på at opnå en tilfredsstillende landskabelig afgrænsning af etape 2 3. at lokalplanen for 1. etape udformes efter følgende principper: <ol style="list-style-type: none"> a. Lokalplanen omfatter hele erhvervsområdet som rammelokalplan og aflyser hermed den nu gældende lokalplan nr. 47 for hele området b. Lokalplanen fastlægger nærmere bestemmelser for, og opfylder således lokalplanpligten for 1. etape af udbygningen c. Lokalplanen skitserer en mulig 2. etape af udbygningen, men fastlægger bestemmelse om, at udbygning af 2. etape forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan d. Lokalplanen beskriver, at en eventuel udbygning af erhvervsområdet med en 3. etape afventer en afklaring af behovet for arealreservation til motorvej.
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalgets møde den 18. december 2003:</p> <p>Indstillingen tiltrådt, dog således at udvalget under pkt. 2 ønsker, at grænserne i forvaltningens skitse for etape II</p>

	<p>ændres, så den følger afgrænsningen af motorvejsreservationen.</p> <p>Den endelige afgrænsning af etape II afventer den konkrete udformning af lokalplan for etape II.</p>
--	---

Sag nr. 101	Ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af ny ejendom fra matr. nr. 2a og 2h Lille Rørbæk samt opførelse af enfamiliehus på ejendommen
Journal nr.:	01.03.03G01/4804 -aw
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planlovens §35
Sagsfremstilling:	<p>Fred Frederikssund Kommune har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til udstykning af ny beboelsesejendom fra matr. nr. 2a og 2h Lille Rørbæk, som er beliggende ved Bygaden inden for kommuneplanens afgrænsning af Lille Rørbæk landsby. Ligeledes ansøges om tilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus på ejendommen i overensstemmelse med vedlagte skitseforslag. Både udstykning og bebyggelse forudsætter landzonetilladelse.</p> <p>Byggeriet kræver desuden dispensation fra Bygningsreglement for småhuse hvad angår afstand til vejmidte.</p> <p>Lille Rørbæk er i Regionplan 2001 for Frederiksborg Amt udpeget til landsby af kulturhistorisk interesse, hvor der skal tages særligt hensyn til bevaring af eksisterende bebyggelse og tilpasning af ny bebyggelse til den oprindelige. Der gives dog (endnu) ingen nærmere anvisning af, hvilke kulturhistoriske spor, som særligt ønskes bevaret i Lille Rørbæk. HUR's landzonevejledning beskriver, at landsbyerne er særligt sårbare overfor nye bygningers placering og udseende, da disse kan ødelægge gamle strukturer og bebyggelsens udtryk - dog kan nogle få boliger ofte tillades som såkaldt huludfyldning, når det er begrundet i lokale behov og tilpasset eksisterende bebyggelse. Teknisk Forvaltning vurderer, at den aktuelle ansøgning lever op til disse krav.</p> <p>Den nye ejendom, som ønskes udstykket, er beliggende indenfor kommuneplanens afgrænsning af Lille Rørbæk landsby. Kompetencen til at afgøre landzonesager indenfor landsbyafgrænsning har altid ligget hos Byrådet. Med planlovens ændring af september 2002 er der kommet krav om høring af naboer, amt og HUR inden der gives landzonetilladelse indenfor landsbyafgrænsning. Byrådet har</p>

	<p>truffet principbeslutning om, at der skal udarbejdes bevarende lokalplan for Lille Rørbæk – men ikke hvornår.</p> <p>Af kommuneplan 1997-2009 fremgår, at der i kommunens landsbyer kan ske en begrænset udbygning med boliger (i alt 20 boliger på 12 år fordelt på alle landsbyerne). Med begrundelse i, at der på baggrund af stigende boligstandard er behov for et begrænset boligbyggeri i landsbyerne for at opretholde landsbyernes liv, gav byrådet i år 1998 landzonetilladelse til opførelse af nyt parcelhus på Byvejen 16 B (overfor den nu ansøgte udstykning). Tilladelsen blev (uden forudgående nabohøring) givet med betingelser om, at bygningen med hensyn til placering og udformning skulle tilpasses det eksisterende miljø. Bygningens udformning blev efterfølgende aftalt med Teknisk Forvaltning og bygningen blev opført år 2000-2001. Teknisk Forvaltning anbefaler, at den aktuelle ansøgning fremmes med samme begrundelse og på samme vilkår.</p> <p>Ansøgningen og skitseforslaget har været sendt i høring hos samtlige beboere i Lille Rørbæk samt til relevante myndigheder og interesseorganisationer, herunder bl.a. "Bevaringsforeningen", Danmarks Naturfredningsforenings lokalkomité og Kulturmiljørådet i Frederiksborg amt. Der er indkommet 7 høringssvar, som det fremgår af vedlagte oversigt.</p> <p>Af høringssvarene skal særligt nævnes en samlet indsigelse fra en række landsbyboere, som ønsker at drøfte de fremtidige planer for Lille Rørbæk landsby samt en uddybning af lovgrundlaget for landzonesagen (planlov og bygningsreglement) inden der træffes beslutning i sagen. Ligeledes skal nævnes indsigelse fra gården Frydendahl I/S (den gård, hvorpå der i år 2000-2001 blev opført et ekstra enfamiliehus, som senere er tilladt udstykket til selvstændig ejendom).</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	<p>Materiale udsendt i nabohøring</p> <p>Samtlige høringssvar</p> <p>Oversigt over høringssvar med forvaltningens bemærkninger</p>
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller, at følgende meddeles ansøgerne:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. At der gives tilladelse til udstykning af ejendommen med henblik på opførelse af enfamiliehus med begrundelse i, at der på baggrund af stigende

	<p>boligstandard er behov for et begrænset boligbyggeri i landsbyerne for at opretholde landsbyernes liv</p> <p>2. at Plan-og Miljøudvalget som udgangspunkt finder, at den ansøgte bygningsudformning er et spændende bud på et moderne landsbyhus, men at udvalget ønsker en uddybning af naboernes bemærkninger vedr. udformningen inden der træffes afgørelse om, hvorvidt og evt. på hvilke vilkår, der skal gives landzonetilladelse til opførelse af bygningen.</p>
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalgets møde den 18. december 2003:</p> <p>Indstillingen tiltrådt.</p>

Sag nr. 102	Forvaltningen orienterer
Sagsfremstilling:	<p>1. Nytårskomsammen</p> <p>Fastsættelse af dato for "Nytårskomsammen" med Teknisk Forvaltnings personale i Vejvæsenets Kantine.</p> <p>1. Ombygning af eksisterende erhvervsbygning, Blødevej 2 / Kalvøvej 3</p> <p>j.nr. 02.00G01/4193</p> <p>Der blev givet byggetilladelse til ombygningsarbejdet den 20. maj 2003 på et projekt, hvor stue- og kælderetagen var indrettet til fitnesscenter.</p> <p>Teknisk Forvaltning har den 17. november 2003 modtaget en ansøgning om ændret anvendelse af stueetagen, fra fitnesscenter til børnetøjsbutik "Ønskebørn" altså detailhandelsbutik, i ovennævnte byggeri.</p> <p>Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 60, som ikke har bestemmelser om bygningernes anvendelse i området, og Kommuneplantillæg nr. 14, hvor ejendommen er beliggende i rammeområde C 1.15, som fastsætter områdets anvendelse til Stationsnært bolig- og erhvervsområde (mindre kontor- serviceerhverv uden værkstedsaktiviteter) samt offentlige formål (undervisningslokaler mv.), grønt område og ligninde.</p> <p>Forvaltningen har den 8. december 2003, medhjælp i Planlovens § 12, stk. 3, givet afslag på ansøgningen til den</p>

	<p>ændrede anvendelse, med henvisning til at der ikke må etableres detailhandels butikker i området.</p> <p>1. Indretning af køkken</p> <p>j.nr.02.00G01/409 – br</p> <p>Teknisk Forvaltning har den 21. oktober 2003 modtaget et brev fra</p> <p>Politimesteren i Frederikssund , hvor det meddeles, at de har besluttet, at opgive påtale mod Lis Kirsten Egegaard Hansen og Gert Hansen for overtrædelse af Planlovens § 63, jf. § 64 stk. 1, nr. 2 og 4, for ikke at have efterkommet påbud fra HUR, af 8. maj 2001 om, inden den 2. juli 2002 at fjerne det driftskøkken, der er indrettet i driftsbygningerne på ejendom Matr. nr. 11 c Oppe Sundby by, Oppe Sundby, Dalvejen 1.</p> <p>Begrundelsen for afgørelsen er, at videre forfølgelse ikke kan ventes at føre til, at den pågældende findes skyldig til straf , idet forholdet nu er forældet.</p> <p>Det er efterfølgende aftalt med Politiassessor Bente Pedersen, at vi skal få sagen genoptaget, ved at nedlægge ny påbud om lovliggørelse af forholdet ved at fjerne det ulovligt etablerede driftskøkken, i nært samarbejde med politiet.</p>
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalgets møde den 18. december 2003:</p> <p>ad 1. Afholdes den 19. januar 2004 kl. 12.00.</p> <p>ad 2. og 3. Til efterretning.</p>

Sag nr. 103	Eventuelt
Sagsfremstilling:	Den 26. januar 2004 kl. 12.00 afholdes fællesmøde mellem Økonomiudvalget og Plan og Miljøudvalget om udbud af Toldboden og tilrettelæggelsen af udvalgenes planopgaver i 2004.
Beslutninger:	Plan og Miljøudvalgets møde den 18. december 2003: