

FREDERIKSSUND KOMMUNE



UDSKRIFT

Plan og Miljøudvalget

mandag den 4. september 2006 kl. 14.00

i mødelokale udvalgsværelset

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

Indholdsfortegnelse

Åbent møde

[Sag nr. 89](#)

Ansøgning om dispensation til opførelse af parcelhus på Elsenbakken 13

[Sag nr. 90](#)

Ansøgning om dispensation til indretning af forenings- og kursuslokaler til Tyrkisk Forening på Elsenbakken 13

[Sag nr. 91](#)

Ansøgning om principgodkendelse til opførelse af rækkehusbebyggelse på Græse Strandvej nr. 6

[Sag nr. 92](#)

Havnegade 18/Fredensgade 1 – 5, matr. nr. 7 a Frederikssund Bygrunde, fremtidige parkeringsforhold, udendørs opholdsarealer samt ydre fremtræden

[Sag nr. 93](#)

Revision af Lokalplan 30 for Bykernen

[Sag nr. 94](#)

Opsætning af ny skorsten til produktion i P4 og P5 – Linderupvej 35**Sag nr. 95****Opførelse af boligbebyggelse – Havnegade 10****Sag nr. 96****Forvaltningen orienterer****Sag nr. 97****Eventuelt**

Sag nr. 89	Ansøgning om dispensation til opførelse af parcelhus på Elsenbakken 13
Journal nr.:	02.00G01/8983 -aw
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven, lokalplan nr. 41
Sagsfremstilling:	<p>Plan- og Miljøudvalget har på møde den 7. august 2006 begæret nærværende sag behandlet.</p> <p>Erik Olsen, ejer af Elsenbakken nr. 13 har i juli 2006 ansøgt om forhåndsgodkendelse og dispensation fra lokalplan nr. 41 til opførelse af et parcelhus (bolig) i tilknytning til ejendommens erhvervsdel.</p> <p>Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 41, delområde C, for hvilket der er fastlagt, at området kun må anvendes til håndværks- og serviceprægede virksomheder, engroshandel og transport - erhverv som kun i ringe grad medfører gener i forhold til omgivelserne.</p> <p>Ejendommen er endvidere omfattet af kommuneplantillæg nr. 16a, som fastlægger, at ny lokalplanlægning for området kun må åbne mulighed for erhverv samt efter særlig vurdering støjende fritidsaktiviteter. Erhverv indenfor det nuværende delområde C skal være i klasse 1-2, dvs. uden væsentlig miljøpåvirkning af omgivelserne. Boliger på erhvervsjendomme må ikke udskilles matrikulært fra denne.</p> <p>Ejeren anfører som begrundelse for ansøgningen bl.a., at der tidligere har været deklaration for området, som tillod bolig i tilknytning til erhverv, og at de meget restriktive bestemmelser for virksomhedsdrift i området gør det svært at afhænde ejendommen, som i øjeblikket står tom. En mulig køber betinger sig, at der bliver mulighed for at opføre bolig på ejendommen. Endvidere anføres som begrundelse, at flertallet af ejendomme i området rummer en bolig, hvorfor dispensation til at opføre én bolig mere ikke vil være en væsentlig afvigelse fra lokalplanen.</p> <p>Teknisk Forvaltning har gjort ansøger opmærksom på, at etablering af bolig i et erhvervsområde vurderes som en væsentlig afvigelse lokalplanen, hvorfor der ikke kan dispenseres dertil. Baggrunden for vurderingen er følgende:</p> <p>Af bemærkninger til planloven fremgår det, at der ikke kan dispenseres fra anvendelsesbestemmelser, som knytter sig til lokalplanens formålsbestemmelser. Etablering af den ansøgte bolig vil kunne få betydning for de eksisterende virksomheder i området i tilfælde af, at en fremtidig beboer føler sig generet af</p>

	støj m.v. fra virksomhederne og klager derover. Etablering af bolig i området er således i strid med lokalplanens formål, som bl.a. er at sikre en hensigtsmæssig udnyttelse af industriområdet, herunder placering af forskellige virksomhedstyper samt forebygge miljøgener indenfor området. Det fremgår endvidere af lokalplanen, at denne bl.a. er udarbejdet med henblik på at få revideret tidligere bestemmelser for området, herunder den omtalte deklARATION.
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Oversigtskort
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at der meddeles afslag til ansøgeren med ovenstående begrundelse.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 4. september 2006: Indstillingen godkendt. Henning Romme (V) undlod at stemme.

Sag nr. 90	Ansøgning om dispensation til indretning af forenings- og kursuslokaler til Tyrkisk Forening på Elsenbakken 13
Journal nr.:	01.02.05P16/9037 -aw
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven, lokalplan nr. 41
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har i august 2006 fra interesseret køber modtaget ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 41 til indretning af forenings- og kursuslokaler til Tyrkisk Forening på ejendommen Elsenbakken 13. (Der foreligger samtidigt ansøgning fra ejendommens ejer om dispensation til opførelse af parcelhus på ejendommen, se sag nr. 89).</p> <p>Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 41, delområde C, for hvilket der er fastlagt, at området kun må anvendes til håndværks- og serviceprægede virksomheder, engroshandel og transport - erhverv som kun i ringe grad medfører gener i forhold til omgivelserne.</p> <p>Ejendommen er endvidere omfattet af kommuneplantillæg nr. 16a, som fastlægger, at ny lokalplanlægning for området kun må åbne mulighed for erhverv samt efter særlig vurdering støjende fritidsaktiviteter. Erhverv indenfor det nuværende delområde C skal være i klasse 1-2, dvs. uden væsentlig miljøpåvirkning af omgivelserne.</p> <p>Såfremt Tyrkisk Forening får tilladelse til at etablere sig på adressen, ønsker ansøger at købe foreningens nuværende lokaler på Bruhnsvej 15. Idet ansøger allerede ejer Bruhnsvej 13, er planen derefter at ned-rive nuværende bygninger på Bruhnsvej 13-15 og opføre nyt samlet projekt efter aftale med kommunen. Ansøgeren henviser til, at Kommunen på denne måde også får flyttet foreningen fra Fiomabygningen.</p> <p>Teknisk Forvaltning vurderer, at forenings- og kursuslokaler ikke hører under, hvad der normalt betegnes som</p>

	<p>erhvervsvirksomhed. Foreningshuset kan således ikke etableres uden dispensation fra lokalplan nr. 41 eller udarbejdelse af ny lokalplan. Anvendelsen kan dog på flere måder sidestilles med de jf. lokalplanen tilladte serviceorienterede virksomheder, som kun i ringe grad medfører gener for omgivelserne, hvilket fremgår af det følgende:</p> <p>Foreningshuset vurderes ikke at være støj- eller forureningsfølsom anvendelse i væsentlig grad, idet folk ikke opholder sig i huset hver dag og aktivitetstiderne primært ligger uden for de øvrige virksomheders åbningstid. Foreningshuset vil således næppe give anledning til miljøkonflikter i forhold til øvrige virksomheder.</p> <p>Ejendommen er placeret med gode adgangsforhold for biler (via Elsenbakken) og for gående og cyklister (via Byvej). Foreningshus (fritidsinstitutioner) regnes jf. Håndbog om Miljø og planlægning som virksomhed i klasse 1-3, dvs. til en vis grad støjfrembringende. For at foreningshuset kan ligge i området uden problemer for det nærliggende boligområde skal det derfor sikres, at der ikke foregår støjende udendørs aktiviteter, især aften og weekend.</p> <p>I forbindelse med tidligere forespørgsler om mulighed for etablering af lokaler til Tyrkisk Forening samt til etablering af fitness-center på adressen Elsenbakken 9, som ligger indenfor samme delområde i lokalplan 41, har Teknisk Forvaltning oplyst, at dette ikke ansås som muligt. Begrundelsen for denne vurdering var dels, at anvendelsen var i modstrid med lokalplanens anvendelsesbestemmelser, dels at man anså anvendelsen som miljøfølsom og endelig at man fandt adgangsforhold for de bløde trafikanter for problematisk.</p> <p>Forvaltningen har imidlertid revideret sin opfattelse af anvendelsens miljøfølsomhed, og adgangsforholdene for bløde trafikanter vurderes at være væsentlig bedre på Elsenbakken nr. 13 end på nr. 9.</p> <p>Samlet set vurderer forvaltningen, at Elsenbakken 13 vil være et godt sted at etablere foreningshuset, både miljømæssigt og trafikalt, hvorfor det anbefales, at der iværksættes nabohøring med henblik på dispensation fra lokalplan nr. 41, såfremt der ikke ved høringen indkommer væsentlige indsigelser imod det.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Oversigtskort med indtegnning af Elsenbakken 9 og 13 Ansøgning fra Kibernick Invest Materiale vedr. Tyrkisk Forening
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at der iværksættes nabohøring med henblik på at give dispensation fra lokalplan nr. 41 til etablering af Foreningshus for Tyrkisk Forening på Elsenbakken nr. 13, såfremt der ikke ved høringen indkommer væsentlige indsigelser imod det.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 4. september 2006:

	Indstillingen godkendt.
--	-------------------------

Sag nr. 91	Ansøgning om principgodkendelse til opførelse af rækkehusbebyggelse på Græse Strandvej nr. 6
Journal nr.:	01.02.05P16/9041- aw
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven, Lokalplan nr. 15
Sagsfremstilling:	<p>Mangor og Nagel arkitektfirma har i august 2006 på vegne af ejeren af Græse Strandvej nr. 6 fremsendt ansøgning om principgodkendelse til nedrivning af eksisterende smedevirksomhed og opførelse af rækkehusbebyggelse på ejendommen. Se vedlagte bilag.</p> <p>Bebyggelsen består af 8 rækkehuse fordelt på to rækker i hhv. 1 og 2 etager. Adgang skal foregå ad eksisterende indkørsel fra Græse Strandvej til fælles parkeringsplads samt individuel parkering bag boligerne. Boligerne forsynes med små individuelle haver samt fælles opholdsareal. Eksisterende beplantning langs Græse Strandvej fjernes, så boligerne kan få fjordudsigt.</p> <p>Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 15, delområde F, for hvilket der er fastlagt, at området kun må anvendes til bolig eller håndværksområde, hvor der <i>ikke</i> må bygges flere boliger, og hvor der kun må foretages begrænsede udvidelser af den eksisterende bebyggelse. I lokalplanens redegørelse er uddybet, at det er tanken at bevare den eksisterende situation for bebyggelsen langs med Græse Strandvej – hvilket understøttes af, at al ny bebyggelse er planlagt oppe på bakken.</p> <p>Ejendommen ligger endvidere i område, som i Regionplan 2005 er udpeget som område med særlig landskabelig værdi samt friluftsområde. Området ligger i byzone, hvor regionplanens retningslinier ikke er bindende, men regionplanen henstiller, at der i alle beskyttelseszoner tages særlige hensyn med henblik på ikke at forringe de særlige værdier som findes i områderne.</p> <p>Endelig ligger ejendommen i kystnærhedszone, som i dette tilfælde har en betydning, idet en ændring af ejendommens beplantning/ bebyggelse vil medføre ændring af kystlandskabet.</p> <p>I dag fremtræder ejendommen set fra strandengen og Strandvejen som naturområde, idet den lave erhvervsbebyggelse er helt skjult bag beplantning. Forvaltningen vurderer, at det er denne oplevelse af uberørt strandeng afgrænset af naturlig træbevoksning, som er særligt vigtig at bevare. Der kan dog være en miljømæssig gevinst ved at få fjernet en potentielt generende virksomhed fra området, som i øvrigt kun rummer boliger.</p> <p>Forvaltningen finder derfor, at der samlet set vil være en fordel for området at åbne op for etablering af boliger på ejendommen, såfremt den ny bebyggelse ikke får væsentlig større omfang end den eksisterende, at den tilpasset til nabobebyggelsen og at den afskærmende bevoksning i vid udstrækning bevares. Udstykning til 3 parcelhuse vil kunne opfylde dette kriterie – se bilag 4.</p> <p>Opførelse af tæt-lavt byggeri i området vil forudsætte ny lokalplan, herunder særlig redegørelse for påvirkning af kystlandskabet og særlig planmæssig begrundelse for</p>

	<p>bebyggelse i kystnærhedszone. Opførelse af 3 parcelhuse vurderes ligeledes at ligge udenfor, hvad der kan dispenseres til indenfor gældende lokalplan. Det bemærkes dog, at der tidligere er givet dispensation til udstykning og opførelse af ét parcelhus indenfor lokalplan 15, delområde E1, hvor der er tilsvarende bestemmelser som for delområde F. Dispensationen blev givet på betingelse af tilpasning til eksisterende bebyggelse samt bevaring af skærmende beplantning mod Græse Strandvej.</p> <p>Teknisk Forvaltning vurderer samlet, at ny udstykning og opførelse af boliger i området kun bør ske på baggrund af en ny lokalplan, idet der er mulighed for præcedensvirkning i forhold til tilsvarende store naboejendomme samtidigt med, at der er tale om et særligt følsomt landskabsområde hvor en større offentlighed bør inddrages i høring inden væsentlige ændringer.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Uddrag af ansøgt projekt 2. Kortbilag fra lokalplan 15 med ejendommen markeret 3. Kort og luftfoto visende eksisterende forhold 4. Forvaltningens udkast til udstykning af tre parcelhusgrunde på ejendommen med arealberegning 5. Område med særlige landskabelige interesser jf. Regionplan 2005.
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller, at ansøger meddeles følgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der kan ikke gives principgodkendelse til det i skitseprojektet viste tæt-lave byggeri, idet det vurderes, at projektet vil have en væsentlig negativ indvirkning på kystlandskabet – herunder især oplevelsen af uberørt strandeng afgrænset af træbevoksning. 2. Udvalget vil dog se positivt på en ansøgning om fjernelse af eksisterende virksomhed og udstykning af ejendommen til op til 3 parcelhuse, såfremt det sikres, at bebyggelsen tilpasses områdets karakter og at eksisterende randbeplantning mod Græse Strandvej i vid udstrækning bevares. 3. Ny udstykning og bebyggelse skal ske på baggrund af ny lokalplan.
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 4. september 2006:</p> <p>Indstillingen godkendt.</p>

Sag nr. 92	Havnegade 18/Fredensgade 1 – 5, matr. nr. 7 a Frederikssund Bygrunde, fremtidige parkeringsforhold, udendørs opholdsarealer samt ydre fremtræden
Journal nr.:	02.00G01/8831 - kar
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	

På Plan- og Miljøudvalgets møde d. 7. august 2006 besluttede man at udsætte sagen vedr. tilvejebringelse af parkeringsareal på ovennævnte ejendom. Parkeringsarealet skal tilvejebringes i forbindelse med op-førelse af et nyt byhus. Det projekterede byhus er i fuld overensstemmelse med lokalplan 30's formål og – bestemmelser samt bestemmelserne vedrørende omfang, placering og ydre fremtræden.

Ifølge lokalplanens § 6, stk. 6.4 skal der tilvejebringes et parkeringsareal på 520 m², hvilket er muligt i det konkrete projekt. Teknisk Forvaltning har imidlertid en forvaltningspraksis, i hvilke der anvendes en omregningsmodel, således at en p-plads svarer til 25 m² p-areal. Det svarer til 21 pladser i det konkrete projekt. Uagtet at ansøger kan tilvejebringe p-arealet, kan der kun etableres 15 p-pladser.

Af § 6, stk. 6.4 fremgår det ligeledes, at der skal tilvejebringes uden-dørs opholdsareal svarende til 25 % af boligarealet og 15 % af erhvervsarealet. Det svarer til 312 m² i det konkrete projekt, hvor det er muligt at tilvejebringe 320 m² udendørs opholdsareal.

Lokalplanbestemmelserne giver ikke anvisninger om hvorvidt p-pladserne skal udlægges eller anlægges.

På den baggrund søger ansøger om dispensation fra lokalplan 30, § 6, stk. 6.4 for så vidt angår de udendørs opholdsarealers omfang. Ansøger ønsker at udlægge de manglende 6 p-pladser på det skitserede friareal nord for det eksisterende baghus. P-pladserne kan senere anlægges efter krav fra kommunalbestyrelsen. I fald dette måtte ske indskrænkes det udendørs opholdsareal, hvorved dispensationen kan træde i kraft.

Bygningens udformning og ydre fremtræden

Bygningens højde mod Havnegade vil fremstå med en gesimshøjde på ikke højere end 7 meter og en tagkphøjde på ikke højere end 12 meter, hvilket er i overensstemmelse med lokalplanens § 6.

Det er ansøgers opfattelse, at det af hensyn til de erhvervsmæssige krav til rumhøjden pga. ventilationsteknik ikke er hensigtsmæssigt at projektere bygningen med en lavere gesimshøjde.

Ansøger anfører, at bygningens højde set i relation til Havnegades øvrige bygninger vil passe fint ind i gadebilledet, især da bygningen afrunder hjørnet ved Fredensgade. Der vedlægges fotos og facade-opstalt til belysning af de eksisterende forhold i gadeforløbet.

I henhold til lokalplan 60, som også gælder for ejendommen, skal bebyggelsens ydre fremtræden efter § 6, stk. 1 særskilt godkendes af byrådet, idet der ved nybyggeri skal tages hensyn til byggeskik, og stilart for den enkelte bygning, ligesom der i forhold til den omkring-liggende bebyggelse skal tilstræbes et sammenhængende bybillede.

Bevilling:

Ingen

Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:

Ingen

Bilag:	Situationsplan, Facadeopstalt og Fotos
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at Plan- og Miljøudvalget meddeler dispensation fra lokalplan 30, § 6, stk. 6.4 for så vidt angår udendørs opholdsarealers omfang, således at forstå at der udlægges 6 p-pladser nord for eksisterende baghus på det udendørs opholdsareal. Såfremt kommunalbestyrelsen måtte ønske pladserne anlagt, træder dispensationen i kraft. 2. at Plan- og Miljøudvalget i henhold til § 6 i lokalplan 60 drøfter bebyggelsens ydre fremtræden.
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 4. september 2006:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Udvalget meddeler dispensation fra Lokalplan 30, stk. 6.4 for så vidt angår udendørs opholdsarealer, i det der skal anlægges 6 parkeringspladser nord for eksisterende baghus på det uden-dørs opholdsareal. 2. Udvalget ønsker en tilpasning af bygningens arkitektur til områdets øvrige facadeudformning.

Sag nr. 93	Revision af Lokalplan 30 for Bykernen
Journal nr.:	
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>D. 8. maj 1984 vedtog daværende Byråd lokalplan 30 for Bykernen. Pr. 10. marts 1987 blev lokalplanen suppleret med et tillæg for området Ny Østergade/Frederiksborggade.</p> <p>Lokalplan 30 er nu 22 år gammel. I den løbende sagsbehandling af såvel bygge- som plansager i området omfattet af lokalplanen, har det vist sig at en del bestemmelser er blevet utidssvarende. Det gælder blandt andet forhold vedrørende parkering samt den enkelte matrikels udnyttelsesmuligheder.</p> <p>Teknisk Forvaltning ønsker derfor at igangsætte en kortlægning af de områder, der bør revideres. Kortlægning ønskes forelagt Plan- og Miljøudvalget på næste møde d. 2. oktober 2006 med henblik på en efterfølgende igangsætning af udarbejdelse af en ny lokalplan for området.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Ingen
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget at godkende, at der udføres en kortlægning af de bestemmelser i lokalplan 30, der ikke længere er tidssvarende. Kortlægningen skal danne grundlag for igangsætning af udarbejdelse af en ny lokalplan for området.
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 4. september 2006:</p> <p>Indstillingen godkendt.</p>

Sag nr. 94	Opsætning af ny skorsten til produktion i P4 og P5 – Linderupvej 35
Journal nr.:	02.00G01/8960 – bra
Sag fra:	Plan- og Miljøudvalget den 7. august 2006 – sag 85
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>På Plan- og Miljøudvalgsmødet den 7. august 2006 blev der behandlet en ansøgning om dispensation fra bestemmelsen i Lokalplan nr. 23, § 7, stk. 2 til ovennævnte skorsten på 25 m, hvor den citerede bestemmelse foreskriver en største bygnings højde på 10 m</p> <p>Det blev besluttet at give den søgte dispensation, på vilkår at der ikke indkommer væsentlige indsigelser ved den efterfølgende naboorientering.</p> <p>Der blev i perioden fra 16. til 31. august 2006 afholdt naboorienteringen med udsendelse til breve til 305 ejere og beboere i området og der indkommet 8 indsigelser mod projektet.</p> <p>Klagepunkterne i de 8 indsigelser går både på skorstenen og på virksomhedens produktion med støj og afkast, og kan sammenfattes som følger:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Skorstenene er grimme og specielt om vinteren når der ikke er blade på træerne er de meget synlige. • Der er en lokalplan for området og dennes ordlyd bør overholdes. • Haldor Topsøe får konstant lov til at udvide produktionen til gene for naboerne. • Udvidelse af produktionen med deraf følgende flere sundheds-skadelige gasser, affaldsstoffer og røgpartikler fra skorstenene. • Støjgenerne fra fabrikken er tiltaget de sidste 3 – 4 år, og giver generende susende lyd med en meget generende frekvens, inde i huset kan støjen svarer en tinitus. • Ønsker oplysning om de miljømæssige ændringer som følge af den højere skorsten, som jo sorterer under Frederiksborg Amt som er miljømyndighed for virksomheden.
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Kopi af de 10 indsigelser og projekt
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at dispensation fastholdes på trods af indsigelserne, i det der henvises til, at det er en mindre overskridelse og at skorstenen er nødvendig for firmaets drift og produktion.
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 4. september 2006:</p> <p>Indstillingen godkendt.</p> <p>På baggrund af de fremsendte indsigelser ønsker udvalget dokumenteret, om virksomheden fortsat overholder sin miljøgodkendelse med hensyn til støj- og partikelforurening.</p>

Sag nr. 95	Opførelse af boligbebyggelse – Havnegade 10
Journal nr.:	01.02.05P16/8143 – br
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning modtog den 17. februar 2006 forespørgsel, med tilhørende principskitse, udkast A, om muligheden for at bebygge ovennævnte ejendom med en ekstra boligbygning.</p> <p>Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 35, som fastsætter kravene til friarealer og parkeringsarealer, og angiver maksimal størrelse af bygningen.</p> <p>Forvaltning behandlede den 1. februar 2006 sagen og vedtog at udtale følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forvaltningen kan på det foreliggende materiale meddele, at der helt overordnet godkendes at der opføres en boligbebyggelse på ejendommen som vist på principskitsen. • Før der kan give en endelig planmæssig tilladelse skal der fremsendes et detaljeret projekt med redegørelse for opholdsarealer og parkeringsarealer. • Der skal også fremsendes et projekt som viser bygningens placering i forhold til delområder og byggefelter på kortbilag 2 i Lokalplan nr. 35, og dokumenterer at alle bestemmelserne i lokalplanen er opfyldt. • Forvaltningen kan dog accepterer en mindre uvæsentlig overskridelse af byggefeltet, (ca. 3,0 m udenfor byggefelt mod vest). <p>Teknisk Forvaltning har den 10. juli 2006 fra en ny ejer af ejendommen, Gemini A/S, Bomhusvej 22, 2100 København Ø modtaget en skitse, udkast B, og en ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 35, § 5, stk. 6, Til at placere bygningen uden for det på kortbilag 2 angivne byggefelt.</p> <p>Bygningen tænkes opført henholdsvis 4,7m og 6,0 m uden for byggefeltet mod nord og vest.</p> <p>Det skal bemærkes at de planlagte bebyggelse på ejendommen Servicegaden 5 og bebyggelsen Lodshaven, begge er placeret uden for lokalplanens byggefelter på kortbilag 2.</p> <p>Der blev i perioden 11. til 26. august 2006 afholdt naboorientering med udsendelse af breve til 43 ejere ig beboere i området og der indkom 2 indsigelser og 1 positiv tilkendegivelse til projektet.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Kopi af 3 besvarelse af naboorientering og 2 skitser og 1 luftfotoplan

Indstilling:	Teknisk Forvaltning Indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at dispensationen søgt den 10. juli 2006 ikke gives, men at forvaltningens afgørelse af 1. februar 2006 fastholdes. Beslutningen er truffet med henvisning til bestemmelserne i Lokalplan nr. 35, kortbilag 2 om byggefelter.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 4. september 2006: Indstillingen godkendt.

Sag nr. 96	Forvaltningen orienterer
Sagsfremstilling:	1. Sagsbehandlingstid – byggesager Orientering om den forventede sagsbehandlingstid for byggesager i den resterende del af 2006.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 4. september 2006: Taget til efterretning.

Sag nr. 97	Eventuelt
Sagsfremstilling:	
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 4. september 2006: Intet.