



DAGSORDEN

Økonomiudvalget

Ekstraordinært møde

Tirsdag 26. februar 2008 kl. 16.30

på borgmesterens kontor

Mødedeltagere:	Ole Find Jensen, Anne-Mette Worch, Knud B. Christoffersen, Hans Henning Bjørnsen, Kim Rockhill, Morten Skovgaard, Mads Bondo Dydensborg.
Fraværende:	Mads Bondo Dydensborg, Hans Henning Bjørnsen.
Mødet slut:	Kl. 16.55

Indholdsfortegnelse

Åben dagsorden:

Sag nr. 39

Forslag til kommuneplantillæg nr. 009 for et område til centerformål ved Kocksvej og Tværstræde i Frederikssund

Sag nr. 40

Forslag til lokalplan nr. 009 for et område til centerformål ved Kocksvej og Tværstrædet

Sag nr. 41

Ændring af planlagt regnvandsafledning i Sydbyen

Sag nr. 42

Meddelelser

Åben dagsorden

Sag nr. 39	Forslag til kommuneplantillæg nr. 009 for et område til centerformål ved Kocksvej og Tværstræde i Frederikssund														
Journal nr.:	01.02.15P16 - 002915-2008 – awegn														
Sag fra:	By og Land														
Lovgrundlag:	Planloven														
Sagsfremstilling:	<p>I forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan nr. 009 har det vist sig hensigtsmæssigt at udarbejde kommuneplantillæg for det område, som lokalplanforslaget omfatter.</p> <p>I kommuneplan 1997-2009 for Frederikssund kommune er det område, som lokalplanen dækker, omfattet af tre forskellige rammeområder – Rammeområde C1.1 for bymidten, rammeområde C 1.2 for Kocksvej – Lundevej samt rammeområde B1.13 for Nørreparken - Nørresvinget. Lokalplanen er i strid med rammebestemmelserne i delområde C1.1 og C1.2 på følgende områder:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Rammeområde C1.1 Bymidten</th> <th>Lokalplan 009</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bebyggelsesprocent 60</td> <td>Bebyggelsesprocent 65 i delområde A</td> </tr> <tr> <td>Bygningshøjde for huse 12 m</td> <td>Bygningshøjde 12,3 i delområde A</td> </tr> <tr> <td>Bygningshøjde side- og baghuse 8,5</td> <td></td> </tr> <tr> <th>Rammeområde C1.2 Kocksvej - Lundevej</th> <td></td> </tr> <tr> <td>Bebyggelsesprocent 40</td> <td>Bebyggelsesprocent 40 for ejendomme, som i sin helhed ligger i delområde B. Bebyggelsesprocent 65 for ejendomme, som matrikulært hører sammen med ejendomme i delområde A</td> </tr> <tr> <td>Bygningshøjde 8,5</td> <td>Bygningshøjde op til 9,5 m for randbebyggelse langs Kocksvej</td> </tr> </tbody> </table> <p>Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for rammeområde B1.13, men det findes hensigtsmæssigt at afgrænsningen af rammeområdet følger lokalplanafgrænsningen. Det bemærkes, at det er hensigten, at der skal foretages en matrikulær oprydning mellem ejendommene tilhørende realskolen, daginstitutionen og andelsboligforeningen Nørreparken med henblik på at få matrikelskel til at følge de faktiske brugsgrænser, og at kommuneplanens rammeafgrænsninger efterfølgende bør justeres i overensstemmelse hermed.</p> <p>Forslag til kommuneplantillæg nr. 009 omfatter et område, som er sammenfaldende med lokalplanområdet i lokalplan 009. For området fastlægges bl.a. fastlægger følgende rammebestemmelser:</p>	Rammeområde C1.1 Bymidten	Lokalplan 009	Bebyggelsesprocent 60	Bebyggelsesprocent 65 i delområde A	Bygningshøjde for huse 12 m	Bygningshøjde 12,3 i delområde A	Bygningshøjde side- og baghuse 8,5		Rammeområde C1.2 Kocksvej - Lundevej		Bebyggelsesprocent 40	Bebyggelsesprocent 40 for ejendomme, som i sin helhed ligger i delområde B. Bebyggelsesprocent 65 for ejendomme, som matrikulært hører sammen med ejendomme i delområde A	Bygningshøjde 8,5	Bygningshøjde op til 9,5 m for randbebyggelse langs Kocksvej
Rammeområde C1.1 Bymidten	Lokalplan 009														
Bebyggelsesprocent 60	Bebyggelsesprocent 65 i delområde A														
Bygningshøjde for huse 12 m	Bygningshøjde 12,3 i delområde A														
Bygningshøjde side- og baghuse 8,5															
Rammeområde C1.2 Kocksvej - Lundevej															
Bebyggelsesprocent 40	Bebyggelsesprocent 40 for ejendomme, som i sin helhed ligger i delområde B. Bebyggelsesprocent 65 for ejendomme, som matrikulært hører sammen med ejendomme i delområde A														
Bygningshøjde 8,5	Bygningshøjde op til 9,5 m for randbebyggelse langs Kocksvej														

	<ul style="list-style-type: none">– Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, herunder erhverv, boliger samt offentligt formål. Der må ikke etableres butikker i området.– Der må udelukkende etableres erhverv i miljøklasse 1-2.– Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 65.– Bygningshøjden må ikke overstige 12,5.– Ny bebyggelse langs Kocksvej skal søges tilpasset den eksisterende bebyggelsesstruktur langs gaden. <p>Der er foretaget en miljøscreening af kommuneplantillægget. Ud fra screeningen vurderes det, at miljøvurdering af planforslaget ikke er påkrævet.</p>
Bevilling:	Ingen.
Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:	Analyse- og Udviklingsafdelingen har ingen bemærkninger.
Bilag:	1. Forslag til kommuneplantillæg nr. 009 – For et område til centerformål ved Kocksvej og Tværstræde i Frederikssund
Indstilling:	By og Land anbefaler, at Plan- og Udviklingsudvalget indstiller til Økonomiudvalg og Byråd: 1. at vedlagte forslag til kommuneplantillæg nr. 009 godkendes og offentliggøres efter planlovens bestemmelser herom.
Beslutninger:	Plan- og Udviklingsudvalget ekstraordinært møde den 26. februar 2008, sag nr. 19: Indstillingen tiltrådt. Økonomiudvalget ekstraordinært møde den 26. februar 2008, sag nr. 39: Anbefales.

Sag nr. 40	Forslag til lokalplan nr. 009 for et område til centerformål ved Kocksvej og Tværstrædet
Journal nr.:	01.02.05P16 - 000133 -2007 - awegn
Sag fra:	By og Land
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Frederikssund Private Realskole ansøgte i 2005 kommunen om tilladelse til at nedrive en del af den eksisterende randbebyggelse langs Kocksvej og i stedet opføre ny bebyggelse til skoleformål ud mod gaden. Baggrunden for ønsket var et behov for lokalemæssige udvidelser og forbedringer som følge af nye lovkrav til undervisningslokaler. Skolen har ikke p.t. nogen ønsker om at udvide elevtallet.</p> <p>Skolens ansøgning blev indledningen til en længere dialog mellem skolen og kommunen om udbygningsmuligheder forskellige steder på grunden og mulighederne for tilkøb af tilstødende ejendomme. I marts 2007 traf Plan- og Udviklingsudvalget en principbeslutning om, at der kan udarbejdes lokalplan på baggrund af et skitseforslag til ny randbebyggelse langs Kocksvej udarbejdet af Mangor og Nagel Arkitekter samt et skitseforslag til ny hal på den nordlige del af de nuværende boldbaner. Det blev besluttet, at en ny lokalplan skal åbne mulighed for disse bebyggelser. Endvidere blev det besluttet, at bebyggelsen langs Kocksvej skal udformes med en maksimal facadehøjde på 6, en maksimal bygningshøjde på 8,5 dog med mulighed for at mindre dele af bebyggelsen kan opføres i en højde på op til 9,5 m og at bebyggelsens facadelængde langs Kocksvej ikke må overstige 10 m, dog således, at bygninger af "villakarakter" kan sammenbygges med lavere, tilbagetrukne partier.</p> <p>By og Land har nu på baggrund af denne beslutning og i dialog med Den Private Realskole udarbejdet vedlagte forslag til lokalplan for et område, som dækker skolen samt nogle af de tilstødende arealer. Lokalplanen åbner flere udvidelsesmuligheder, som skolen kan tage i brug i vilkårlig rækkefølge. Der åbnes mulighed dels for tilbygning til den eksisterende skolebebyggelse midt på grunden, dels udskiftning af en del af randbebyggelsen langs Kocksvej, og endelig opførelse af en hal eller lignende større bygning på den nordlige del af de nuværende boldbaner. Ligeledes åbnes mulighed for at inddrage en større del af den nuværende randbebyggelse langs Kocksvej til skoleformål samt at tilkøbe eksisterende haveareal på matr. nr.221o til skolegård. Daginstitutionen Nørresvinget kan udvides i grundareal og påbygges med en etage.</p> <p>Lokalplanen afløser byplanvedtægt nr. 8, som i dag omfatter skolens område. Ligeledes afløses dele af lokalplan nr. 50, 30 og 60, således at lokalplan 009 fremover bliver den eneste gældende lokalplan i området. Lokalplanen afgrænses mod øst og nord på en sådan måde, at den offentlige sti i sin helhed omfattes af lokalplanen, men at lokalplangrænsen i øvrigt følger de nuværende matrikulære skel. By og Land anbefaler, at der i forbindelse med lokalplanhøringen indledes en dialog med Andelsboligforeningen Nørreparke om regulering af de matriku-</p>

	<p>lære skel, således at de kommer til at følge de faktiske brugsgrenser. Samtidigt med lokalplanen er der udarbejdet kommuneplantillæg (nr. 009), som fastlægger ensartede rammebestemmelser for hele lokalplanområdet.</p> <p>Der er foretaget en screening af planforslaget i henhold til miljøvurderingsloven. Screeningen er sendt til høring hos andre myndigheder, og i den forbindelse har Egnsmuseum Færgedgården bemærket, at randbebyggelsen langs Kocksvej er udpeget som del af et større bevaringsværdigt miljø (villabebyggelsen langs Kocksvej, Lundevej og Solvej) og at Kocksvej 14, som nedrives, har en bevaringsværdi på 4 (høj middel).</p> <p>På baggrund af screeningen vurderer By og Land fortsat, at planforslagene ikke medfører så væsentlige ændringer af det bestående miljø, at en egentlig miljøvurdering er påkrævet. Begrundelsen for vurderingen er, at det kun er en mindre del af det bevaringsværdige miljø som nedrives, og at der findes flere lignende bebyggelser andre steder i byen, som bevares. Ligeledes fastlægger lokalplanen bestemmelser til sikring af, at ny bebyggelse langs Kocksvej, set fra gaden, i dimensioner og karakter skal tilpasses den resterende randbebyggelse.</p>
Bevilling:	Ingen.
Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:	Analyse- og Udviklingsafdelingen har ingen bemærkninger.
Bilag:	1. Forslag til lokalplan nr. 009 for et område til centerformål ved Kocksvej og Tværstræde, dateret februar 08.
Indstilling:	<p>By og Land anbefaler, at Plan- og Udviklingsudvalget indstiller til Økonomiudvalg og Byråd:</p> <p>1. at vedlagte forslag til lokalplan nr. 009 godkendes og offentliggøres efter planlovens bestemmelser herom.</p>
Beslutninger:	<p>Plan- og Udviklingsudvalget ekstraordinært møde den 26. februar 2008, sag nr. 20:</p> <p>Indstillingen tiltrådt.</p> <p>Økonomiudvalget ekstraordinært møde den 26. februar 2008, sag nr. 40:</p> <p>Anbefales.</p>

Sag nr. 41	Ændring af planlagt regnvandsafledning i Sydbyen
Journal nr.:	13.06.04.G01/Captia 001398-2008/HLAUR
Sag fra:	Direktøren for Erhverv og Teknik
Lovgrundlag:	Spildevandsplan 2002-2009 for Frederikssund Kommune, Betalingsvedtægt for Frederikssund Kommunale Kloakforsyning, lov om miljøbeskyttelse, lokalplan nr. 100 som omfatter etape 1, lokalplan nr. 101 der omfatter etape 2 og lokalplan nr. 001 gældende for etape 3. og 4.
Sagsfremstilling:	<p>For områderne ved Gyldenstens Vænge og Ørnestens Vænge i Sydbyen i Frederikssund, jf. ovennævnte lokalplaner, gælder at:</p> <p>Ejendomme skal tilsluttes det offentlige spildevandssystem og ejendommene skal separatkloakeres.</p> <p>Regn- og overfladevand på fællesarealer og veje samt fra tagene på carportene placeret på carportbælterne føres til regnvandsledning.</p> <p>Regn- og overfladevand på de enkelte parceller skal føres til faskine på egen grund.</p> <p>Ovennævnte bestemmelser er i overensstemmelse med retningslinierne i Frederikssund Kommunes spildevandsplan 2002-2009.</p> <p>Frederikssund Kommune har i 2004 fået udført geotekniske undersøgelser af Niras A/S som viste at nedsivningsforholdene på den østlige del af området ikke er gunstige, hvorimod de på den vestlige del af området var bedre. Niras A/S der har stået for projekteringen af hovedkloaksystemet har ikke på noget tidspunkt rådet kommunen til at få udført regnvandsstikledninger til de enkelte parceller, for dermed at undgå at etablere et nedsivningsanlæg på den enkelte parcel.</p> <p>Frederikssund Kommune har modtaget en række henvendelser fra bygherrer i Sydbyen som oplyser, at de udførte faskiner ved kraftige regnskyl ikke kan nedsive regnvandet tilstrækkeligt effektivt. Dette medfører at der i perioder stået blankt vand på visse dele af terrænet.</p> <p>I forbindelse med udførelse af byggemodningen er der under gravearbejdet fundet adskillige markdræn som det ikke har været muligt at retablere. Med de forventede klimaforandringer kan det forudses, at nedbørsmængderne vil stige i de kommende år.</p> <p>Afdelingen har derfor, med forbehold for Byrådets endelige godkendelse, besluttet at tilbyde den enkelte ejendom at få ført en regnvandsstikledning ind, som kan bortlede et evt. overløb fra den enkelte faskine. Denne løsning betyder, at der stadig sker nedsivning af regnvand til grundvandet på den enkelte ejendom, men at der i det tilfælde hvor regnvandet ikke kan nedsives lige så hurtigt som regnen falder, vil være et overløb til et nyt regnvandssystem, som kloakforsyningen vil etablere.</p> <p>Ovennævnte løsning er tilbudt den enkelte grundejer som et frivilligt</p>

	<p>tilbud. Der er således ikke tilslutningspligt. Den enkelte grundejer der ønsker at få ført en regnvandsstikledning ind er blevet gjort opmærksom på, at der ved indførelse af en regnvandsstikledning på en ejendom forfalder et tilslutningsbidrag (i 2008 priser) på 21.683,75 kr. incl. moms til betaling, jf. kommunens gældende kloakbetalingsvedtægt.</p> <p>En del af grundejerne der har etableret et nedsivningsanlæg som fungerer dårligt, og således ikke kan nedsive regnvandet tilstrækkeligt hurtigt, har ønsket at få lagt en regnvandsstikledning ind. Dette betyder en ekstra udgift for disse grundejere.</p> <p>Det kan oplyses at Afdelingen har etableret et regnvandssystem for de parcelhuse der er beliggende på boligvej 1 a (10 ejendomme), for at løse akutte problemer med regnvand på denne vej. Dette regnvandssystem er etableret indenfor den givne anlægsbevilling på 3.300.000 kr. givet den 28. marts 2006.</p> <p>Forvaltningen har haft drøftelser med de store bygherrer i området: AREEA A/S, Skanska A/S og Eurodan A/S om en løsning på regnvandsproblemet.</p> <p>Fra de enkelte grundejere har der været talrige henvendelser med henblik på en løsning af regnvandsproblemet.</p> <p>Afdelingen har fået udarbejdet et overslag over udgifterne til etablering af et nyt regnvandssystem for de områder ved Gyldenstens Vænge, som er byggemodnet. De samlede udgifter er opgjort til 3.350.000 kr. excl. moms. Heraf udgør udgifter til detailprojektering, tilsyn mv. ca. 300.000 kr. Hertil kommer evt. refundering af udgifter til den enkelte grundejer for forgæves etablering af faskine (jævnfør nedenstående pkt. 5).</p> <p><u>Afdelingen har revurderet sagen og skal på baggrund heraf foreslå følgende løsning:</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen for området der ændrer den gældende spildevandsplan således at regn- og overfladevand på de enkelte parceller føres til et regnvandssystem. Der vil blive tilslutningspligt.2. Der søges dispensation i henhold til de gældende lokalplaner for området.3. Der projekteres og anlægges et separat regnvandssystem til afledning af regnvand fra de enkelte parceller i hele Sydbyen. På hver ejendom indlægges således en regnvandsstikledning.4. Ved indførelse af en regnvandsstikledning på en ejendom forfalder et tilslutningsbidrag (i 2008 priser) på 21.683,75 kr. incl. moms til betaling.5. De grundejere der har etableret nedsivningsanlæg vil få et tilbud om refundering af 2.500,00 kr. excl. moms pr. m³ nedsivningsvolumen, under forudsætning af at det etablerede nedsivningsanlæg bevares, idet nedsivningsvolumet kan indgå i det samlede volumen for regnvandssystemet. Der vil også fortsat ske en nedsivning fra de etablerede nedsivningsanlæg.6. Såfremt indstillingen i nærværende sag godkendes, så stoppes der for krav om etablering af nedsivningsanlæg ved udstedelse
--	--

	<p>af byggetilladelser. I stedet oplyses der om at der vil blive etableret et regnvandssystem til afledning af regnvand fra de enkelte parceller.</p> <p>Der er udarbejdet flg. foreløbige tidsplan:</p> <table> <tr> <td>Bevillingsansøgning, rådgivning - Byrådet</td> <td>26.02.2008</td> </tr> <tr> <td>Projektering</td> <td>27.02.2008 - 30.04.2008</td> </tr> <tr> <td>Licitation</td> <td>15.05.2008</td> </tr> <tr> <td>Bevillingsansøgning, anlæg - Byrådet</td> <td>24.06.2008</td> </tr> <tr> <td>Anlæg</td> <td>01.07.2008 - 30.09.2008</td> </tr> </table> <p>I tidsplanen er indeholdt udarbejdelse og offentlig fremlæggelse af tillæg til spildevandsplan.</p> <p>De økonomiske konsekvenser ved etablering af et regnvandssystem til afledning af regnvand fra de enkelte parceller i området ved Gyldenstens Vænge i Sydbyen er kalkuleret til følgende:</p> <table> <tr> <td>Projekterings og anlægsudgifter</td> <td>3.350.000 kr.</td> </tr> <tr> <td>Refundering af udgifter til faskiner</td> <td>1.780.000 kr.</td> </tr> <tr> <td>Tilslutningsbidrag</td> <td>3.226.542 kr.</td> </tr> <tr> <td>Nettoudgifter i alt</td> <td>1.903.458 kr.</td> </tr> </table> <p>Beregninger af udgifter og indtægter ligger i sagen.</p> <p>Kopi af investeringsoversigten med afsatte rådighedsbeløb til indtægter og udgifter ligger i sagen.</p>	Bevillingsansøgning, rådgivning - Byrådet	26.02.2008	Projektering	27.02.2008 - 30.04.2008	Licitation	15.05.2008	Bevillingsansøgning, anlæg - Byrådet	24.06.2008	Anlæg	01.07.2008 - 30.09.2008	Projekterings og anlægsudgifter	3.350.000 kr.	Refundering af udgifter til faskiner	1.780.000 kr.	Tilslutningsbidrag	3.226.542 kr.	Nettoudgifter i alt	1.903.458 kr.
Bevillingsansøgning, rådgivning - Byrådet	26.02.2008																		
Projektering	27.02.2008 - 30.04.2008																		
Licitation	15.05.2008																		
Bevillingsansøgning, anlæg - Byrådet	24.06.2008																		
Anlæg	01.07.2008 - 30.09.2008																		
Projekterings og anlægsudgifter	3.350.000 kr.																		
Refundering af udgifter til faskiner	1.780.000 kr.																		
Tilslutningsbidrag	3.226.542 kr.																		
Nettoudgifter i alt	1.903.458 kr.																		
Bevilling:	Der søges om bevilling til detailprojektering og tilsyn på 300.000 kr. Bevillingen finansieres af det i 2008 afsatte rådighedsbeløb på kommunens investeringsoversigt, til anlæg af kloakforsyningsanlæg i Sydbyen, projekt nr. 143205.																		
Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:	Analyse- og Udviklingsafdelingen har ingen bemærkninger.																		
Bilag:	1. Kortbilag 1 visende nyanlagt regnvandsledning og projekterede regnvandsledninger.																		
Indstilling:	<p>Direktøren for Erhverv og Teknik indstiller at Teknik- og Miljøudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at der projekteres og anlægges et separat regnvandssystem til afledning af regnvand fra de enkelte parceller i hele Sydbyen. Der vil blive tilslutningspligt. På hver ejendom indlægges således en regnvandsstikledning, 2. at der ydes en anlægsbevilling på udgift 300.000 kr. som finansieres af det på investeringsoversigten i 2008 afsatte rådighedsbeløb på 1.992.000 kr. for projektnummer 143205, til detailprojektering og tilsyn af et separat regnvandssystem til afledning af regnvand fra de enkelte parceller i Sydbyen ved Gyldenstens Vænge, 3. at der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen for området der ændrer den gældende spildevandsplan således at regn- og 																		

	<p>overfladevand på de enkelte parceller føres til det offentlige regnvandssystem,</p> <ol style="list-style-type: none">4. at der søges dispensation i henhold til de gældende lokalplaner for området,5. at der ved indførsel af en regnvandsstikledning på en ejendom forfalder et tilslutningsbidrag (i 2008 priser) på 21.683,75 kr. incl. moms til betaling,6. at grundejere der har etableret nedsivningsanlæg vil få et tilbud om refundering af 2.500,00 kr. excl. moms pr. m3 nedsivningsvolumen, under forudsætning af at det etablerede nedsivningsanlæg bevares, og7. at der stoppes for krav om etablering af nedsivningsanlæg ved udstedelse af byggetilladelser efter godkendelse af nærværende indstilling. I stedet oplyses der om, at der vil blive etableret et regnvandssystem til afledning af regnvand fra de enkelte parceller.
Beslutninger:	<p>Teknik- og Miljøudvalget den 5. februar 2008, sag nr. 22:</p> <p>Anbefales.</p> <p>Økonomiudvalget den 19. februar 2008, sag nr. 20:</p> <p>Sagen drøftet, herunder forskellige spørgsmål vedrørende ansvarsplacering og konsekvenser vedrørende bidrag for forskellige beboere, samt afgrænsning af området.</p> <p>Der udarbejdes supplerende notat vedrørende spørgsmålene.</p> <p>Genoptages.</p> <p>Økonomiudvalget ekstraordinært møde 26. februar 2008, sag nr. 41:</p> <p>Notater vedrørende de ønskede forhold var modtaget.</p> <p>Området omfattet af beslutningen er angivet i bilag 1.</p> <p>Ansvarsgrundlaget drøftet.</p> <p>Anbefales.</p>

Sag nr. 42	Meddelelser

Underskriftsblad.

Ole Find Jensen

Kim Rockhill

Anne-Mette Worch

Morten Skovgaard

Knud B. Christoffersen

Mads Bondo Dydensborg

Hans Henning Bjørnsen