



FREDERIKSSUND KOMMUNE

PLAN- OG MILJØUDVALGET

DAGSORDEN FOR ORDINÆRT MØDE I

PLAN-OG MILJØUDVALGET

tirsdag den 26. april 1994 kl. 10.00

i udvalgsværelset

på Teknisk Forvaltning

Mødet påbegyndt: kl. 10.00

Mødet hævet: kl. 12.30

Fraværende: -

Endvidere deltog: -

*M. Andersen*

Morten Andersen

*B. Madsen*

Birgit Madsen

*Lis Olsen*

Lis Olsen

*Bente Nielsen*

Bente Nielsen

*Ove Scheel*

Ove Scheel

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### GENERELLE SAGER

-

### PLANSAGER

Sag nr. 33

OL/rk - J.nr. B 152/93

Ansøgning om principiel tilladelse til at opføre en ny Shell Servicestation på parcel af matr.nr.3as, Frederikssund markjorder.

Sag nr. 34

OL/rk - J.nr. B.77/94

Ansøgning om principgodkendelse af et projekt for en butiksejendom på matr.nr. 10 n, Oppe-Sundby m.fl., lokalplan 53.

### MILJØSAGER

Sag nr. 35

KK/gh - J.nr. 13.02.P21/1006

Orientering om status for tilsyn med private drikkevandsforsyninger i 1993.

### BYGGESAGER

Sag nr. 36

SK/ap - J.nr. 02.03.04.P21

Regler for erhverv i privat bolig.

Sag nr. 37

SK/ap - J.nr. 01.11.01.G01/1291

Boligforbedringsbeslutning for ejendommen Ventevej 2 A-E.

### DIVERSE

Sag nr. 38

Forvaltningen orienterer om forvaltningsafgørelser, lovgivning, betænkninger, forespørgsler m.v

Sag nr. 39

Sager afgjort af formand og forvaltning.

Sag nr. 40

Eventuelt.

m. 41 z Tilføjes dees orden

PMU-møde, den 26. april 1994

Sag nr. 33

Sag nr. 33

OL/rk - J. nr. B 152/93

**Ansøgning om principiell tilladelse til at opføre en ny Shell Servicestation på parcel af matr. nr. 3as Frederikssund markjorder.**

Tidligere behandlet.: Den 31. august 1993 sag nr. 66.

Arkitektfirmaet Mangor & Nagel fremsender den 28. marts 1994 et nyt projekt for en ny Shell Servicestation på del af matr. nr. 3as ved Askelundskrydset.

Udvalget behandlede sagen den 31. august 1993 og besluttede at meddele principielt tilsagn til opførelse af en servicestation under forudsætning af, at projektet får en arkitektonisk udformning, der kan medvirke til at skabe en smuk og spændende indkørsel til Frederikssund, samt at nettoarealet for servicestationens samlede salgsareal ikke overstiger 60 m<sup>2</sup>.

Udvalget meddelte endvidere, at det var af den opfattelse, at et salgsareal som ansøgt må opfattes som en selvstændig detailhandelsenhed, hvilket strider imod kommuneplanen og den for området gældende lokalplan nr. 41.

Udvalget bestemte, at det ønskede et dispositionsforslag med facadetegningen forelagt, inden der gives grave- og byggetilladelse.

Arkitektfirmaet fremsendte i november 1993 et dispositionsforslag, formanden besluttede den 23. november 1993 at meddele arkitektfirmaet, at man ikke fandt, at projektet havde de fornødne arkitektoniske kvaliteter, der var stillet som en forudsætning for at godkende et projekt.

Det nye projekt har efter forvaltningens skøn en meget høj arkitektonisk standard, og vil medvirke til en forskønnelse af indkørslen til Frederikssund.

Det nye projekt har et etageareal på 320 m<sup>2</sup> med et butiksareal på ca. 115 m<sup>2</sup> og et overdækket areal på 360 m<sup>2</sup>. Grundens areal er 2300 m<sup>2</sup>, og bebyggelsesprocenten er ca. 30. Den tilladelige bebyggelsesprocent i området er 40.

Arkitektfirmaet redegør i brev af den 11. november 1993 for sammensætningen af handelen fra et udsalgsareal på ca. 100 m<sup>2</sup> i forbindelse med en servicestation.

Handelen fra et udsalgsareal på 100 m <sup>2</sup> :	Ekspedition af brændstof	25 m <sup>2</sup>
	Autotilbehør m.m	15 m <sup>2</sup>
	Kioskvarer, is, chokolade øl, vand aviser og blade	35 m <sup>2</sup>
	Kaffe, kager, pølser m.v. til fortæring i lokalet	25 m <sup>2</sup>

Til orientering og sammenligning kan det oplyses, at de to nyeste servicestationer i Frederikssund, Statoil, Frederiksværkvej 16 og Texaco, Ny Østergade 12 har salgsarealer på henholdsvis 153 m<sup>2</sup> og 114 m<sup>2</sup>.

**Indstilling:**

Det indstilles, at der meddeles principiel tilladelse til at opføre det af arkitektfirmaet Mangor & Nagel fremsendte dispositionsforslag af den 28. marts 1994 til en Shell Servicestation på del af matr. nr. 3 as ved Askelundskrydset.

**PMU's beslutning:**

Det oplyses på mødet, at Shell-banken på Fergerej medlægges.

Indstillingen tiltrædes.

PMU - møde, den 26. april 1994

Sag nr. 34

Sag nr. 34

OL/rk - J. nr. B 77/94

**Ansøgning om principgodkendelse af et projekt for en butiksejendom på matr. nr. 10n, Oppe-Sundby m.fl., lokalplan nr. 53.**

Tømmermester Chris Christensen ansøger den 29. marts 1994 om principgodkendelse af et projekt for en butiksejendom på matr. nr. 10n, Oppe Sundby.

Projektet er omfattet af lokalplan nr. 53, der udlægger et område afgrænset af Roskildevej, Marbækvej og Bakkevej til lokalcenter.

Projektet omfatter en butik med et areal på 495 m<sup>2</sup>. I lokalplan nr. 53 § 3, stk. 2 er det fastsat, at butikker ikke må etableres med et større areal end i alt 400 m<sup>2</sup>.

En godkendelse af projektet indebærer en dispensation fra bestemmelsen § 3, stk. 2 om største butiksstørrelse i lokalplan nr. 53.

Tømrermester Chris Christensen oplyste på formandsmøde tirsdag den 12. april 1994 på Teknisk Forvaltning, at han havde erfaret, at den butiksstørrelse, der indgår i lokalplan nr. 53 på max. 400 m<sup>2</sup>, umuliggør, at der kan etableres butikker indenfor det lokalcenter, der er udlagt i lokalplanen.

Chris Christensen havde gennem flere år været i kontakt med flere interesserede investorer, men når de erfarede, at den maksimale butiksstørrelse var 400 m<sup>2</sup>, havde de mistet interessen.

Chris Christensen oplyste, at det er hans plan at gennemføre en samlet renovering og forskønnelse af hele området i forbindelse med projektet.

Chris Christensen oplyste endvidere, at der indenfor det område, han ejer, er mulighed for at opføre ca. 1200 m<sup>2</sup> butiksareal i alt, men såfremt der opnås tilladelse til den planlagte butiksbygning, vil der ikke blive bygget mere end de 495 m<sup>2</sup> etageareal bygningen omfatter.

**Indstilling.**

Henstilles.

**PMU's beslutning:**

Brev af 26.4.94 med bilag fra Chris Christensen blev indleveret på mødet.

Lis Olsen, Bente Nielsen, Ove Scheel, Birgit Madsen kan ikke tiltræde principgodkendelsen.

Formanden ønsker sagen forelagt byrådet.

PMU-møde, den 26. april 1994

Sag nr. 35

Sag nr. 35

KK/gh - J.nr. 13.02.P21/1006

**Orientering om status for tilsyn med private drikkevandsforsyninger i 1993.**

Der er udarbejdet en årsopgørelse, som vedlægges sammen med den tidligere vedtagne handlingsplan.

./ 2 bilag.

Indstilling:

Taget til efterretning.

**PMU's beslutning:**

Tiltrædt.

PMU-møde, den 26. april 1994

Sag nr. 36

Sag nr. 36

SK/ap - J.nr. 02.03.04.P21

### Regler for erhverv i private boliger.

På mødet den 22. marts 1994 under sag nr. 30 ønskede udvalget en redegørelse for praksis i forbindelse med formandsafgørelsen i sag B. 3/94 om indretning af frisør-salon i et parcelhus.

I den anledning fremsættes følgende redegørelse:

I områder udlagt til boligformål, kan der uden videre drives liberalt erhverv f.eks. i form af lægepraksis, advokatvirksomhed, solcenter eller frisørvirksomhed i en bolig under forudsætning:

- at erhvervet udøves af boligens indehaver selv,
- at der ikke beskæftiges andre end boligens beboere,
- at ejendommen ikke ændrer karakter af beboelsesejendom,
- at området ikke ændrer karakter af boligområde,
- at erhvervet ikke er til gene for de omkringboende.

Herudover kan der stilles krav til skiltning og skæmmende oplag i henhold til bygge-lovens § 6 D, stk. 2 og § 14, stk. 1.

En gældende lokalplan eller byplanvedtægt kan heller ikke hindre, at der drives libe-ralt erhverv fra en bolig, og der kan ikke nedlægges forbud efter Planlovens § 14.

En lokalplan kan derimod regulere parkeringsforhold, bebyggelsens ydre fremtræ-den, bebyggelsens omfang og placering, friarealernes benyttelse og fremtræden samt skiltning.

Hvis boligens indehaver f.eks. af skattemæssige årsager vil foretage en egentlig op-delning af boligen i en "boligdel" og en "erhvervsdel", så kræver det tilladelse efter bo-ligreguleringslovens § 46.

Her vil tilladelse kunne gives, såfremt der fortsat består en god og velfungerende bo-lig efter bygningsreglementets krav til boliger.

Såfremt boligen befinder sig i et etageboligbyggeri kræves tillige tilladelse efter byg-gelovens § 16.

De nævnte tilladelser forudsætter, at det kun drejer sig om liberalt erhverv.

På ejendomme, hvor der er tinglyst særlige servitutter, der regulerer ejendommens benyttelse, kræves tilladelse fra den i servitутten påtaleberettigede.

I områder, der reguleres af de såkaldte villaservitutter, og hvor kommunen både er påtaleberettiget og dispensationsberettiget, gives som regel tilladelse til liberalt erhverv på de førnævnte betingelser.

Tilladelsen gives dog først efter en forudgående nabohøring, og kun hvis der ikke er væsentlige indsigelser imod.

Indstilling:

Taget til efterretning.

**PMUs beslutning:**

Tiltrådt.



PMU-møde, den 26. april 1994

Sag nr. 37

Sag nr. 37

SK/ap - J.nr. 01.11.01.G01/1291

**Boligforbedringsbeslutning for ejendommen Ventevej 2 A - E.**

Byrådet vedtog den 9. november 1993 at godkende det prissatte projektforslag til boligforbedring af ovennævnte ejendom med en rammebelastende investering på i alt kr. 14.075.000,-.

Efter afholdt licitation den 28. marts 1994 har Byfornyelsesselskabet Danmark udarbejdet vedlagte indstilling af 15. april 1994 til forvaltningen.

Som bilag til indstillingen foreligger skema 1, licitationsresultatet, tilbud fra lavestbydende, finansieringsplan og lånetilbud fra Nykredit samt driftsbudget.

Ved brug af de laveste tilbud udgør de samlede håndværksudgifter kr. 6.923.542,- ekskl. moms, hvilket er mindre end de kalkulerede udgifter på kr. 7.140.000,-.

Besparselsen medfører i henhold til finansieringsplanen, at den rammebelastende investering reduceres til kr. 12.472.000,-.

Tabslånet reduceres fra kr. 6.618.000,- til kr. 6.057.000,-, og det kommunale afdragsbidrag reduceres fra kr. 158.000,- pr. år til kr. 145.500,- pr. år.

Boligforbedringssagen kan således gennemføres inden for de af byrådet vedtagne rammer.

Indstilling:

Det indstilles til byrådet, at vedtage Byfornyelsesselskabet Danmarks indstilling af 15. april 1994.

**PMU's beslutning:**

Tiltræd.

PMU-møde, den 26. april 1994

Sag nr. 38

Sag nr. 38

Forvaltningen orienterer om forvaltningsafgørelser, lovgivning, betænkninger, forespørgsler, m.v.

01.09.601/955 Grusgravning på Frederiksborgvej 40.  
Ejendommen har en mundtlig aftale med Kaj Kjær.  
Indtil videre fortsætter grusgravningen.

Skødeindkast er udsendt. forventes  
snarest at tilhede skødeindkastet, hvorefter Kaj  
Kjær's grusgravning vil ophøre. <sup>Andet har ikke</sup> fundet forvarning

B.18/94 + 03.02.00.601/1933 AAB 4 boliger, Venus-2

Der forhandles med AAB om at kr. 200,000  
fra Venusvej's - sagen ~~bruges~~ i stedet ~~kan~~ indgår  
i renoveringen af Ants Arsen's tidligere hus  
~~adresse~~ i Kvarnegade til indretning af ung-  
domsboliger.

Jm. 00.01.407/4

Møde om andels allieringer  
på det tekniske område

Orientering om mødet d. 11.4.94.

Jm.

Kjørg. & Schmitz' byggeri  
på skibs værftsgrunden

orientering om møde

Jm.

+ Arkiv. markedschef + virksomhedsbesøg

Topsøl  
KTH  
Co-Geo  
Brio

Skallesøgen : Miljøminister  
Skov & Naturstyrelsen, d.

indbragt til møde  
26/4.94. For m. deltagelse

PMU-møde, den 26. april 1994

Sag nr. 39

Sag nr. 39

./ Sager afgjort af formand og forvaltning.

**PMU's beslutning:**

Taget til efterretning

PMU-møde, den 26. april 1994

Sag nr. 40

Sag nr. 40

Eventuelt.

÷ Birgit Madsen 31/5.94

Frederik

Mandag den 6. juni 1994 : ~~By~~ Markvandring

Studebør ÷ Ayles.

PMU-møde, den 26. april 1994

Sag nr. 41

Sag nr. 41

## TILLÆGSDAGSORDEN

NBG/ap - J.nr. 00.01.A01/1809

### Redegørelse om virksomhedstilsyn.

Miljøministeriet har med virkning fra 1994 indført delvis brugerbetaling for det lovpligtige miljøtilsyn, som kommunerne skal udføre på kommunens erhvervsvirksomheder.

Omfanget af dette miljøtilsyn er på det seneste blevet udvidet i forbindelse med byrådets vedtagelse af den nye affaldsplan.

De berørte erhvervsvirksomheder er foruden produktionsvirksomheder, autoværksteder, pelsdyrfarme, vindmøller og landbrug. Forvaltningen er i øjeblikket ved at foretage en opgørelse over antallet af virksomheder, samt over hvor meget virksomhederne skal betale.

Forvaltningen skønner foreløbigt, at miljøtilsynet omfatter ca. 250 virksomheder, og at brugerbetalingen har et omfang på ca. 150.-200.000 kr. Burgerbetalingen indføres samtidigt med en reduktion af bloktilskudene til kommunerne som et led i skattereformen.

Det nuværende miljøtilsyn lever ikke op til de krav, som nu stilles. For at kunne løse opgaven er det nødvendigt at opnormere miljøarbejdet med 0,5 mandeår, i forhold til den nuværende normering.

Set i forhold til Miljøafdelingens normering i 1993 er der dog tale om en samlet nedgang på ca. 0,5 mandeår, idet der i 1993 var tilknyttet 2 sekretærer mod nu 1 sekretær.

Teknisk Forvaltning forbereder i øjeblikket udsendelse af giroopkrævningskort til virksomhederne. Disse skal udsendes medio maj 1994. I forbindelse hermed vil der blive annonceret i dagspressen, ligesom virksomhederne vil modtage brev med redegørelse for den nye brugerbetaling.

### Indstilling:

Forvaltningen indstiller, at forvaltningens redegørelse tages til efterretning.

### PMU's beslutning:

Tiltrædt.