

FREDERIKSSUND KOMMUNE



UDSKRIFT

Plan og Miljøudvalget

17. november 2005 kl. 14.30

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. 88](#)

Gasværksgrunden fremtidig anvendelse

[Sag nr. 89](#)

Placering af granitskulptur på havnen

[Sag nr. 90](#)

Kølholmvej 2. Ansøgning om landzonetilladelse til udvidelse af eksisterende bolig

[Sag nr. 91](#)

Prioritering af lokalplaner

[Sag nr. 92](#)

Forvaltningen orienterer

[Sag nr. 93](#)

Forslag til mødeplan 2006

[Sag nr. 94](#)

Event

Lukket møde

Sag nr. 95

Ansøgning om dispensation til højdebestemmelserne
i en lokalplan

Sag nr. 88	Gasværksgrunden fremtidig anvendelse
Journal nr.:	01.02.00G01/7844 - cnl
Sag fra:	Teknisk forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Byrådet har den 7. juni 2005 besluttet, at Gasværksgrunden skal udbydes til salg som en mulig placering til det kommende skattecenter. Gasværksgrunden er ca. 8.400 m².</p> <p>I Udvalget for Kultur og Fritids områdebeskrivelse i budget 2005 er et forslag fra Kulturhuset Elværket optaget, om at opføre en scenebygning i sammenhæng med Elværket. Idéen er, at den nye bygning udnytter skråningen til tilskuerområde, og at selve scenen ligger nede på Gasværksgrunden.</p> <p>Det anbefales på denne baggrund, at der kun udbydes ca. 7.000 m² til kontorbyggeri, og kommunen får dermed også mulighed for at opretholde produktionsskolen og værestedet ind til videre. Desuden skal der være en intern vej, som fører ind til vandværket.</p> <p>Teknisk Forvaltning anbefaler, at der udarbejdes et kommuneplantillæg og en lokalplan med miljøvurdering for området som grundlag for udbudet.</p> <p>Der er foretaget en jordforureningsundersøgelse af grunden, som viser at der er forurenede jord i både klasse 2,3 og 4.</p> <p>Hvis der regnes med 200 medarbejdere og et arealbehov på 22 m² pr. medarbejder skal der opføres 4.400 m² kontorhus. For at sikre lidt udvidelsesmulighed anbefales en bebyggelsesprocent på 75, svarende til 5.250 m² og en max. bygningshøjde på 3 etager.</p> <p>Der skal regnes med en parkeringsplads pr. 50 m² kontor. Med et kontorareal på 4.400 svarer det til 88 pladser. Hvis der bygges de 5.250 m² skal der findes en løsning for de nødvendige p-pladser. Lokalplanen med miljøvurdering anbefales udarbejdet af en rådgiver efter følgende tidsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bevilling til rådgiver i december 2005 • Miljøscreening januar/februar 2006 • Politisk behandling af planforslag og miljøvurdering i april og maj 2006. • Offentlig høring medio maj til medio juli. • Endelig politisk vedtagelse august/september 2006.

	Denne sag skal behandles af Økonomiudvalget den 5. december og af Byrådet den 13. december 2005 i forlængelse af en sag om udbudsvilkårene.
Bevilling:	Der søges en bevilling på 80.000 kr. finansieret af kassen til konsulentbistand til udarbejdelse af et kommuneplantillæg, lokalplan og miljøvurdering af planerne.
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen.
Bilag:	Skitse i 1:500 med en hoveddisponering af grunden. Beskrivelse af undersøgelse og jordforureningsforhold på Gasværksgrunden. Kort med angivelse af jordforureningsklasser i topjorden
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalget og Byrådet anbefaler: <ol style="list-style-type: none"> 1. At der udarbejdes kommuneplantillæg, lokalplan og foretages miljøvurdering af disse planer for Gasværksgrunden. 2. At ca. 7000 m² af grunden disponeres til kontorformål, skattecener. 3. At Bebyggelsesprocenten kan være op til 75. At der kan bygges i op til 3 etager. 4. At der skal anlægges 1 p-plads pr. 50 m² kontor. 5. At grunden i princippet disponeres som angivet. 6. At den resterende del af grunden disponeres til offentligt formål kulturhus og/eller parkering, men således at det vil kræve en ny lokalplan at opføre et kulturhus. 7. At der bevilliges kr. 80.000 kr. til at en rådgiver kan udarbejde planerne og miljøvurderingen.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 17. november 2005: Indstillingen anbefales til Økonomiudvalget og Byrådet dog således at det under pkt. 6 anbefales, at den resterende del af grunden indarbejdes i denne lokalplan.

Sag nr. 89	Placering af granitskulptur på havnen
Journal nr.:	Ny sag
Sag fra:	Børne- og Kulturforvaltningen, Kultur- og Fritidsforvaltningen.
Lovgrundlag:	Ingen.
Sagsfremstilling:	Ensydende sag forelægges for Teknisk Udvalg og for Plan- og Miljøudvalget. Kultur- og fritidsudvalget fik på sit møde den 16. august 2005 uden for dagsordenen forelagt et forslag til placering af en granitskulptur på Frederikssund Havn (placeringsforslag 1 planbilaget). Kultur- og fritidsudvalget udtrykte positiv interesse for kunstværket og tilkendegav, at ville støtte projektet økonomisk, når en placeringsmæssig afklaring har fundet sted i Teknisk Forvaltning. Skulpturen og argumenterne for den ønskede placering ved granit trappen ned til vandet er beskrevet i de to breve fra Frede Pedersen og Jan Morbach. Placering 1. Foreslået af Initiativtagerne: Ved granittrappen. Placering 2. Alternativt foreslået af initiativtagerne:

	<p>På baggrund af de tekniske problemer ved at placere skulpturen tæt på trappen, ønsker initiativtagerne at skulpturen trækkes tilbage, men i samme flugt.</p> <p>Teknisk Forvaltning kan ikke umiddelbart anbefale disse 2 placering. Videre udsmykning/ indretning af denne plads bør drøftes med arkitektfirmaet der har tegnet pladsen.</p> <p>Der vil blive afholdt møde fredag den 11. november 2001 mellem formændene for de tre udvalg Kultur- og Fritid, Teknisk Udvalg, Plan- og Miljøudvalget samt borgmesteren.</p> <p>På dette møde vil tre alternative placeringer (placering 3, 4, 5 på planbilaget) blive drøftet.</p> <p>Placering 3. På Føtex-pladsen på feltet med skifferbelægning. Placering 4. Den trekantede plads, der opstår på Sydkajen, der hvor broen fra Østkajen og kanalen mødes. Placering 5. I rundkørslen ved adgangen til Tippen.</p> <p>Indstilling til udvalgene vil foreligge på møderne.</p> <p>De angivne placeringer er omtrentlige. Den endelige placering og retning på skulpturen kræver en nøjere vurdering.</p>
Bevilling:	Ingen.
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen.
Bilag:	To breve fra Frede Pedersen og Jan Morbech To trick fotos af skulpturen Luftfoto's med placeringsmuligheder.
Indstilling:	Indstilling til Teknisk Udvalg og Plan- og Miljøudvalget om anbefalinger overfor Økonomiudvalget og Byrådet vil foreligge på mødet.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 17. november 2005: Sagen blev behandlet i fællesmøde med Teknisk Udvalg og udvalget for Kultur og Fritid kl. 15.30. Udvalget tiltrådte placering 1. Anette Lauge Jensen anbefaler placering på Vestmolen.

Sag nr. 90	Køhlholmvej 2. Ansøgning om landzonetilladelse til udvidelse af eksisterende bolig
Journal nr.:	02.00G01/7454
Sag fra:	
Lovgrundlag:	Planloven (landzonebestemmelserne)
Sagsfremstilling:	<p>Ejerne af ejendommen Køhlholmvej 2, matr. nr. 5 d Oppe Sundby har ansøgt om tilladelse til at udvide eksisterende boligareal på 300 m2 med en tilbygning på 20 m2 indeholdende en spisestue. Ejendommen er beliggende i landzonen og dermed omfattet af Planlovens landzonebestemmelser.</p> <p>Det ansøgte kræver en tilladelse efter Planlovens § 35, når beboelsens samlede bruttoetageareal overstiger 250 m2, hvilket er tilfældet i den konkrete sag.</p> <p>Sagen har været sendt i høring hos HUR og Frederiksborg Amt. Indsigelser ses ikke modtaget. HUR gør dog opmærksom på, at ejendommen er beliggende indenfor et område, der i regionplanen betegnes som beskyttelsesområde for natur, kulturhistorie og landskaber samt område for turisme og fritidsliv.</p>

	Den ansøgte tilbygning er af så underordnet karakter, at den skønnes ikke at påvirke de landskabelige forhold i negativ retning.
Bevilling:	-
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	-
Bilag:	
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller at Plan- og Miljøudvalget meddeler landzonetilladelse jf. Planlovens § 35 til opførelse af tilbygning på 20 m ² til ejendommen Kølholmvej 2, matr. nr. 5 d Oppe Sundby.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 17. november 2005: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 91	Prioritering af lokalplaner
Journal nr.:	01.02.05P16/7729/pet
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	<p>Plan- og Miljøudvalget godkendte den 20. januar 2005 efter indstilling fra Teknisk Forvaltning og på baggrund af vedlagte notat af 12. januar 2005, at følgende lokalplaner skulle prioriteres i 2005:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Lokalplan for Våningstedgård 2. etape</i> Denne lokalplan er udarbejdet og vedtaget endeligt. 2. <i>Lokalplan for Sydbyen 1. etape</i> Denne lokalplan er udarbejdet og i offentlig høring p.t. 3. <i>Lokalplan for området ved Lærkevej</i> Denne lokalplan er udarbejdet og vedtaget endeligt. 4. <i>Lokalplan for et område mellem A. C. Hansensvej og stationen</i> Denne lokalplan skulle udføres, når der forelå et godkendt skitseforslag til bebyggelse af hele området øst for A. C. Der foreligger fortsat ikke noget skitseforslag, idet det ikke har været muligt at få begge ejere af arealerne i tale om en fælles plan. 5. <i>Lokal for Den Private Realskole</i> Privatskolen arbejder fortsat på en langsigtet plan for udviklingen af skolen fysiske rammer, der kan danne grundlag for en lokalplan. 6. <i>Lokalplan for demensboliger</i> Denne lokalplan er udarbejdet og vedtaget endeligt. <p>Der ved siden af de prioriterede planer udarbejdet lokalplan nr. 94 <i>Rammelokalplan for miljøforhold i byomdannelsesområdet vest for Frederikssund Station.</i></p> <p>A. <i>Lokalplan for Sydbyen 2. etape</i> Delområderne 2a og 2 b i helhedsplanen for sydbyen, således at grundene kan sætte til salg medio 2006. Planlægningsarbejdet er igangsat.</p>

	<p><i>B. Lokalplan for slam-miniraliseringssanlæg</i> Skal igangsættes nu, således at anlægsarbejderne i henhold til projektplanen for anlægget kan igangsættes i foråret 2007.</p> <p><i>C. Lokalplan for Gasværksgrunden</i> Skal igangsættes nu, således at grunden kan sætte til salg i efteråret 2006.</p> <p><i>D. Lokalplan ved Kocksvej og Lundebjergvej</i> Opfølgning af § 14 forbud, nedlagt den 17. august 2005 mod etablering af butikker til pladskrævende varegrupper. Der skal inden 1 år fra meddelelse af forbudet vedtages et lokalplanforslag, så dette lokalplanarbejde skal også igangsættes nu.</p>
Bevilling	-
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	-
Bilag:	<i>Notat af 12. januar 2005, "Planlægningsopgaver – status for 2004 og forslag til prioritering for 2005"</i>
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget godkender, at lokalplanerne A-D igangsættes nu og at lokalplanerne 4 og 5 afventer udspil fra ejerne.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 17. november 2005: Indstillingen tiltrådt. Fremsendes til orientering for Økonomiudvalg og Byråd.

Sag nr. 92	Forvaltningen orienterer
Sagsfremstilling:	<p>1. Butikcenter - Føtex Kalvøvej 2A - 2 E, matr. nr. 168 e Frederikssund Bygrunde J.nr. 02.00G01/1126ena</p> <p>Den 10. oktober 2005 havde De Samvirkende Købmænd (DSK) - efter anmodning - aktindsigt i bygge- og plansagen på ovennævnte byggeri.</p> <p>Den 14. oktober 2005 modtog Teknisk Forvaltning anmodning fra DSK om tilbagemelding på, hvornår og på hvilken måde Frederikssund Kommune vil bringe 4 punkter i orden, som de mener ikke er overholdt i henhold til byggetilladelsen.</p> <p>Teknisk Forvaltning sendte den 31. oktober 2005 kopi af brevet til Føtex med anmodning om udtalelse inden udgangen af november 2005.</p> <p>Der vil blive fulgt op sagen, hvis svar ikke er modtaget indenfor den berammede periode.</p> <p>Derudover har Morgenavisen Jyllandsposten den 21. oktober 2005 anmodet om aktindsigt. Dette forventes at ske i uge 45 eller 46.</p> <p>2. Frederikssund Ridecenter. Orientering om brev fra ejer. Sags. Id.: 01.03.03 G01/cnl</p>

På Plan- og Miljøudvalgets mødet 9. juni 2005 sag nr. 64 blev en ansøgning om opførelse af en ridehal og genopførelse af en udvidet halmlade efter brand behandlet.

Der blev søgt om en samlet udvidelse på 1.300m² ud over genopførelse af det nedbrændte bygning. Ejendommens samlede erhvervsareal er idag 5.850 m².

Det blev besluttet ikke at tillade det ansøgt, (dog har ansøger ret til at opføre en halmlade, som har samme størrelse som den som den nedbrændte hal) med følgende begrundelse:

" I forhold til planlovens landzonebestemmelser er ridehaller ikke landbrugsdrift, og der kræves således landzonetilladelse. Da halmladen blev godkendt af amtet, som på daværende tidspunkt var landzonemyndighed, blev det besluttet af amtsrådet, at der ikke ville blive meddelt tilladelse til flere udvidelser.

Det er Teknisk Forvaltnings vurdering, at amtsrådets beslutning skal stå ved magt, således at det nedbrændte antal m² kan genopbygges, men at der ikke kan opføres nye haller eller ske udvidelse af de eksisterende.

Begrundelsen er at ejendommen ved et evt. salg ville kunne overgå til andre former for erhverv, hvilket ville kunne give en helt uønsket form for trafik i området. Desuden ligger ejendommen højt og markant i landskabet, og bygningsmassen på ejendommen overgår allerede i dag, hvad der er sædvanligt på en landbrugsejendom."

Ansøger har senere påklaget sagen til Naturklagenævnet men har trukket klagen tilbage ved at undlade at indbetale de 500 kr. som nævnet opkræver i gebyr.

Ansøger har genfremsendt ansøgningen om opførelse af en ny ridehal samt anmeldt opførelsen af en udvidet halmlade.

Det anføres i klagers brev at Teknisk Forvaltning har fejlciteret Amtets tidligere afgørelse, hvor det i forvaltningens sagsfremstilling er anført, at det ved amtsrådets behandling af halmladen blev besluttet af amtsrådet, at der ikke ville blive givet flere tilladelser til udvidelser.

Det er korrekt, at det er fejlagtigt citeret.

Frederiksborg Amt har i tilladelsen anført: "Det er Frederiksborg Amts opfattelse, at yderligere udvidelse af rideskolen kun kan ske efter en nærmere planlægning af området".

Med "nærmere planlægning" menes sandsynligvis enten en landzonelokalplan eller en plan for hele Store Rørbæk. Fejlcitatet er beklageligt, men det ændrer ikke på forvaltningens vurdering af, at en så omfattende udvidelse på en ejendom, der i forvejen har et meget stort bygningskompleks, er i strid med planlovens landzonebestemmelser. En landzonelokalplan vil ikke ændre på denne vurdering.

Bilag:

	<p>Klagebrev fra Bygningskonsulent Morten Find indgået i Teknisk Forvaltning den 30. september med 5 bilag. Forvaltningens svarbrev af 13.10.2005 og bilag: luftfoto med indtegnning af principiel placering af halmladen.</p> <p>3. Revideret miljøgodkendelse og afledningstilladelse 9.02.01G01/7784/vav Teknisk Forvaltning har i samarbejde med Gibbers Produkthandel ApS udarbejdet revideret miljøgodkendelse og revideret afledningstilladelse for virksomheden.</p> <p>Virksomheden er en produkthandel hvor der modtages, oplagres og omlastes primært ikke farligt metalaffald. Derudover har virksomheden som biaktivitet et mindre oplag af farligt affald.</p> <p>Virksomheden har været beliggende på matriklen siden 1979, men har ikke tidligere haft en samlet godkendelse af virksomhedens aktiviteter.</p> <p>Teknisk Forvaltning har hørt virksomheden om de vilkår, som stilles i tilladelserne. Virksomheden er indforstået med de stillede vilkår.</p> <p>Tilladelserne meddeles endeligt til virksomheden og beslutningen offentliggøres i lokalavisen i november 2005.</p> <p>Det indstilles at Plan – og Miljøudvalget tager orientering til efterretning.</p> <p>4. Julefrokost m.m. Forslag til julefrokost for Teknisk Udvalg og Plan- og Miljøudvalget torsdag den 8. december 2005 kl. 18.00 eller mandag den 12. december 2005 kl. 18.00 på Brandstationen.</p> <p>”Nytårskomsammen” for Udvalgene og hele Teknisk Forvaltnings personale er planlagt til mandag den 9. januar 2005 kl. 12.00 i Vejvæsenets kantine.</p>
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 17. november 2005:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Til efterretning. 2. Udvalget tog orienteringen til efterretning og genoptager ikke sagen til behandling på dette grundlag. 3. Til efterretning. 4. Afbud fra Stefan G. Rasmussen begge dage. Øvrige medlemmer kan alle den 12/12.
Sag nr. 93	Forslag til mødeplan 2006
Journal nr.:	00.01A14/5623
Sag fra:	-
Lovgrundlag:	<p>Lov om kommunernes styrelse. Ifølge styrelsesloven træffer Byrådet, Økonomiudvalget og fagudvalgene beslutning om mødeplan for et år ad gangen.</p>

Sagsfremstilling:	<p>Forslag til mødeplan for år 2006 er godkendt af Byråd og Økonomiudvalg med hensyn til deres møder.</p> <p>Plan- og Miljøudvalgets møder i 2006: 09. januar 06. februar 06. marts 03. april 24. april 29. maj 07. august 04. september 02. oktober 06. november 04. december</p> <p>Mødetidspunkt: Mandage kl. 14.00</p>
Bevilling:	-
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	-
Bilag:	Forslag til samlet mødeplan for 2006
Indstilling:	Teknisk Forvaltning anbefaler, at udvalget tiltræder ovenstående tidspunkter og fremsender dem til Byrådets samlede mødeplan.
Beslutninger:	<p>Plan og Miljøudvalgets møde den 17. november 2005, sag nr. 93:</p> <p>Mødet i februar flyttes til den 8. Planen blev tiltrådt med denne ændring.</p>

Sag nr. 94	Eventuelt
Sagsfremstilling:	
Beslutninger:	Intet.