



Referat fra møde i Plan- og Udviklingsudvalget

Torsdag den 05. november 2009 Kl. 08.15
i F2, Frederikssund

Mødedeltagere:

Knud B. Christoffersen (A)

Carsten Cederholm (A)

Jesper Thorup (V)

Ole Søbæk (C)

Tina Tving Stauning (A)



Indhold

Åben dagsorden

- Sag nr. 88* **Budgetopfølgning pr. 30. september 2009**
- Sag nr. 89* **Movia´s Trafikplan 2009**
- Sag nr. 90* **Jernbanegade 25, 3600 - dispensation fra lokalplan 30 - 87A Frederikssund
Bygrunde**
- Sag nr. 91* **Sønderby Bro 1, 4050 Skibby - Skimmelsvamp i bolig**
- Sag nr. 92* **Banehøjvej 11A, 4050 Skibby - Skimmelsvamp i ulovlig bolig**
- Sag nr. 93* **Bakkekammen 51, 3600 - Tilbygning - 11Ø Græse - D2**
- Sag nr. 94* **Ansøgning til By og landskabsstyrelsen om ny sommerhusudstyknig ved
Over Dråby Strand**
- Sag nr. 95* **Meddelelser**



Sag nr. 88 **Budgetopfølgning pr. 30. september 2009**

Journal nr.: 018864-2008

Lovgrundlag: Lov om kommunens styrelse § 40.

Sagsfremstilling: Fagområderne har i samarbejde med Budget- og Analyse foretaget en budgetopfølgning pr. 30. september 2009 for Plan- og Udviklingsudvalgets samlede driftsområde.

Udvalgets driftsområde er opdelt på 2 bevillingsområder, Kollektiv trafik og Administration m.v. Budgettet under Administration m.v. udgør 3.509.950 kr., hvoraf hovedparten er knyttet til GIS (2.343.080 kr.), men også udvalgets udviklingspulje er indeholdt heri (419.270 kr.).

Under kollektiv trafik hører budgettet til busdrift og handicapkørsel (fritidsdelen). Budgettet hertil udgør samlet 22.169.660 kr. i 2009.

Indenrigs- og Socialministeriet har ændret i reglerne for kommunernes kontering på handicapkørselområdet. Ændringen medfører at udgifterne fremover skal konteres på den kommunale aktivitet som kørslen udføres for. Efter at have kontaktet Indenrigs- og Socialministeriet er det administrationens vurdering, at budgettet til handicapkørsel bør overflyttes fra fkt. 02.32.31 Kollektiv trafik til fkt. 05.32.35 Hjælpe midler, forbrugsgoder, boligindretning og befordring, der henhører under Social- og Ældreudvalget. For 2009 bør der overflyttes 1.856.092 kr. og 2.227.310 kr. fra 2010 og fremefter.

På budgettet til busdriften foreslås der omplaceret 403.000 kr. fra budgetåret 2011 til budgetåret 2009, da der pt. mangler ca. 403.000 kr. til handicapkørslen i 2009. Det vurderes på baggrund af Movias seneste udmeldinger at ændre model m.h.t. fordelingen af Movias udgifter mellem kommunerne og regioner. Der er råderum i det afsatte budget til busdriften i 2011 til at foretage denne omplacering mellem årene. Råderummet skyldes, at Movia har ændret model m.h.t. fordelingen af Movias udgifter mellem kommunerne og regioner. Ændringen medfører en besparelse for Frederikssund Kommune på ca. 0,8 mio. kr. om året.

For en mere detaljeret forbrugsrapport henvises til bilaget "090930_forbrugsrapport_plan_udvikling".

Bevilling: Budgetopfølgningen pr. 30. september 2009 har resulteret i



tillægsbevillinger for 403.000 kr. i 2009 og -403.000 kr. i 2011 som finansieres af kassebeholdningen.

**Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:**

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Budget- og Analysechefen indstiller over for Plan- og Udviklingsudvalget at anbefale Økonomiudvalget og Byrådet at:

1. de egentlige tillægsbevillinger på i alt 403.000 kr. i 2009 og -403.000 kr i 2011 godkendes.
2. omplaceringer fra/til andre udvalg på -1.856.092 kr. i 2009 og -2.227.310 kr. i 2010 og fremefter godkendes.

**Tidligere
beslutninger:**

Beslutninger:

Indstillingen tiltrådt.

Bilag:

[090930_forbrugsrapport_plan_udvikling](#)



Sag nr. 89 **Movia´s Trafikplan 2009**

Journal nr.: 019995-2008

Lovgrundlag: Lov om trafikselskaber.

Sagsfremstilling: Jf. Lov om trafikselskaber skal Movia hvert fjerde år udarbejde en trafikplan. Første udgave foreligger nu. Movia´s Trafikplan tager bl.a. afsæt i Folketingets politiske aftale om "En grøn transportpolitik" af 29. januar 2009.

Movia´s bestyrelse godkendte på et bestyrelsesmøde den 10. september 2009 Trafikplan 2009, og besluttede samtidig at sende den i høring frem til den 13. november 2009 til alle 45 kommunalbestyrelser og de to regionsråd.

Administrationen har gennemgået Movia´s Trafikplan 2009, og på baggrund heraf udarbejdet et notat, hvori det anbefales at der i forbindelse med implementeringen af Trafikplanen målrettet arbejdes med række forskellige emner. Endvidere har administrationen udarbejdet et udkast til et høringsbrev som skal sendes fra Byrådet til Movia.

Movias Trafikplan 2009 skal dække hele Movia´s område, og er derfor ikke specielt fokuseret på Frederikssund Kommune. Trafikplanen vil efterfølgende blive fulgt op af bl.a. mere konkrete lokale busplaner.

Planen berører følgende punkter som har relevans for busbetjeningen i Frederikssund Kommune:

Med handlekompetence hos Movia:

1. Realtidsinformation.
2. Korrespondance.
3. Unødig omvejskørsel.
4. Miljøvalg i udbudsrunder.
5. Pålidelighed.
6. Tilpasset busstørrelse.
7. Bedre komfort.

Med handlekompetence hos Frederikssund Kommune:

1. Højere rejsehastighed.
2. Landområder – unge og ældre.
3. Forbedring af stoppesteder.



Ud over de punkter som planen beskæftiger sig med, er det administrationens vurdering, at der kunne have været grund til at forholde sig til følgende punkter i planen:

Med handlekompetence hos Movia:

1. Telebusruter skal medtages i www.rejseplanen.dk.
2. Økonomi.

Planen beskæftiger sig desuden ikke med den helt store udfordring i forhold til at få brudt den negative spiral med:

- faldende passagertal
- faldende indtægter
- stigende omkostninger
- loft over stigning på billetpriser (skal følge alm. løn- og prisstigninger)
- voksende underskud
- færre busser og dårligere service

Movia's Trafikplan 2009 vil blive gennemgået på udvalgsrådet.

Administrationen har på den baggrund udarbejdet et udkast til høringsbrev som peger på at Movia i det videre arbejde med Trafikplanen skal være opmærksom på følgende punkter:

at opprioritere realtidsinformation - indførelse af realtidsinformationstavler og "count down" tavler.

at korrespondance - skift imellem kollektive trafikmidler optimeres således at overgangstiden bliver så kort som muligt.

at der arbejdes med unødigt omvejskørsel - så linjer forenkles og forkortes og unødigt omvejskørsel undgås.

at der arbejdes med miljøvalg i udbudsrunder.

at der arbejdes med pålidelighed - pålidelighed/regularitet opprioriteres evt. via incitamentsaftaler.

at der arbejdes med tilpasset busstørrelse - således at bussens størrelse svarer til passagermængden.

at der arbejdes med bedre komfort.

at der bliver opmærksomhed om højere rejsehastighed - fremkommelighedsprojekter evt. gennem særlige busbaner og særlige bussignaler.



at der arbejdes for at tilpasse køreplaner i landområder til behovet hos kernekunder (unge og ældre).

at der sættes fokus på forbedring af stoppesteder - læskærme, fast belægning, lys er vigtige elementer der kan være med til at forbedre stoppestederne.

at telebusser skal medtages i www.rejseplanen.dk.

at økonomi - styring og information opprioriteres af Movia nu.

Administrationen har meddelt Movia at høringsbrevet først kan sendes efter Byrådets møde den 25. november 2009.

Movia's Trafikplan 2009 er tidligere udsendt til alle Byrådsmedlemmer direkte fra Movia. Planen vedlægges dog også nærværende dagsorden med et link.

Bevilling: Ingen.

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger: Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling: Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller at Plan- og Udviklingsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet at:

1. Movia tilskrives med et høringssvar, hvor der peges på, at der i det videre arbejde med Movia's Trafikplan 2009 bør være opmærksomhed på de punkter som nævnt ovenfor under sagsfremstillingen, og
2. Movia i høringssvaret opfordres til at få udarbejdet en strategi for at få brudt den negative spiral der langsomt underminerer bustrafikken.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: Indstillingen tiltrådt, idet det samtidigt tilkendegives overfor Movia, at Frederikssund Kommune gerne deltager i lokale forsøg med tilrettelæggelsen af den kollektive trafik.

Bilag: [Movias Trafikplan 2009](#)
[Movia's Trafikplan 2009, rev. notat](#)
[Movia's Trafikplan 2009, høringssvar fra Frederikssund Kommune](#)



Sag nr. 90 **Jernbanegade 25, 3600 - dispensation fra lokalplan 30 - 87A
Frederikssund Bygrunde**

Journal nr.: 024163-2009

Lovgrundlag: Planloven.

Sagsfremstilling: Mangor og Nagel, Arkitektfirma har på vegne af bygherre Top-Toy A/S søgt om nedrivning af bevaringsværdig byning, som i dag huser BR-Legetøj og søgt dispensation for kravet til parkeringsareal i forbindelse med opførelse af en nyt forhus og ombygning af baghus indeholdende butik, kontor, personalerum samt 3 stk. boliger.

Bygningen er beliggende inden for lokalplan 30 lokalplan for Bykernen.

I lokalplan 30, § 6.5 angives det, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, og de angivne bygninger må ikke nedrives, medmindre byrådet giver tilladelse hertil.

I § 6.4 angives det, at der i forbindelse med nybyggeri eller ændret anvendelse skal tilvejebringes et parkeringsareal svarende mindst 100% af butiksarealet, 50% af erhvervsarealet og 25% af boligarealet.

Forhuset på Jernbanegade 25 er udpeget i lokalplan 30, som bevaringsværdig. En bevaringsværdig bygning er en bygning der støtter gadebilledets købstadskarakter med hensyn til proportioner, byggemåde m.v. og passer ind i helheden, tilhører en bygning med facadeudformning, som er 45-50 år gammel. Forhusets facade er ændret 2-3 gange og kun tagkonstruktionens udformning er bevaret frem til i dag. Huset er i dag i 1 etage med en udnyttet tagetage. Bygningen er ikke i kommunens kommuneatlas udpeget som bevaringsværdig. Nabohusene er i dag opført i 2 etager med udnyttet tagetage. Derfor søges om tilladelse til at nedrive eksisterende forhus og opføre et nyt i 2½ etage og med en facadeudformning, som både afspejler købstadspræget og tilgodeser nutidens krav til funktionalitet, lystilgang og æstetik.

En nedrivningstilladelse skal i henhold til lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljø § 18 offentliggøres med en frist på mindst 4 uger og højst 6 uger.

Bygherren ønsker, at opføre/ombygge, således at butiksarealet vil udgøre ca. 390 m², kontor/personalerum vil udgøre ca. 60 m², port/trappe/rampe vil udgøre ca. 50 m² og boligerne ca. 270 m², som medfører et parkeringsareal på 488 m² svarende til 20 p-pladser. Af forslaget fremgår det, at 10 pladser kan etableres på ejendommen, men de resterende pladser ønskes, ved at bidrage til



parkeringsfonden for Frederikssund.

By og Land har, jævnfør det af Plan- og Udviklingsudvalget vedtagne arbejdsprogram for 2009, igangsat udarbejdelsen af en ny lokalplan for Frederikssund bymidte. Lokalplanforslaget forventes fremlagt i 1. kvartal 2010. Lokalplanen skal blandt andet opstille nye bestemmelser for afvikling af parkering i bymidten. Disse bestemmelser skal tilpasses den kommende kommuneplans rammebestemmelser for parkering i det stationære område. Såfremt kommuneplanforslagets oplæg til parkeringsnorm vedtages, vil der i den nye lokalplan blive udarbejdet bestemmelser, hvor parkeringspladsantallet fastsættes til 1 plads pr. 25 m² butiksareal og 1 parkeringsplads pr. bolig. Hvor dette antal pladser ikke vil kunne etableres på egen grund, kan der indbetales til parkeringsfonden.

Ansøger kan vælge at afvente den nye lokalplans vedtagelse og få beregnet sin indbetaling til parkeringsfonden efter den formodede nye norm. Det anbefales dog, at der dispenseres fra **gældende** lokalplan under forudsætning af, at der indbetales til parkeringsfonden for de manglende pladser. Beregningen af antal pladser bør foretages i henhold til gældende lokalplan.

Sagen har været i naboorientering til de omkringliggende ejendomme. Resultatet af naboorientering vil foreligge til mødet.

Bevilling:

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller overfor Plan- og Udviklingsudvalget at:

1. der gives tilladelse til at nedrive den i lokalplan 30 udpegede bevaringsværdige bygning
2. der gives dispensation til, at P-pladser kan betales til Parkeringsfonden.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Udsat til behandling på førstkommende møde.



Bilag:

*Jernbanegade 25, eksisterende bygning
Skitseprojekt for Jernbanegade 25, 3600*



Sag nr. 91 **Sønderby Bro 1, 4050 Skibby - Skimmelsvamp i bolig**

Journal nr.: 013613-2009

Lovgrundlag: Byfornyelsesloven
Kapitel 9 om forbud mod beboelse / kondemnering.

Sagsfremstilling: **Baggrund**

Ejendommen er et enfamiliehus i 1½ plan fra 1951. Boligen har været privat udlejet.

Den tidligere lejer fik via Jobcenter Frederikssund den 17. oktober 2008 udført en skimmelsvampeundersøgelse hos Teknologisk Institut, da hun var længerevarende sygemeldt. Undersøgelsen konkluderede, at der var massiv skimmelsvampevækst. Lejer fik ved hjælp af Frederikssund Kommune en erstatningsbolig.

Derefter har Huslejenævnet efter besigtigelse den 22. januar 2009 bl.a. konkluderet, at det findes sandsynliggjort, at der gennem længere tid har været forekomst af skimmelsvamp i lejemålet.

Byggeafdelingen modtog i februar 2009 en anmeldelse fra den tidligere lejer om, at boligen var annonceret til leje igen, og at boligen sandsynligvis stadig var ubeboelig på trods af nogen istandsættelse.

Undersøgelse/konklusion

Den 19. maj 2009 blev bygningen undersøgt for skimmelsvamp. Der findes udbredt forekomst af skimmelsvampe i krybekælderens, på undersiden af gulvbrædderne i stueplan samt i efterisolerede vægge i stueetagen. Se Bilag A: BMT-rapport.

Byggeafdelingen vurderer, at boligen på grund af krybekælderens tilstand, er ramt af skimmelsvamp i et omfang, der er sundhedsfarligt.

Kondemnering

Boliglokaler med sundhedsfarlige skimmelsvampe *skal* kondemneres, hvis de er beboede. De *kan* kondemneres, hvis de ikke er beboede.

Ved kondemnering vil også prioriteringsmulighederne være indskrænkede. Begge forhold skal tinglyses på ejendommen. En kondemnering vil derfor bedst muligt sikre, at lokalerne ikke udlejes, belånes eller afhændes uden kendskab til deres tilstand.

Istandsættelse - evt. påbud

Samtidig med kondemnering skal kommunalbestyrelsen fastsætte en frist for, hvornår et evt. forslag til istandsættelse skal være fremsat. Fristen kan ikke være kortere end 2 måneder og kun i særlige tilfælde



overstige 12 måneder.

Ved kondemneringen eller, hvis ejer ikke indenfor tidsfristen selv har fremsendt istandsættelsesforslag, som kan godkendes, kan kommunalbestyrelsen meddele ejeren *påbud* om at istandsætte eller nedrive.

Dette påbud skal gives ud fra en samlet økonomisk og bebyggelses-, brand- og sundhedsmæssig vurdering. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for foranstaltningernes gennemførelse

Kommunalbestyrelsen kan nægte at godkende ejers forslag til istandsættelse, hvis lokalerne også *efter* gennemførelse af forslaget vil være væsentlig ringere end opholdsrum, som opfylder bestemmelserne i byggelovgivningen.

Ejer er utilfreds med muligheden for at boligen bliver kondemneret, og begrundet det med, at gulvkonstruktionen er fjernet, og at ingen genopbygning vil blive påbegyndt, før der foreligger projekt/plan med godkendelse fra kommunens side.

BMT-rapporten beskriver lokalernes egnethed til beboelse. Derudover beskrives forslag til afhjælpning og der anbefales yderligere undersøgelser. Der tages ikke stilling til, om det er økonomisk eller på anden måde rimeligt at iværksætte foranstaltningerne, ligesom den mangler beskrivelse af kvalitetssikrings- og dokumentationsmetoder.

Rapporten alene kan derfor ikke godkendes som forslag til afhjælpning.

Byggeafdelingen skønner, at bygningens tilstand nødvendiggør kondemnering, men at der ikke er behov for at udstede påbud pt.

Ophævelse af kondemnering

Til brug for aflysning af kondemneringen skal ejer enten:

- fremsende dokumentation for det udførte projekt til godkendelse
- søge om nedrivning med eller uden genopførelse.

Bevilling:

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller overfor Plan- og Udviklingsudvalget at:



1. der nedlægges forbud mod beboelse med øjeblikkelig virkning. Frist for fremsættelse af forslag til istandsættelse sættes til 1. marts 2010.
2. Byggeafdelingen bemyndiges til at godkende/afvise evt. forslag til istandsættelse.
3. Byggeafdelingen bemyndiges til at udstede påbud om istandsættelse eller nedrivning, hvis der ikke rettidigt fremkommer egnet forslag.
4. Byggeafdelingen bemyndiges til at ophæve kondemneringen.

**Tidligere
beslutninger:**

Beslutninger: Indstillingens punkt 1, 2 og 4 godkendes.

Bilag:

Bilag A - BMT-rapport af 12 juni 2009

Bilag B - kort over Sønderby

Bilag C - Sagsgang i en skimmelsvampesag



Sag nr. 92 **Baunehøjvej 11A, 4050 Skibby - Skimmelsvamp i ulovlig bolig**

Journal nr.: 012683-2009

Lovgrundlag: Byfornyelsesloven
Kapitel 9 om forbud mod beboelse / kondemnering.

Sagsfremstilling: Ejendommen er en tidligere landbrugsbygning, med 2 godkendte boliger, Baunehøjvej 11A og 11B. Til nr. 11A hører et annekst på 120 m², indrettet i staldbygningen mod vejen.

Det er tinglyst, at annekset ikke må benyttes som selvstændig bolig. Annekset har trods dette gentagne gange været udlejet som sådan.

Den tidligere lejer fik i april 2009 - på grund af det ulovlige boligforhold - en erstatningsbolig via Frederikssund Kommune. Lejer har efter fraflytningen kontaktet Byggeafdelingen med anmeldelse af, at annekset var annonceret til leje igen, og at lokalerne var ramt af skimmelsvamp.

Undersøgelse/konklusion

Byggeafdelingen besigtigede ejendommen den 15. juni 2009. Der blev derefter iværksat en undersøgelse, se bilag A: BMT-Rapport.

Rapporten konkluderer:

- Der er på gulve og i vægge konstateret store skimmel- og fugtskader. Skimmelsvampene vurderes at være i et omfang som kan påvirke indeklimaet i stor grad og give helbredsmæssige gener.
- Boligen vurderes at være i en sådan tilstand, at det ikke kan anbefales, at den benyttes til beboelse før en renovering og skimmelafrensning er foretaget.
- Samtlige bjælker bør gennemgås for råd, fordi der ved udsikring af en særlig fugtig bjælke er konstateret råd og dermed fare for bæreevnesvigt.

Byggeafdelingen vurderer, at annekset er ramt af skimmelsvamp i et omfang, der er sundhedsfarligt.

Kondemnering

Boliglokaler med sundhedsfarlige skimmelsvampe *skal* kondemneres, hvis de er beboede. De *kan* kondemneres, hvis de ikke er beboede. Annekset er pt. ubeboet.

Ved kondemnering vil også prioriteringsmulighederne være indskrænkede. Begge forhold skal tinglyses på ejendommen. En



kondemnering vil derfor bedst muligt sikre, at lokalerne ikke udlejes, belånes eller afhændes uden kendskab til deres tilstand.

Istandsættelse - evt. påbud

Samtidig med kondemnering skal kommunalbestyrelsen fastsætte en frist for, hvornår et evt. forslag til istandsættelse skal være fremsat. Fristen kan ikke være kortere end 2 måneder og må kun i særlige tilfælde overstige 12 måneder.

Ved kondemneringen eller, hvis ejer ikke indenfor tidsfristen selv har fremsendt istandsættelsesforslag, som kan godkendes, kan kommunalbestyrelsen meddele ejeren *påbud* om at istandsætte eller nedrive.

Dette påbud skal gives ud fra en samlet økonomisk og bebyggelses-, brand- og sundhedsmæssig vurdering. Kommunalbestyrelsen fastsætter samtidig en frist for foranstaltningernes gennemførelse.

Kommunalbestyrelsen kan nægte at godkende ejers forslag til istandsættelse, hvis lokalerne også *efter* gennemførelse af forslaget vil være væsentligt ringere end opholdsrum, som opfylder bestemmelserne i byggelovgivningen.

Ejer har oplyst, at der vil blive foretaget de nødvendige bygningsmæssige tiltag for at bringe bygningen i orden og ønsker ikke kondemnering. Der er endnu ikke fremsendt forslag til istandsættelsen udover et tilsagn om, at BMT-rapportens handleplan vil blive fulgt.

Det er endvidere oplyst, at "lejligheden" ikke vil blive genudlejet, før forholdene er i orden.

BMT-rapporten beskriver lokalernes egnethed til beboelse. Derudover beskrives forslag til afhjælpning og der anbefales yderligere undersøgelser. Der tages ikke stilling til, om det er økonomisk eller på anden måde rimeligt at iværksætte foranstaltningerne, ligesom den mangler beskrivelse af kvalitetssikrings- og dokumentationsmetoder.

Rapporten alene kan derfor ikke godkendes som forslag til afhjælpning.

Byggeafdelingen skønner, at bygningens tilstand nødvendiggør kondemnering, men at der ikke er behov for at udstede påbud pt.

Ophævelse af kondemnering

Til brug for aflysning af kondemneringen skal ejer enten:

- fremsende dokumentation for det udførte projekt til godkendelse
- søge om ændret anvendelse fra boliganneks til udhus
- søge om nedrivning med eller uden genopførelse. (Dette kræver



godkendelse iht. Lokalplan 35, da ejendommen er bevaringsværdig)

Bevilling:

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller overfor Plan- og Udviklingsudvalget at:

1. der nedlægges forbud mod beboelse med øjeblikkelig virkning. Frist for fremsættelse af forslag til istandsættelse sættes til 1. marts 2010
2. Byggeafdelingen bemyndiges til at godkende/afvise evt. forslag til istandsættelse
3. Byggeafdelingen bemyndiges til at udstede påbud om istandsættelse eller nedrivning, hvis der ikke rettidigt fremkommer egnet forslag
4. Byggeafdelingen bemyndiges til at ophæve kondemneringen.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger:

Indstillingens punkt 1, 2 og 4 godkendes.

Bilag:

Bilag A - BMT-rapport af 21 juli 2009

Bilag B - kort over Østby

Bilag C - Sagsgang i en skimmelsvampesag



Sag nr. 93

Bakkekammen 51, 3600 - Tilbygning - 11Ø Græse - D2

Journal nr.:

013883-2009

Lovgrundlag:

Deklaration af 21. oktober 2002 for parcelhusgrunde udstykket fra matr. nr. 11A, Græse By.

Sagsfremstilling:

Arkitekt Bent Rohde har på vegne af ejeren af Bakkekammen 51 søgt om dispensation for deklarationsbestemmelse 3.1, som foreskriver "at boligens hovedform skal være et længehus, dog kan vinkelbygninger og andre bygningsdele udbygges fra længehuset/hovedhuset".

Der ønskes opført en 41,3 m² tilbygning som placeres parallelt med det eksisterende længehus, samt at forbinde længehuset og tilbygningen med en mindre mellemgang på 13,7 m².

Ansøgeren fremhæver en række forhold der begrundet deres dispensationsansøgning:

- at der er en række indretnings- og brugsmæssige ulemper forbundet med at udbygge huset på en måde, der stemmer overens med den gældende deklARATION og, at det ansøgte repræsenterer den mindst generende udbygning i forhold til naboer
- at der i området i forvejen forefindes et antal huse, som i deres fremtoning afviger i større eller mindre grad fra bestemmelsen
- at der med en dispensation kun i begrænset omfang vil blive dannet præcedens, idet de fleste boliger allerede er fuldt udbyggede, eller meget tæt på.

Byggeafdelingen har været på besigtigelse i nærområdet og konstateret, at der er meget forskelligartet byggeri indenfor deklARATIONENS område, men at alle bygninger er opført som længehuse eller længehuse med vinkelbygning. Der er ikke opført beboelser med 3 bygningskroppe, og der er ikke i ansøgerens nærområde dispenseret for deklARATIONENS bestemmelsens punkt 3.1.

Da området stort set er udbygget, vil det ikke have stor præcedensdannende effekt at dispensere for bestemmelse 3.1, men ud fra en generel betragtning bør det ikke være nemmere at opnå dispensation, hvis man er de sidste der bebygger et område.

Byggeafdelingen vurderer, at det er muligt at udføre en tilbygning som ligger indenfor deklARATIONENS bestemmelser, og at den ansøgte bygning vil afvige i området på trods af områdets forskellighed.



Bevilling:

**Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:**

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling:

Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller overfor Plan- og Udviklingsudvalget at:

1. der gives afslag på dispensationsansøgningen.

**Tidligere
beslutninger:**

Beslutninger:

Udsat til behandling på førstkommende møde, idet udvalget ønsker at besigtige området.

Bilag:

[*Ansøgning-om-dispensation*](#)



Sag nr. 94 **Ansøgning til By og landskabsstyrelsen om ny sommerhusudstyknig ved Over Dråby Strand**

Journal nr.: 025875-2009

Lovgrundlag: Planloven.

Sagsfremstilling: Planloven åbner mulighed for at udlægge op til 8.000 nye sommerhusgrunde i kystnærhedszonen, først og fremmest i yderområderne, men også i landsdelscentrene og deres oplande. Der er p.t. udstedt landsplandirektiver, der udlægger sommerhusområder med plads til i alt 6.800 nye sommerhusgrunde i kystnærhedszonen. Inden for planlovens rammer er der således mulighed for at udlægge yderligere 1.200 grunde. Miljøministeren har besluttet, at disse fordeles med ca. 1.000 grunde til yderområder og ca. 200 grunde til landsdelscentrene og deres oplande. Frederikssund Kommune hører ind under landsdelscentrene og deres oplande.

De nye sommerhusområder skal udlægges gennem et landsplandirektiv. Kommunerne kan efter udstedelsen af det endelige landsplandirektiv planlægge for de konkrete sommerhusområder.

Miljøministeren har endvidere tilkendegivet, at der bør være en geografisk spredning i de nye sommerhusområder, og derfor er det forventningen, at der i landsdelscentrene og deres oplande udlægges ca. 10 områder med omkring 20 grunde i hvert område.

Forslagene til nye sommerhusområder skal opfylde kravene i planlovens § 5b, stk. 2:

- 1) Områderne skal ligge bag eksisterende sommerhusområder i retning væk fra kysten.
- 2) Områderne må ikke ligge inden for naturbeskyttelseslovens klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjer.
- 3) Områderne må ikke ligge inden for udpegede Natura 2000 områder, dvs. fuglebeskyttelses- eller habitatområder.
- 4) Områderne må ikke tilsidesætte væsentlige naturbeskyttelsesinteresser og landskabsinteresser.
- 5) Det skal godtgøres, at udlæg af områderne kan forventes at få en lokal økonomisk effekt.

Det er kommunerne, der skal ansøge By- og Landskabsstyrelsen om udlæg af sommerhusområderne i landsplandirektiv.

Arkitekt Bent Rohde ønsker at kommunen ansøger om udlæg af det på bilag viste areal på hans ejendom til opførelse af 21 sommerhuse.



Byrådet har i hovedstrukturen til kommuneplanen tilkendegivet ønske om, at kunne fremme et tidligere fremsendt projekt for ferieboliger på samme areal. Det er administrationens vurdering, at projektet opfylder kriterierne.

Bevilling: Ingen.

Økonomiske og personalemæssige bemærkninger: Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

Indstilling: By og Land indstiller overfor Plan- og Udviklingsudvalget at:

1. administrationen i samarbejde med Arkitekt Bent Rohde udarbejder en ansøgning til By- og Landskabsstyrelsen.

Tidligere beslutninger:

Beslutninger: Indstillingen tiltrådt.

Bilag: [Ansøgning om nye sommerhuse](#)
[Tegninger modtaget fra Bent Rohde 27-10-09](#)



Sag nr. 95 **Meddelelser**

Journal nr.: 003087-2009

Lovgrundlag:

Sagsfremstilling:

- Miljøcenter Roskilde har fremsendt bemærkninger til Forslag til Kommuneplan 2009-2021.
- Naturklagenævnet har stadfæstet kommunens afgørelse i 6 sager vedrørende ansøgning om dispensation til helårsbeboelse i sommerhus. Sagen indeholder personoplysninger og bilag er derfor lukkede (der vil blive orienteret om indholdet på udvalgsrådet).

Bevilling:

**Økonomiske og
personalemæssige
bemærkninger:**

Indstilling:

**Tidligere
beslutninger:**

Beslutninger: Taget til efterretning.

Bilag: [Høringsnotat om Frederikssund Kommuneplan](#)



Møde i Plan- og Udviklingsudvalget Torsdag den 05. november 2009. Mødet sluttede kl. 10.15

Ole Søbæk

Knud B. Christoffersen

Carsten Cederholm

Jesper Thorup

Tina Tving Stauning