



## Referat fra møde i Plan- og Udviklingsudvalget

Torsdag den 20. august 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. 61*            **Mølleparken 1-126, 3630 - Forespørgsel overdækkede terrasse - 1BU  
Jægerspris Hgd. - E7**
- Sag nr. 62*            **Bygningspræmiering i Frederikssund Kommune**
- Sag nr. 63*            **Falkenborgvej 1 A, 3600 - Etageejendom med ungdoms-/ældreboliger - 50  
Frederikssund Markjorder - A1**
- Sag nr. 64*            **Lokalplan 025 for Kyndby Huse**
- Sag nr. 65*            **Nyt vejnavn - til mat.nr. 13 ck Neder Dråby**
- Sag nr. 66*            **Langager 22, 3630 - Enfamiliehus - 21AU Over Dråby - D1**
- Sag nr. 67*            **Anmodning om udarbejdelse af ny lokalplan for Kulturhuset Elværket**
- Sag nr. 68*            **Kommuneplan 09 - Ønske om dagligvarebutik Holmensvej 2, Frederikssund**
- Sag nr. 69*            **Meddelelser**



**Sag nr. 61**                      **Mølleparken 1-126, 3630 - Forespørgsel overdækkede terrasse - 1BU  
Jægerspris Hgd. - E7**

**Journal nr.:**                      017517-2008

**Lovgrundlag:**                      Planloven  
Lokalplan nr. 21, Jægerspris Kommune.

**Sagsfremstilling:**                      Byggesektionen har den 11. marts 2009 fra arkitektfirma Mangor & Nagel, modtaget ansøgning om principitilladelse til at opføre overdækkede terrasser og udestuer ved andelsboligbebyggelsen Mølleparken, med adresserne Mølleparken 1-126, 3630 Jægerspris.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 21, Jægerspris kommune.

Mølleparkens ejerbestyrelse har på et bestyrelsesmøde den 21. oktober 2008 vedtaget at godkende at beboerne opfører overdækkede terrasser ved husene på visse vilkår.

Ejendommen har et grundareal på 38.095 kvadrarmeter, og er bebygget med et etageareal på 10.378 kvadratmeter, heraf udgør boligareal 9.748 kvadratmeter og udhuse 630 kvadratmeter.

Ejendommens bebyggelsesprocent udgør således 25,6%, lokalplanen fastsætter en største bebyggelsesprocent på 30%, hvilket medfører at der er en resterende byggemulighed på ejendommen på 1681 kvadratmeter, som hvis de deles lige mellem boligerne bliver der 13,2 kvadratmeter til hver bolig.

Åbne overdækkede terrasser medregnes ikke i etagearealet.

Bebyggelsen består af 1 plans rækkehuse og 2 plans rækkehuse, og der søges om principiel tilladelse til at opføre enten overdækket terrasse eller udestue på 12,0 kvadratmeter ved 1 plans rækkehusene og overdækket terrasse eller udestue på 10,5 kvadratmeter ved 2 plans rækkehusene.

Tilladelse til det ansøgte kræver at der gives dispensation fra følgende bestemmelser i Lokalplan nr. 21, Jægerspris kommune:

- § 6, stk. 6.3 til at opføre bygningen som en vinkelbygning, hvor den citerede bestemmelse foreskriver at bygningerne skal påføres som lænehuse.
- § 6, stk. 6.4 til at opføre bygningen med fladt paptag, hvor den citerede bestemmelse foreskriver en taghældning på mellem 15 - 30 grader.
- § 6, stk. 6.5 til at opføre bygningen enten ved havefacaden eller ved indgangsfacaden hvilket er en overskridelse af den



- retningsgivende bebyggelsesplan på Kortbilag nr. 2.
- § 7, stk. 7.2 til at opføre bygningen med ydervægge af træ og glas, hvor den citerede bestemmelse foreskriver at facader skal opføres af teglsten.
- § 7, stk. 7.3 til at opføre bygningen med tag som fladt paptag, hvor den citerede bestemmelse foreskriver at tagene skal dækkes med teglsten eller cementtagsten.

Administrationen vurderer, at de skitserede bygninger, overdækkede terrasser og udestuer vil give de ret små boliger et kvalitetsløft og at de ikke vil være skæmmende og dominerende hvis de opføres ensartet efter det fremsendte projekt.

**Bevilling:** Ingen.

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

**Indstilling:** Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller over for Plan- og Udviklingsudvalget at:

1. give den søgte principielle tilladelse, sammen med de nødvendige dispensationer som beskrevet i sagsfremstillingen.
2. det er en betingelse at de enkelte overdækkede terrasser anmeldes i hvert tilfælde og at der søges om byggetilladelse til den enkelte udestue, før byggeriet påbegyndes.

**Tidligere beslutninger:**

**Beslutninger:** Indstillingen tiltrådt.

**Bilag:**  [Bilag - tegninger](#)



**Sag nr. 62**                      **Bygningspræmiering i Frederikssund Kommune**

**Journal nr.:**                      017739-2009

**Lovgrundlag:**

**Sagsfremstilling:** Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Frederikssund Kommune har jævnfør foreningens vedtægter (bilag 1) mulighed for at præmiere "en beboer eller myndighed i Frederikssund, som anerkendelse for dennes indsats for på sin ejendom at have ydet en indsats for at bevare eller tilføje en for by eller egn æstetisk værdi".

Regulativet for præmiering (bilag 1) er vedtaget af Gammel Frederikssund Kommune den 12. september 1989. Bedømmelseskomiteen vælges normalt for en 4 års periode i begyndelsen af hver byrådsperiode. Der har ikke været udpeget en bedømmelseskomite efter kommunesammenlægningen, idet foreningen senest har været aktiv i 2001, hvor man præmierede Islebjerg Kirke og Frederikssund Kraftvarmeværk (bilag1).

Foreningen ønsker nu atter at gøre brug af muligheden at præmiere et eller flere bygningsværker, og har derfor anmodet om, at Byrådet udpeger et medlem til præmieringsudvalget jævnfør ovennævnte regulativ. Præmieringen ønsket foretaget i efteråret 2009 - gerne omkring Arkitekturens dag den 1. oktober 2009.

Derudover har Bevaringsforeningen anmodet om økonomisk støtte til fremstilling af en plakette, der kan opsættes på de præmierede huse. Tidligere har man indmuret "en blå sten" - en keramisk sten med indskrift til indmuring. Med den mangfoldige anvendelse af materialer i byggeriet, har man imidlertid fundet det hensigtsmæssigt fremover i stedet at anvende en messing plakette. Der er desuden behov for et mindre beløb til et arrangement omkring præmieringen.

Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur i Frederikssund virker på lige fod med mange andre interesseorganisationer som en vedkommende sparringspartner for Frederikssund Kommune i det løbende planarbejde. Foreningens arbejde udmønter sig blandt andet i en faglig værdifuld kommentering af lokalplanforslag. Ved en præmiering af et givent bygningsværk og/eller anlæg har foreningen mulighed for at sætte fokus på "det gode eksempel", og på den måde skærpe interessen for at værne om - og skabe gode bymiljøer og landskaber.

By og Land anbefaler derfor, at Plan- og Udviklingsudvalget bidrager til præmieringsprocessen ved at financiere de plaketter, der tildeles de præmierede bygninger. Plaketterne ønskes udført som vist på bilag 2. Der kan med fordel umiddelbart bestilles 20 stk.



Præmieringsårstallet indgraves efterfølgende. Udgiften finansieres over Plan- og Udviklingsudvalgets udviklingspulje. For produktion af præmieringsplaketter vil der på baggrund af telefonisk afgivet tilbud være behov for et beløb på 50.000,00 kr. til dækning af udgifter.

Det anbefales ligeledes, at Plan - og Udviklingsudvalget udpeger et medlem til præmieringsudvalget, således at bedømmelsesprocessen kan igangsættes. Herefter følger udnævnelse af det af Byrådet udpegede medlem i den kommunale valgperiode.

**Bevilling:** På det restkorrigerede budget 2009 er der afsat 419.270 kr. i udviklingspuljen til Plan - og Udviklingsudvalget arbejde. For produktion af præmieringsplaketter vil der på baggrund af telefonisk afgivet tilbud være behov for et beløb på 50.000,00 kr. til dækning af udgifter. Beløbet foreslås finansieret over udviklingspuljen.

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

**Indstilling:** By og Land indstiller at Plan- og udviklingsudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet at:



1. udpege et medlem til præmieringsudvalget, således at bedømmelsesprocessen kan igangsættes.
2. der ydes en bevilling på 50.000,00 kr. finansieret over Plan- og Udviklingsudvalgets Udviklingspulje til fremstilling af messingplaketter til brug for præmiering.

**Tidligere beslutninger:**

**Beslutninger:** Punkt 1. Anbefales, idet Knud B. Christoffersen foreslås som medlem af præmieringsudvalget for resten af byrådsperioden.

Punkt 2. Udvalget bevilliger 50.000 kr. finansieret over udvalgets Udviklingspulje.

Knud B. Christoffersen (A) deltog ikke i sagens behandling.

**Bilag:**  [Bilag 1: Vedtægter, regulativ og dokumentation for præmiering](#)  
 [Bilag 2: skitse til plakette](#)



**Sag nr. 63**                    **Falkenborgvej 1 A, 3600 - Etageejendom med ungdoms-  
/ældreboliger - 50 Frederikssund Markjorder - A1**

**Journal nr.:**                017817-2009

**Lovgrundlag:**              Planloven.

**Sagsfremstilling:**        Byggesektionen har den 10. juli 2009 modtaget en ansøgning om byggetilladelse til at opføre en 4 etagers beboelsesejendom med tagterrace indeholdende 48 lejligheder, på ejendommen Falkenborgvej 1, 3600 Frederikssund.

Ansøgeren ønsker at have mulighed for at opføre bygningen i 2 etager, med halvdelen først.

Der søges samtidig om dispensation fra følgende bestemmelser i Lokalplan nr. 010:

- § 8, stk. 8.7, til at opføre bygningen i 4 etager med en tagterrace på hele tagets areal og til at placere bygningens opmargesineringskure på taget med en samlet højde målt fra niveauplanet på 14,74 m og med et trappe- og elevatorårn på 15,82 m, hvor den citerede bestemmelse fastsætter etageantallet til maksimalt 4 etager med en maksimal højde på 14,0 m.
- § 8, stk. 8.8 som fastsætter at randbebyggelsen skal opføres i 4 etager. Tagterrace og opmargesineringskurene regnes som en etage og bygningen ønskes dermed opført i 5 etager.
- § 9, stk. 9.4 til at udføre tagbeklædningen som en tæt fiberduk og betonfliser, hvor den citerede bestemmelse foreskriver at tagbelægningen skal være pap på lister eller ikke reflekterende metalplader.

Sagen er sendt i naboorientering hos berørte naboer, ejere og lejere, og resultatet vil foreligge på udvalgsrådet.

Den skitserede bygning har en del nytænkning, med en tagterrace på hele bygningens areal, som vil give vid udsigt over byen, fjorden og ned over den grønne kile.

For at give adgang til tagterrassen føres elevatoren helt op, således at alle beboerne har god mulighed for at benytte dels terrassen men også opmargesineringskurene.

Administrationen har vurderet projektet og har følgende bemærkninger:



Tagetagen regnes som en fuld etage, da der er mulighed for ophold på tagterrassen. Bygningen vil dog ikke syne som en 5 etagers bygning, da værnet rundt om tagetagen er ca. 1,5 m høj og ikke er udført som en massiv konstruktion. Skurene placeres inde midt på bygningen, hvilket betyder at bygningen set fra fortov/terræn ikke syner så høj som en almindelig 5 etagers bygning. På bilagsmaterialet har ansøgeren indtegnet sigtelinier, som viser hvor meget af indretningen på tagterrasserne, skurene og trappe- og elevatortårn, en person som står på det modsatte fortov af Falkenborgvej kan se.

Lokalplanen tillader en bygningshøjde på 14 m. Bygningshøjden i randzonen er, målt fra niveauplan til overside værn, mindre end 14 m. Overkant på trappe- elevatortårnet ligger i en højde på 15,82 m fra niveauplan. Tårnet har et areal på ca. 25 m<sup>2</sup> svarende til ca. 3,5 % af bygningsarealet og har derfor lille betydning for helhedsindtrykket af bygningen. Bygningens samlede højde ved opmarginiseringsskurene er 14,74 m fra niveauplanet og har et samlet areal på ca. 160 m<sup>2</sup> svarende til at ca. 23% af tagterrassen bebygges med skure. Skurene er trukket 3 - 3,5 m ind fra bygningens facade.

Det vurderes ikke at ophold på tagterrassen giver større indbliksgener for de omkringliggende beboere end hvis den nyopførte bygning holdes i 4 etager.

Bygningen er beliggende langs Falkenborgvej i en afstand af fra 5,0 m til 8,0 m fra vejskel, hvor bygningen på den anden side af vejen er beliggende ca. 8,0 m fra vejskel, så afstanden mellem den ansøgte bygning og genbobygningen er dermed ca. 22,5 m og vil give gadeforløbet et forholdsvis åbent præg på trods af de store bygninger.

Ifølge lokalplanen § 9.2- 9.3 skal tage udføres flade eller med ensidig fald med en maksimal hældning på 15 grader og belægges med pap eller ikke reflekterende metalplader. Den ansøgte bygning ønskes udført som fladt tag men med tagbeklædningen som fiberdug med betonfliser. Da taget udføres som fladt tag vurderes det at et andet valg af beklædningsmateriale ikke vil være synlig fra hverken terræn eller nabobebyggelserne og er derfor af underordnet betydning.

**Bevilling:** Ingen

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

**Indstilling:** Direktøren for Arbejdsmarked, Erhverv og Teknik indstiller over for





Plan- og Udviklingsudvalget:

1. at de søgte dispensationer gives, på vilkår at der ikke indkommer væsentlige indsigelser ved naboorienteringen.

**Tidligere  
beslutninger:**

**Beslutninger:** Udsat til behandling på førstkommende møde.

**Bilag:**  [dispensationsansøgning, til udv.](#)  
 [Facader, til udv.](#)



**Sag nr. 64**                      **Lokalplan 025 for Kyndby Huse**

**Journal nr.:**                      002888-2008

**Lovgrundlag:**                      Planloven.

**Sagsfremstilling:**                Den 1. oktober 2007 besluttede Plan- og Udviklingsudvalget at igangsætte en bevarende lokalplan for Kyndby Huse. Beslutningen beroede på den vurdering, at Kyndby Huse er et helt særligt kulturmiljø med tilknytning til dansk industrihistorie i efterkrigstiden.

Byrådet vedtog den 2. december 2008 at fremlægge et forslag til en lokalplan for Kyndby Huse i offentlig høring. Lokalplanforslaget blev sendt i høring 2. december 2008 til 27. januar 2009 og kom på baggrund af massiv protest fra beboerne i Kyndby Huse ud i en forlænget høringsperiode til og med den 27. april 2009.

I høringsperioden er der fremkommet 14 hørings svar:

Generelt bærer hørings svarene fra beboerne i Kyndby Huse og Andelsboligforeningen præg af en omfattende skepsis mod det bevarende element i lokalplanen. De fem mest centrale kritikpunkter vedrører de begrænsninger lokalplanen skønnes at medføre i forhold til tilbygninger og udbygninger, restriktioner vedrørende delområde E, garager samt udstykning af fællesarealet. Imødegås indsigelserne fra beboerne i Kyndby Huse, vurderer By og Land, at det særlige miljø i Kyndby Huse kun i begrænset omfang kan fastholdes, og lokalplanen kan således ikke længere defineres som en bevarende lokalplan.

Ved arbejdet med indsigelserne er By og Land blevet opmærksom på flere forhold i lokalplanforslaget, der bør revurderes såfremt man ønsker at fastholde lokalplanen som en bevarende lokalplan.

Det centrale spørgsmål er således, i hvor høj grad Kyndby Huse skal bevares for eftertiden?

Kyndby Huse fremstår som et enestående eksempel på en bygningskultur fra industrialiseringen i Danmark, hvor hele byer enkelte steder groede frem i tilknytning til industri. Miljøet i Kyndby Huse er unikt, idet hele byen er opført af Kyndbyværket til værket medarbejdere, og husenes udformning og placering tydeligt afspejler den periode, de er opført i samt lejernes stilling på værket. Der findes så vidt vides ingen tilsvarende industribyer i Danmark, der som Kyndby Huse er etableret som et selvstændigt miljø i tilknytning til et kraftværk.

Kulturarvsstyrelsen definerer et kulturmiljø som et geografisk område, der ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den



samfundsmæssige udvikling. Stedet behøver ikke være historisk "gammelt". Ifølge definitionen kan Kyndby Huse karakteriseres ved at være et kulturmiljø, da området rummer en særlig fortælling fra industrialiseringen i Danmark.

Samtidig skal det bemærkes at en bevarende lokalplan er forbundet med store individuelle begrænsninger, uden at der ligesom ved en fredning er økonomisk kompensation. En bevarende lokalplan vil derfor oftest møde stor modstand fra den gruppe, som planen vedrører.

By og Land vurderer at der kan opstilles 3 scenarier for bevaring af Kyndby Huse:

#### Scenarie 1

Den eksisterende lokalplan nr. 58, Kyndbyværket med tilhørende boligområde, bibeholdes. Lokalplanen imødekommer mange af de indsigelser, der er kommet fra Andelsboligforeningen, idet den giver fri mulighed for tilbygninger og ombygninger, såfremt disse er i harmoni med eksisterende bebyggelse. Planen giver ligeledes mulighed for opførelse af dobbeltgarage, hvilket tilgodeser Andelsboligforeningens ønske. Kulturmiljøet vurderes herved ikke at kunne fastholdes, men til gengæld får beboerne mulighed for at tilpasse boligerne til ejernes individuelle ønsker.

#### Scenarie 2

En tilretning af lokalplanforslaget, som imødekommer en række af indsigelserne fra beboerne i Kyndby Huse. Det vil sige mulighed for at hæve taget ved isolering, mulighed for dobbeltgarage, regulering af farvevalg til boligerne vha. farvekodekort udarbejdet af Andelsboligforeningen, mindre restriktive bestemmelser i delområde E (særlige bebyggelser) samt at de grønne områder og beplantningsbælter kun skal bevares som grønne områder. Dog skal mulighederne for tilbygninger ændres således, at de er i overensstemmelse med bygningsreglementets krav om dagslys til opholdsrum, spiserum samt beboelsesrum. Kulturmiljøet vil med denne løsning blive væsentligt svækket, og lokalplanen vil således ikke være en bevarende lokalplan. Lokalplanen vil kun sikre at enkelte dele af den oprindelige bebyggelse vil blive bevaret, og områdets kulturhistorie vil blive uegnet til formidling, da det vil være svært at skelne nyt fra gammelt. Lokalplanen vil dog sikre at Kyndby Huse bliver udviklet til et harmonisk område og at de grønne åbne rum fastholdes.

#### Scenarie 3

En bevarende lokalplan for Kyndby Huse, der tager udgangspunkt i lokalplanforslaget, men strammer op i forhold til bestemmelser omkring franske altaner, fastsætter bestemmelser om at isolering af tage skal ske indvendigt samt at muligheder for tilbygninger ændres



således, at hierarkiet mellem arbejderboliger og funktionærboliger fastholdes, hvilket særligt for betonhusene vil betyde en mindre begrænsning i forhold til udbygningsmuligheder. Til gengæld stilles der mindre restriktive bestemmelser for delområde E (særlige bebyggelser). Samtidig udpeges Kyndby Huse som særlig landsby i Kommuneplan 2009 for Ny Frederikssund Kommune.

By og Land anbefaler at Plan- og Udviklingsudvalget vedtager scenarie 3, idet Kyndby Huse har en særlig værdi for dansk kulturarv. Samtidig har en bevaring af Kyndby Huse et stort potentiale i forhold til kulturoplevelser i Frederikssund Kommune. Der har i de seneste år været markant fokus på industrikulturen i Danmark. Her har bl.a. Frederiksværk Kommune med Stålsat Kulturarv og Kolding med Harteværket skabt nye læringsrige kulturoplevelser for kommunernes borgere og turister. Kyndby Huse har et lignende potentiale, hvis der etableres et samarbejde med Museet Færggården om kulturformidling af Kyndby Huse. Fjordstien løber allerede i dag forbi Kyndby Huse og der er således mulighed for at cykelturister og kommunens borgere kan få en kulturoplevelse langs stien.

**Bevilling:** Ingen.

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

**Indstilling:** By og Land anbefaler overfor Plan- og Udviklingsudvalget:

1. at scenarie 3 vedtages.

**Tidligere beslutninger:**

**Beslutninger:** Der udarbejdes et scenarie 4 efter de retningslinier, der drøftedes på mødet. Det nye scenarie forelægges på kommende møde sammen med et tilrettet lokalplanforslag.



**Sag nr. 65**                      **Nyt vejnavn - til mat.nr. 13 ck Neder Dråby**

**Journal nr.:**                      009441-2008

**Lovgrundlag:**                      LBK nr. 767 Bekendtgørelse af Lov om bygnings- og boligregistrering og Cirkulære nr. 137 - Adresse-cirkulæret.

**Sagsfremstilling:**                      På udstykningen på Snogekær, Jægerspris, er der i forbindelse med vejnummereringen opstået et administrativt/teknisk problem. Der er tale om en storparcel, der oprindeligt ved husnummereringen kun er givet et nummer. Der er flere boenheder på parcellen, end der er bogstaver i alfabetet, og en eventuel nummerering bliver derfor ikke kun omstændig, men også afvist af de registre - herunder BBR -, som husnummereringen skal indberettes til.

På den baggrund anbefales det, at parcellen gives sit eget navn.

By og Land samt Vejmyndigheden foreslår navnet **Snogedammen**.

Problematikken har været forelagt lokalhistorisk Forening/Annemette Aarøe, som ikke har bemærkninger til forslaget.

Det har trods gentagne skriftlige henvendelser ikke været muligt at indhente ejers kommentarer til sagen.

Såfremt Plan- og Udviklingsudvalget kan godkende det foreslåede navn, anbefales den videre procedure for navngivning af veje i Frederikssund Kommune igangsat, det vil sige høringsskrivelser til ejere m.v.

**Bevilling:**

**Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:**                      Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

**Indstilling:**                      By og Land anbefaler at Plan- og Udviklingsudvalget beslutter:

1. at fremtidige boliger på matrikel nr. 13 ck Neder Dråby ændrer vejnavn fra Snogekær til Snogedammen
2. såfremt der kommer væsentlige indsigelser fra ejere forelægges sagen for Plan - og Udviklingsudvalget på ny.

**Tidligere beslutninger:**



**Beslutninger:** Indstillingerne tiltrådt.



**Sag nr. 66**                      **Langager 22, 3630 - Enfamiliehus - 21AU Over Dråby - D1**

**Journal nr.:**                      017511-2009

**Lovgrundlag:**                      Planloven.

**Sagsfremstilling:**                      Arkitekterne JJW arkitekterne A/S har på vegne af bygherre Sundolitt A/S søgt om opførelse af et enfamiliehus på 186 m<sup>2</sup>. Huset ønskes opført som lavenergihus efter passivhus klassificering.

Huset er beliggende inden for lokalplan 81 boligområde ved Druedalsvej i Over Dråby. I henhold til lokalplan 81 § 8.1 skal boligernes facader og gavle fremstå som tegl i blank mur, eller filset, pudset eller vandskuret.

Lokalplanens formål paragraf er, at inspirere til, og opfordre til, opførelse af miljøvenligt byggeri.

Huset ønskes opført som et hvidpudset passivhus, hvorpå der opsættes et espalier af bambus. Espalierets vigtigste funktion er, at den fungerer som solafskærmning, som i dagligdagen aktiveres automatisk via sensorer, så man derved undgår overophedning i huset. For at opføre et passivhus er det nødvendigt med en mulighed for at skærme af for solen udvendigt. Traditionelt anvender man metalskodder til en solafskærmning på bygninger og passivhuset. Ved valget af bambus undgås, at huset lukker sig for omverdenen, men fremstår åbent og imødekommende.

Bygherre har valgt, at espalieret føres som et bånd omkring huset selv om delen på nordfacaden og en mindre del på øvrige facader ikke indgår i solafskærmning. Ligeledes opsættes vakuumrør på en del af sydfacaden for at give varmt brugsvand til husets beboere. Vakuumrørerne er indarbejdet med husets espalier, da det er ønsket, at teknikken skal falde i et med bygningen og ikke fremstå som påklistret og fremmed element.

Bambus består af fibre, der kan opsamle en vis mængde fugt. Bambusen ønskes derfor opsat på alle facaderne for at give huset en ekstra mulighed for at ånde og dermed sikre, at der ikke opstår problemer med den pudsede mur i forhold til fugt, især på nordvendt facade.

Selve udformning af huset lever op til lokalplanens krav, selv om huset arkitektonisk vil fremstå markant anderledes end de allerede byggede huse i området.

Dele af solafskærmningen, de faste espalier og vakuumrør vil kræve en dispensation fra lokalplan 81.



Sagen har været i naboorientering og der er indkommet 3 indsigelser mod projektet. Indsigelserne går på, at der indtil nu ikke er givet dispensation i forbindelse med lokalplanen og at man er tilfredse med denne linie, da det ønskes, at områdets bygninger harmoniseres. Man ønsker endvidere ikke et udstillingshus i området med deraf følgende trafik.

Intentionen for det fritliggende enfamiliehus er, at huset indflyttes af en familie. Et enfamiliehus til salg (udstillinghus) kræver normalt ikke særlig tilladelse ved almindelig opførelse af en entreprenør med mindre, det skal forblive udstillingshus.

Det vurderes, at den valgte solafskærmning og espalier giver et levende og harmonisk udtryk i samspillet med den tunge hvidpudsede bygnings krop og at valget af bambus giver en åbenhed i afskærmningen og espalier, så at byggeriets hvidpudsede vægge skinner igennem. Det vurderes, at en del af afskærmningen fungerer som skoder og giver byggeriet et ændret udtryk, alt efter om de er trukket fra eller til, hvorefter det pudsede hus vil fremstå mere eller mindre tydeligt.

Solfangerne udformet som vakuumrør vil ved en placering på facaden give en mindre gene for omkringboende end hvis de var placeret på taget.

Det er intentionen, at lokalplanen skal inspirere til at bebyggelsen inden for området fremtidssikres gennem anvendelse af standarder og teknologier, som bidrager til minimering af ressourceforbrug og miljøbelastning.

**Bevilling:**

**Økonomiske og  
personalemæssige  
bemærkninger:**

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

**Indstilling:**

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

1. at der gives dispensation til den ønskede solafskærmning, espalier og vakuumrør.

**Tidligere  
beslutninger:**





**Beslutninger:** Indstillingen tiltrådt.

**Bilag:**  *Facader, til udvalg*  
 *Naboorienteringssvar, til udvalg*



- Sag nr. 67**                    **Anmodning om udarbejdelse af ny lokalplan for Kulturhuset Elværket**
- Journal nr.:**                019413-2009
- Lovgrundlag:**                Planloven.
- Sagsfremstilling:**        Kulturhuset Elværket anmoder i brev af 22. juli 2009 om udarbejdelse af en ny lokalplan for området omkring kulturhuset.
- Anmodningen begrundes med, at den eksisterende lokalplan nr. 103 fra 2006 begrænser mulighederne for udvidelser og nybygning, da den eneste mulighed i dag er opførelsen af en teater-/koncertsal ned over skrænten bag huset. Realiseringen af et sådan projekt er imidlertid ikke nært forestående.
- I stedet ønsker Kulturhuset Elværket at overdække atriumgården for derved at få et til to ekstra rum i huset. Desuden påtænkes det på sigt at inddrage de eksisterende garageanlæg i bebyggelsen og til gengæld opføre en mindre depotbygning på siden af huset langs salen. Projektets øgede parkeringsbehov løses ved at benytte en del af arealet bag husets café og køkken til parkering.
- Der vedlægges som bilag 1 ansøgningsskrivelse, fotos af området og skitseprojekt fra Arkitektfirmaet Mangor og Nagel A/S.
- Opførelsen af en sal ned langs skrænten indgik i Lokalplan nr. 103 på baggrund af det langsigtede kulturhusprojekt "Kultur der Værker". Lokalplanen udpeger derfor et byggefelt til en sådan sal, og åbner i princippet ikke mulighed for andre tilbygninger i tilknytning til Kulturhuset Elværket. Lokalplanen giver udtryk for et ønske om at opføre ny bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet.
- By og Land vurderer, at den ansøgte udbygning af kulturhuset kan give mulighed for, at kulturhuset kan imødekomme det stigende antal ønsker om at benytte huset og dermed det voksende lokalebehov. By og Land vurderer ligeledes, at en overdækning af atriumgården er et fint bud på hvordan dette behov kan imødekommes, og anbefaler derfor, at lokalplanlægning for udvidelse af Kulturhuset Elværket sættes på den prioriterede liste over lokalplaner for 2010.
- Bevilling:**                    Ingen.
- Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:**        Budget og Analyse har ingen bemærkninger.



**Indstilling:**

By og Land indstiller overfor Plan- og Udviklingsudvalget:

1. at lokalplanlægning for udbygning af Kulturhuset Elværket på baggrund af det fremsendte projekt sættes på den prioriterede liste over lokalplaner som søges udarbejdet i 2010.

**Tidligere  
beslutninger:**

**Beslutninger:**

Indstillingen tiltrådt.

**Bilag:**

 [Bilag 1: Anmodning om lokalplan for Kulturhuset Elværket](#)



**Sag nr. 68**                      **Kommuneplan 09 - Ønske om dagligvarebutik Holmensvej 2, Frederikssund**

**Journal nr.:**                      016871-2009

**Lovgrundlag:**                      Planloven.

**Sagsfremstilling:**                Scandinavian Property Development har anmodet om principgodkendelse af en dagligvarebutik på ca. 1000 m<sup>2</sup> på Holmensvej 2 i Frederikssund. Ansøgning er vedlagt som bilag.

Frederikssund er jf. detailhandelsundersøgelsen fra 2007 i en skarp regional konkurrence om handlen med f.eks. Hillerød og Roskilde. Frederikssund står lige på tærskelen til at tage et stort skridt fremad i konkurrencen, idet det store indkøbscenter "Sillebroen" forventes ibrugtaget i 2010.

Det eksisterende butiksareal i Frederikssund bymidte er på ca. 36.000 m<sup>2</sup>. "Sillebroen" tilføjer yderligere op til 26.000 m<sup>2</sup>. Bymidstens butiksareal udvides derved med omkring 70%. Butikkerne i det nye center svarer for en dels vedkommende til butikker som i dag ligger andre steder i Frederikssund bymidte - f.eks. Fakta, Kvickly, Müllers guldsmedie, BR-legetøj og Matas. Andre butikker i "Sillebroen" er konkurrenter til eksisterende butikker i bymidten. Det er derfor i de kommende år en udfordring, at fastholde handelsmiljøet i de nuværende handelsstrøg i bymidten. For visse udvalgsvarebutikker - bl.a. tøjbutikker - er det helt afgørende at være placeret sammen med andre butikker i et attraktivt handelsmiljø. For mange udvalgsvarebutikker er det afgørende at være placeret sammen med dagligvarebutikker, sådan at de kan tiltrække kunder, som kommer til området for at købe dagligvarer. Åbning for en dagligvarebutik udenfor bymidten vil ikke understøtte en fastholdelse af handelsmiljøet i bymidten.

En dagligvarebutik på op til 1.000 m<sup>2</sup> kan ansues som en udbygning med et nyt lokalcenter.

Den gældende kommuneplanlægning giver ikke mulighed for et lokalcenter på Holmensvej.

Det forslag til kommuneplanlægning, som er under forberedelse, understreger, at det er afgørende, at detailhandlen holdes samlet i bymidten og indeholder ikke et lokalcenter på Holmensvej 2.

Rent juridisk kunne den ønskede butik også rummes indenfor definitionen af en enkeltstående butik til lokalområdets forsyning. Enkeltstående butikker skal imidlertid efter planlovens bemærkninger



som udgangspunkt placeres med en afstand på mindst 500 m til andre butikker og områder udlagt til butikformål. Afstanden til området for butikker til pladskrævende varegrupper ved Askelundsvej er under 200 m. Der ligger endvidere en dagligvarebutik ved Kilometerhuset mindre end 400 m fra Holmensvej 2.

Placering på Holmensvej 2 forekommer desuden ikke oplagt for en butik til betjening af et nærområde. En butik her vil kunne betjene den åben-lave bebyggelse mod nordvest, men mod øst er ligger et erhvervsområde og mod sydvest ligger uddannelsesinstitutioner.

Etablering af den ønskede butik på Holmensvej 2 vil kræve lokalplan.

Placering af en butik i det nuværende erhvervsområde på Holmensvej 2, kan principielt reducere områdets eksisterende virksomheders muligheder, idet nogle virksomheder vil få en mere miljøfølsom nabo end de hidtil har haft. Der gælder generelt skrapere støjkrav i centerområder end i erhvervs- og industriområder og aftener, weekender og især nat er der en meget markant forskel (vejledende støjgrænse om natten i erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomhed: 60 dB - vejledende støjgrænse om natten i centerområder: 40 dB). På den anden side af Holmensvej ligger der imidlertid boliger, som har endnu lavere støjgrænser - f.eks. Holmensvej 1. Det kan ikke uden konsulentbistand til støjberegninger konstateres om placering af en dagligvarebutik på Holmensvej 2 i praksis giver yderligere reduktioner i mulighederne for virksomheder i erhvervsområdet end dem, der allerede følger af nærheden til boligerne.

**Bevilling:**

**Økonomiske og personalemæssige bemærkninger:**

Budget og Analyse har ingen bemærkninger.

**Indstilling:**

By og Land indstiller overfor Plan- og Udviklingsudvalget:

1. at det meddeles ansøger at kommunen af hensyn til bymidten i Frederikssund ikke ønsker at åbne planlægningsmæssig mulighed for en dagligvarebutik på Holmensvej 2.


**Tidligere beslutninger:**

**Beslutninger:**

Udsat til behandling på førstkommende møde, idet der indhentes yderligere oplysninger.



**Bilag:**

 [Ansøgning om etablering af dagligvarebutik Holmensvej 2](#)



**Sag nr. 69**                      **Meddelelser**

**Journal nr.:**                      003087-2009

**Lovgrundlag:**

**Sagsfremstilling:**              Ændring af praksis for ferieboliger på nuværende og tidligere landbrugsejendomme efter sommerhusloven og planlovens landzonebestemmelser (2 bilag).

**Bevilling:**

**Økonomiske og  
personalemæssige  
bemærkninger:**

**Indstilling:**

**Tidligere  
beslutninger:**

**Beslutninger:**                      Til efterretning.

Udvalgets næste møde afholdes onsdag den 9. september kl. 16:00

**Bilag:**

 [090706 min's orientering af FMPU om praksisændring](#)

 [090731 brev til NKN og kommuner om praksisændring.doc](#)



**Møde i Plan- og Udviklingsudvalget Torsdag den 20. august 2009. Mødet sluttede kl. 10.30**

---

*Knud B. Christoffersen*

---

*Tina Tving Stauning*

---

*Ole Søbæk*

---

*Jesper Thorup*

---

*Carsten Cederholm*