

FREDERIKSSUND KOMMUNE



UDSKRIFT

Plan og Miljøudvalget

mandag den 29. maj 2006 kl. kl. 14.00

i mødelokale udvalgsværelset

Mødedeltagere:	Anette Lauge Jensen , Finn Vester, Kurt Jensen, Henning Romme, Stefan G. Rasmussen.
Fraværende:	Afbud fra Stefan G. Rasmussen
Mødet slut:	
	Anette Lauge Jensen (sign.) Finn Vester (sign.)
	Kurt Jensen (sign.) Henning Romme (sign.)

Indholdsfortegnelse

Åbent møde

[Sag nr. 54](#)

Rundkørsel ved A. C. Hansensvej/Nygade/Bruhnsvej, godkendelse af beplantningsplan.

[Sag nr. 55](#)

A.C. Hansensvej 5 m.fl. Trafikanalyse og facader

[Sag nr. 56](#)

Sydbyen etape 1 – dispensation fra lokalplan 100 vedr. antal af boliger.

[Sag nr. 57](#)

Dispensation fra deklaration for Muldager

[Sag nr. 58](#)

Nedlæggelse af/udmeldelse af miljøsamarbejdet MIFAV

[Sag nr. 59](#)

Lille Rørbækvej 3 – Tilbygning til enfamiliehus

[Sag nr. 60](#)

Principiel tilladelse til byggeri på ejendommen – Jernbanegade 30

[Sag nr. 61](#)

Orientering om tilladelse til opførelse af ny 1. og 2. sal - indeholdende 4 ejerlejligheder og dispensation - Jernbanegade 28

[Sag nr. 62](#)

Forvaltningen orienterer

[Sag nr. 63](#)

Eventuelt

Sag nr. 54	Rundkørsel ved A. C. Hansensvej/Nygade/Bruhnsvej, godkendelse af beplantningsplan.
Journal nr.:	05.13.01S05/7051
Sag fra:	-
Lovgrundlag:	Lov om offentlige veje.
Sagsfremstilling:	<p>Sagen er genoptaget, sag nr. 42 på TU-mødet den 3. april 2006 og sag nr. 35 på PMU-mødet den 3. april 2006.</p> <p>Teknisk Udvalgs møde den 3. april 2006: Udvalget ønsker et alternativ med mere bymæssig/park lignende præg. Endvidere ønskes sigtelinier til port i Nettobygning opretholdt.</p> <p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 3. april 2006: Til mødet forelå vedtagelse fra Teknisk Udvalg den 3. april 2006. Udvalget ønsker et alternativ med mere bymæssig/parklignende præg. Endvidere ønskes sigtelinie til port i Nettobygning opretholdt.</p> <p>Plan- og Miljøudvalget tilslutter sig Teknisk Udvalgs vedtagelse med den tilføjelse, at man foreslår et stort solitærtræ i rundkørslen.</p> <p>Landskabsarkitektfirmaet Andreas Bruun har nu udarbejdet 3 alternative beplantningsplaner for midterøen:</p> <p>Alternativ beplantningsplan 1: Hvælvet plantebed med fuglekirsebær og striber af lavendel og klippet græs.</p> <p>Alternativ beplantningsplan 2: Hvælvet plantebed med seljerøn og striber af sedum spurium i rød- og hvidblomstrende varianter.</p> <p>Alternativ beplantningsplan 3: Hvælvet plantebed med robinie og striber af blå og hvid bjørnegræs.</p> <p>Sagen behandles også af Teknisk Udvalg den 29. maj 2006.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Bilag, 3 alternative forslag til beplantningsplaner.
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget godkender et af de 3 forslag til beplantningsplan.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 29. maj 2006:

	Til mødet forelå vedtagelse fra Teknisk Udvalg som vedtog plan 1. Henning Romme og Kurt Jensen godkendte plan 1. Anette Lauge Jensen og Finn Vester undlod at stemme.
--	---

Sag nr. 55	A.C. Hansensvej 5 m.fl. Trafikanalyse og facader
Journal nr.:	01.02.05P16/6533 – cnl
Sag fra:	Plan- og miljøudvalget.
Lovgrundlag:	Planloven. Kommuneplantillæg nr. 16b
Sagsfremstilling:	<p>På Plan- og Miljøudvalgs mødet den 13. marts 2006 sag nr. 17 behandlede udvalget to alternative skitseforslag til ejendommene Nygade 1, 3 og 5 samt A.C. Hansensvej 3 og 5. Udvalget godkendte principielt de to skitser som oplæg til en ny lokalplan, på betingelse af:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. At der opnås en tilfredsstillende trafik- og parkeringsløsning i sammenhæng med ejendommen Nygade 7. Det er et krav at bygherrerne lader udarbejde en trafikanalyse, der kan afdække om én ind- og udkørsel til området er tilstrækkeligt. 2. At trafik- og parkeringsanalysen inddrager, at der skal være adgangsvej fra Baneledet. 3. At Plan- og Miljøudvalget ønsker en særskilt behandling af facaderne forud for forslag til lokalplan. Udvalget ønsker, at bebyggelsen skal fremstå lys og venlig gerne hvid eller i lyse mursten. <p>Der foreligger nu en trafikanalyse, som vurderer at trafikken kan afvikles med en fælles ind- og udkørsel mod Nygade og en fælles ind- og udkørsel mod A.C. Hansensvej.</p> <p>Trafikanalysen vurderer ikke plan- og miljøudvalgets krav om en indkørsel fra Baneledet.</p> <p>Trafikanalysen påpeger, at når der kommer en fast forbindelse over fjorden syd for byen, vil der blive en dårligere trafiksituation i området, og det vil muligvis blive behov for kapacitetsudvidelser. På denne baggrund anbefaler forvaltningen at en supplerende vejadgang til Baneledet fremsættes som et krav, men henblik på at fremtidssikre vejadgangen.</p> <p>For så vidt angår parkering påpeger analysen, at parkeringskravet for erhverv kan reduceres på grund af den stationsnære beliggenhed.</p> <p>Skitseforslaget 1 som har ca. lige meget kontor og boligareal vurderes at give mulighed for dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne. Det samme er ikke tilfældet i skitseforslag to med mange boliger.</p> <p>Der forelægges et nyt oplæg til facader i lyse farver. Facadetegningerne kan kun betragtes som retningsgivende, da der endnu ikke foreligger et egentligt projekt. I lokalplanen vil der blive stillet krav om, at facaderne skal være lyse. Derudover anbefaler Teknisk Forvaltning at der stilles krav om at alle lejligheder skal have altaner og at boligblokkene skal have indvendige opgange. Teknisk Forvaltning anbefaler, at der kun</p>

	<p>åbnes mulighed for altangange, der hvor der bliver butikker i stueetagen, og hvor stueetagen derfor har en større husdybde.</p> <p>Teknisk Forvaltning har sideløbende anmodet bygherren/arkitekterne om at dokumentere, at der er plads til de nødvendige anlæg så som opholdsarealer, affaldsstationer, cykelparkering, trapper og ramper. Der er fremsendt en skitse til den kommende lokalplan, der viser at bygherres egne forudsætninger kan realiseres, men at alt disponibelt areal udnyttes.</p> <p>Samlet vurderer Teknisk Forvaltning ikke, at det er dokumenteret, at den højere bebyggelsesprocent på 90 sikrer en lige så god by- og boligmæssig kvalitet, som der kan opnås med bebyggelsesprocenterne fra kommuneplantillæg 16. Det anbefales derfor, at bebyggelses-procenten reduceres til max. 80 % for forslag 1 med stor erhvervsandel eller 70 % for forslag 2 med mindre erhvervsandel. Dette for at sikre bedre friarealer og flere parkeringspladser.</p> <p>Det anbefales, at det overfor bygherren anbefales at den bevarings-værdige bygning på Nygade 1 bevares og indarbejdes i projektet.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomi og personale-mæssige konsekvenser:	Ingen
Bilag:	<p>Notat fra Via trafik: Betonvaregrunden i Frederikssund. Trafik- og parkeringsanalyse.</p> <p>Plan og facadetegninger fra maj 2006.</p> <p>Forvaltningens notat af 23.maj 2006.</p>
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at begge skitseforslag ændres, så der er en supplerende vejadgang til Baneledet, 2. at skitseforslagene godkendes som forudsætning for lokalplanen, dog med den ændring, at forslag 1 højst må have en bebyggelsesprocent på 80 og forslag 2 højst må have en bebyggelsesprocent på 70, 3. at de fremlagte facadetegninger tages til efterretning som illustration til lokalplanen, men at der stilles krav om at alle boliger skal have altan eller terrasse, og at boligblokkene skal have indvendige opgange, 4. at bygherren opfordres til at bevare og indarbejde det bevaringsværdige hus på Nygade 1 i projektet.
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 29. maj 2006:</p> <p>Plan og Miljøudvalget vedtog:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kommuneplantillæg 16 ønskes overholdt for så vidt angår parkering og friarealer. 2. Trafikforholdene ønskes ændret, således at der gives supplerende vejadgang fra Baneledet, og således at gennembrud af midterrabat på A.C.Hansensvej og Nygade undlades. 3. At der gives principgodkendelse af bebyggelsesprocent på 80 i den nordlige del af området (c 1.13) hvis der opføres en kontorbebyggelse på ca. 8.750 m², og at det forudsættes at der udarbejdes og godkendes projektlokalplan på dette grundlag.

	4. Bebyggelsesprocent ved overvejende bolig-/butikbyggeri skal overholde Kommuneplantillæggets bestemmelser. Også i dette tilfælde forudsættes der udarbejdet og godkendt projektlokalplan.
--	---

Sag nr. 56	Sydbyen etape 1 – dispensation fra lokalplan 100 vedr. antal af boliger
Journal nr.:	13.06.04G01/3842 – kar
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven, lokalplan 100
Sagsfremstilling:	<p>Frederikssund Kommune har solgt etape 1a, 1b og 1c omfattet af lokalplan 100 til ejendomsudviklingsselskabet Areea. Selskabet byggemodner i øjeblikket området og er gået i salg med såvel række-som dobbelthuse. Der har i den forbindelse vist sig en meget stor efterspørgsel på de små rækkehuse. Den type boliger man har planlagt at bygge færrest af.</p> <p>Ejer ønsker derfor at opføre 10 rækkehuse på boligvej 4 – nærmest banearealet – mod oprindelig planlagt 2 dobbelthuse og 3 rækkehuse. Det samlede boligantal forøges dermed med 3 til 76 boliger.</p> <p>Det ansøgte kræver dispensation fra lokalplan 100, § 4, stk. 2, hvoraf det fremgår, at der kan opføres maksimalt 73 bolig i området.</p> <p>I helhedsplanen for Sydbyen er der oprindelig regnet med 81 boliger i området omfattet af lokalplan 100.</p> <p>Opførelse af rækkehuse i stedet for dobbelthuse er i fuld overensstemmelse med lokalplanens formålsbestemmelser.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	-
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller overfor Plan- og Miljøudvalget, at der meddeles dispensation fra lokalplan 100, § 4, stk. 2 således at området omfattet af lokalplan 100 kan bebygges med i alt 76 boliger.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 29. maj 2006: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 57	Dispensation fra deklaration for Muldager
Journal nr.:	02.00G01/5870
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Planloven
Sagsfremstilling:	Parcelhusbebyggelsen på Muldager er omfattet af deklaration lyst 11.11.1971. Deklarationen angiver blandt andet retningslinier for etablering af overkørsler samt hvilke kørekøjer der kan parkeres på matriklerne. Således må der kun være en overkørsel pr.

	<p>matrikel, og der må kun parkeres personbiler på grundene. Fællesparkeringen må ligeledes kun benyttes til personbiler.</p> <p>En del grundejere har gennem årene omgået deklarationens bestemmelser, idet man i sommerhalvåret har parkeret campingvogne midlertidigt i indkørsler og/eller på vejarealet. Typisk står camping-vognene i hi i vinterhalvåret hos gårdejere o. lign. I sommerhalvåret tager man sin vogn hjem for klargøring/rengøring mellem udflugter og ferier.</p> <p>Foranlediget af en klage, der omhandler parkering af en campingvogn i haven på ejendommen Muldager 46 har påklagede grundejer søgt om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dispensation til at parkere sin campingvogn på matriklen i sommerhalvåret • Dispensation til etablering af parkeringsfelt i baghaven jf. bilag A <p>Hvad angår parkering af campingvognen på matriklen i sommerhalv-året findes det hensigtsmæssigt at behandle spørgsmålet generelt for hele området, da forholdet er reelt for adskillige grundejere.</p> <p>Praksis har vist at grundejerne har behov for at parkere deres campingvogne på matriklerne i sommerhalvåret af praktiske grunde. Såfremt vognene kan holdes på egen grund, kan det overvejes om ikke en generel dispensation vil være rimelig. Da der ikke er nogen grundejerforening i området, vil det være nødvendigt at iværksætte en naboorientering ved en realitetsbehandling af sagen.</p> <p>Hvad angår påklagedes ansøgning om dispensation til parkering af sin campingvogn i baghaven i sommeråret, skønner Teknisk Forvaltning ikke, at løsningen er hensigtsmæssig. For at bringe campingvognen fra vejarealet til baghaven skal vognen trækkes 18 meter af det offentlige stisystem. Stisystemet er forbeholdt de svage trafikanter. En tilladelse til den aktuelle grundejer vil kunne danne præcedens i beslægtede sager. Det vil desuden være muligt for ansøger at parkere sin campingvogn i indkørslen uden at det forringer tilkørselsmuligheden til garagen.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Ansøgers skitse
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at der iværksættes en naboorientering for ejendommene omfattet af deklaration lyst 11.11.1971 for så vidt angår spørgsmålet vedrørende en generel dispensation til parkering af campingvogne på egen grund i sommerhalvåret.</p> <p>Ansøgning om dispensation til parkering af campingvogn i baghaven i sommerhalvåret på adressen Muldager 46 kan ikke efterkommes, idet det vurderes at være uhensigtsmæssigt, hvad angår trafikikkerheden for de svage trafikanter, såfremt der tillades tung trafik på offentlige stiarealer.</p>

Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 29. maj 2006: Indstillingen tiltrådt, således at sommerhalvåret defineres som 1. april til udgangen af september.
----------------------	--

Sag nr. 58	Nedlæggelse af/udmeldelse af miljø samarbejdet MIFAV
Journal nr.:	09.00P24/17 / 09.00A06/8659 – kla
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	
Sagsfremstilling:	<p>Bestyrelsen i Miljø samarbejdet Frederiksborg Amt Vest (MIFAV) har d. 20. april 2006 besluttet at indstille til medlemskommunerne, at MIFAV nedlægges med udgangen af 2006. Bestyrelsen anmoder medlemskommunernes byråd om at behandle bestyrelsens anbefaling om ophævelse af MIFAV, således at Byrådets stillingtagen kan meddeles senest 3. juli 2006 til MIFAV Sekretariatet.</p> <p>Miljø samarbejdet Frederiksborg Amt Vest (MIFAV) blev dannet af de otte medlemskommuner ved Tilsynsrådets godkendelse i 2000.</p> <p>Formålet var at sikre, at medlemskommunerne lever op til Regeringens og KLs forventninger til kvaliteten og omfanget af miljøtilsyn med virk-somheder og landbrug, som forud havde været i fokus ved overdragelse af levnedsmiddelkontrollen til staten.</p> <p>Foranlediget af kommunalreformen er der behov for revurdering og reorganisering af miljø samarbejdet i MIFAV.</p> <p>Kommunernes overtagelse af natur- og miljøopgaver og medarbejdere fra Amtet medfører større og fagligt mere bæredygtige enheder i den enkelte kommunes daglige drift.</p> <p>Der forventes dog fortsat behov for teknisk / fagligt samarbejde og koordinering af opgaveløsningen - ikke mindst vedrørende de tidligere amtsopgaver. De går i høj grad på tværs af kommunegrænser og nogle opgaver dækkes kun af nogle få specialister i hver region.</p> <p>Miljø samarbejdet bør opgavemæssigt være mere "rummeligt" og evt. geografisk større end MIFAV-kommunerne, for at dække de nye opgaver på natur-, miljø- og planområdet.</p> <p>De tekniske chefer vil i forberedelserne af processen for flytning af opgaver fra amtet til kommunerne på det tekniske område afdække behovet for fremtidige samarbejder på plan-, natur- og miljøområdet. Det vil i den forbindelse blive sikret, at nødvendige samarbejder indgås administrativ og evt. politisk i takt med organisering af opgaveløsningen.</p> <p>Sammenlægningsudvalgene / de nye Byråd orienteres om behovet for samarbejder og forelægges beslutningsoplæg om indtræden i evt. politiske og formelle samarbejder.</p> <p>Det anbefales, at aftalen mellem Frederikssund, Frederiksværk, Hundested, Jægerspris, Skibby, Slangerup, Stenløse og Ølstykke kommuner om miljø samarbejdet i MIFAV ophæves inden</p>

	<p>udgangen af 2006, således at evt. nye samarbejder kan organiseres uafhængigt af nuværende geografisk og opgavemæssig afgrænsning.</p> <p>I MIFAV-vedtægtens § 7 er det fastsat, at "Samarbejdsaftalen kan ophæves, såfremt der er enighed blandt de deltagende kommuner herom. Vilklårene for aftalens ophævelse skal godkendes af Tilsynsrådet og fastsættes af dette i tilfælde af uenighed mellem deltagerne."</p> <p>Alternativt kan "En kommune træde ud af samarbejdet hver d. 1. januar, dog tidligst 1. januar 2007, såfremt skriftlig udmeldelse sker til Samarbejdet senest d. 1. oktober året før."</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Det forudsættes både ved ophævelse af samarbejdet og ved evt. udtræden, at regnskabet for 2006 går i 0. I modsat fald tilbagebetales eller opkræves ekstra bidrag, så regnskabet går i 0.
Bilag:	Vedtægt for MIFAV-samarbejdet.
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltning indstiller, at Plan- og Miljøudvalget anbefaler overfor Økonomiudvalget og Byrådet,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at MIFAV-samarbejdsaftalen af 14. november 2000 ophæves med udgangen af 2006 i henhold til § 7 i vedtægt godkendt af Tilsynsrådet -den 5. december 2000 efter § 60 i den kommunale styrelseslov. 2. at kommunen varsler udtræden af MIFAV-samarbejdet pr. 1. januar 2007 ved skriftligt udmeldelse senest 1. oktober 2006, såfremt der ikke forinden er opnået enighed blandt alle medlemskommunerne om nedlæggelsen.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 29. maj 2006: Indstillingen anbefales til Økonomiudvalg og Byråd.

Sag nr. 59	Lille Rørbækvej 3 – Tilbygning til enfamiliehus
Journal nr.:	02.00G01/8581
Sag fra:	Teknisk Forvaltning
Lovgrundlag:	Byggeloven
Sagsfremstilling:	<p>Teknisk Forvaltning har modtaget ansøgning om dispensation til opførelse af en tilbygning til beboelse og garage på ovennævnte adresse.</p> <p>Byggeriet er i modstrid med Bygningsreglement for småhuse 1998 (BR-S 98), afsnit 2.3.1, hvorefter den maksimale bebyggelsesprocent for enfamiliehuse er 25. I det ansøgte projekt er bebyggelsesprocenten 34,4.</p> <p>Byggeriet er ligeledes i modstrid med BR-S 98, afsnit 2.8.1, hvorefter en bygning maksimalt må have en højde på 0,4 x afstanden til modstående vejlinie. Dette højdegrænseplan overskrides i projektet med ca. 1,6 meter.</p>

	<p>Ansøger begrundet ønsket om dispensation med, at husets nuværende areal er for lille, samt at den eksisterende garage ikke er funktionel.</p> <p>Det nuværende boligareal er på 143 m² og grunden er på 506 m², d.v.s. der er tale om en relativ lille grund.</p> <p>Der blev i 1997 (sag nr. B197/97) bevilget dispensation til en bebyggelsesprocent på 34,4 samt overskridelse af højdegrænseplanet.</p> <p>Grundarealet var dengang på kun 414 m², men er senere blevet udvidet ved tilkøb, således at den nuværende bebyggelsesprocent er 28.</p> <p>Der ansøges om tilbygning på 47 m² delvis integreret garage i stue-etagen (hvoraf de 35 m² ikke medregnes i bebyggelsesprocenten) samt 19 m² beboelse i tilbygning til tagetage, således at bebyggelsesprocenten kommer op på 34,4 som tidligere godkendt på den mindre grund.</p> <p>Teknisk Forvaltning kan ikke anbefale den ansøgte tilbygning, idet der er tale om en væsentlig overskridelse af den tilladte bebyggelsesprocent (34,4 i forhold til 25). Der er ganske vist tidligere dispenseret for den høje bebyggelsesprocent på baggrund af et mindre grundareal, men forvaltningen mener ikke, at et tilkøb af grundareal bør medføre videreførelse af dispensationen for det tilkøbte areal.</p> <p>Med henblik på forelæggelse for Plan- og Miljøudvalget er der udført høring hos to naboer, som begge er kommet med positive tilkendegivelser (jf. bilag).</p> <p>Ud over de hørte naboer grænser ejendommen op til grønne områder og gadekæret i Store Rørbæk.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Oversigtskort, situationsplan, facadeopstalt mod vej samt tilkendegivelser fra naboer
Indstilling:	Teknisk Forvaltning indstiller, at der ikke meddeles dispensation til en bebyggelsesprocent på 34,4 til udvidelse af enfamiliehus fra 143 m ² bolig til 162 m ² samt tilhørende, delvist integreret garage i stueetagen på 47,5 m ² , idet det vurderes at boligen har en brugbar størrelse i forvejen.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 29. maj 2006: Henning Romme kan imødekomme ansøgningen. Kurt Jensen, Finn Vester og Anette Lauge Jensen tiltræder forvaltningens indstilling.
Sag nr. 60	Principiel tilladelse til byggeri på ejendommen – Jernbanegade 30
Journal nr.:	02.00G01/7987 – br
Sag fra:	Plan- og Miljøudvalget, den 27. september 2004, sag nr. 104

	Plan- og Miljøudvalget, den 9. januar 2006, sag nr. 8
Lovgrundlag:	Planloven og Lokalplan nr. 30 og 60
Sagsfremstilling:	<p>Plan- og Miljøudvalget besluttede på ovennævnte møde den 9. januar 2006 følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • at der efter naboorientering kan gives tilladelse til det skitserede projekt • at der efter naboorientering gives de søgte dispensationer fra BR 95 og Lokalplan nr. 30, på vilkår at der indbetales kr. 66.926,25 for 3 stk. parkeringspladser til parkeringsfonden. <p>Teknisk Forvaltning har efterfølgende den 26. april 2006 sendt sagen til naboorientering hos de 2 berørte naboer, hvor der er en indsigelse som er bilag til denne sag.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Indsigelse mod projektet
Indstilling:	Teknisk forvaltning indstiller til Plan- og Miljøudvalget, at den principielle tilladelse og dispensation fastholdes, på trods af den indkomne indsigelse.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 29. maj 2006: Udvalget kan ikke godkende dispensation for antallet af P-pladser på Jernbanegade 30.

Sag nr. 61	Orientering om tilladelse til opførelse af ny 1. og 2. sal -indeholdende 4 ejerlejligheder og dispensation Jernbanegade 28
Journal nr.:	02.00G01/8740 – br
Sag fra:	Plan- og Miljøudvalget, den 13. marts 2006, sag nr.23 Byrådet, den 28. marts 2006, sag nr. 44
Lovgrundlag:	Planloven, Lokalplan nr. 30 og 60 og BR 95
Sagsfremstilling:	<p>Plan- og Miljøudvalget besluttede på ovennævnte møde at der kunne gives dispensation til at opføres en ny 3½ etages bygning og at udtale, at de ønsker offentlig adgang gennem åben passage opretholdt fra Jernbanegade til Servicegaden.</p> <p>Byrådet besluttede efterfølgende på ovennævnte møde, at der ikke gives dispensation til opførelse af en ny 3½ etages bygning og at sagen tilbagesendes til Plan- og Miljøudvalget med anmodning om at overveje en revision af Lokalplan nr. 30.</p> <p>Ejeren Svend Erik Kibernich opgav sagen, og har efterfølgende og har efterfølgende den 26. april 2006 søgt om tilladelse til at ombygge 1. salen til en fuld etage med ny tagkonstruktion med 40° taghældning og med loftet til kip.</p> <p>Projektet overholdt bestemmelserne i Lokalplan nr 30 og 60, og Teknisk Forvaltning gav den 27. april 2006 deltilladelse til påbegyndelse af arbejdet.</p> <p>Teknisk Forvaltning har den 22. maj 2006 modtaget et ændret projekt til opførelse af en ny 1. og 2. sal på ejendommen indeholdende 4 ejerlejligheder.</p>

	<p>Der søges om dispensation fra følgende bestemmelser i BR 95:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kap. 4.2.1, stk 3, til at undlade at etablere elevator til den nye tagetage på 2. sal. • kap. 12.5, stk. 5, som foreskriver at der i beboelsesbygninger hvor gulvet i øverste boligenhed ligger mere end 5,50 m over terræn , skal indrettes affaldsskakt. <p>Det skal bemærkes at der er givet tilsvarende dispensationer på flere andre ejendommen, blandt andre Naboejendommen Jernbanegade 30.</p> <p>Projektet over holdt bestemmelserne i Lokalplan nr. 30 og 60, både med hensyn til gesimshøjde (max. 7,0 m), kiphøjde (max. 12,0 m) og taghældning (mellem 40° og 50°).</p> <p>Der er ligeledes i projektet redegjort for, at friarealer og parkerings-arealer, jf. Lokalplanens bestemmelser, kan etableres på egen grund.</p> <p>Lokalplan nr. 30 indeholder bestemmelser om at der skal opretholdes åbne passager 4 steder fra Servicegaden (Foderstofgården, Østergade 12, Østergade 32 og Biblioteket), men der er ingen krav om åben passage på denne ejendom.</p> <p>Plan- og Miljøudvalget havde således ikke hjemmel til at kræve at den offentlig adgang gennem den åben passage på ejendommen opretholdt fra Jernbanegade til Servicegaden.</p> <p>Teknisk Forvaltning havde allerede den 24. august 2004 givet tilladelse til at opsætte låger i gennemgangen på ejendommen.</p>
Bevilling:	Ingen
Økonomiske og personale-mæssige bemærkninger:	Ingen
Bilag:	Projekt modtaget 26. april 2006 og ændret projekt modtaget 22. maj 2006
Indstilling:	<p>Teknisk Forvaltningen indstiller til Plan- og Miljøudvalget:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. at Der gives de søgte dispensationer fra BR 95. 2. at kravet om åben passage frafaldes.
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 29. maj 2006: Indstillingen tiltrådt.

Sag nr. 62	Forvaltningen orienterer
Sagsfremstilling:	<p>1. Friarealerne på Sydkajen Teknisk Forvaltning har siden der blev oprettet ejerforeninger på Sydkajen løbende holdt orienteringsmøder med de to ejerforeningsformænd.</p> <p>Med baggrund i disse møder forelægges hermed til orientering et referat fra et møde mellem Ejerforeningsformanden fra Enghusene og udvalgsformanden for Plan- og miljøudvalget samt et brev til Plan- og miljøudvalget fra Ejerforeningen Kajhusene.</p>

	<p>Hvad angår piletræerne kan det oplyses at landskabsarkitektfirmaet nu indvilliget i at fjerne piletræerne på den del af området der er omfattet af § 9.5. På kortbilaget er disse områder benævnt: "<u>Bebyggelsens nære friarealer</u>" og "<u>privat parkering</u>", som er vist med to forskellige tætte prikraster og gul farve.</p> <p>På resten af området, som er vist med mere åben prikraster og benævnt "<u>Øvrige friarealer/strandeng med offentlig adgang</u>" er det forvaltningens vurdering, at der ikke i lokalplanen er hjemmel til at forlange piletræerne udskiftet.</p> <p>Bilag:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Referat af møde den 24. april 2006 om markiser og udearealer ved Enghusene på Sydkajen. 2. Kortbilag nr. 2 fra lokalplanen, hvor det med gul farve er angivet hvilke områder der er omfattet af § 9.5. 3. Ejerforeningen Kajhusenes brev af 18. maj 2006.
Beslutninger:	<p>Plan- og Miljøudvalgets møde den 29. maj 2006:</p> <p>2. Forvaltningen orienterede om godkendelse af nyt projekt for orangeri på Lundevej 37. Tidligere projekt blev behandlet i udvalgets møde den 3. april 2006.</p> <p>Ad 1. Udvalget ønsker beplantningsplan for området fremlagt i udvalgsmøde.</p> <p>Ad 2. Til efterretning.</p>
Sag nr. 63	Eventuelt
Sagsfremstilling:	<p>Udvalget ønsker orientering om areal og bebyggelse mellem Markledet 20 og 22.</p> <p>Ekstraordinært møde den 15. juni 2006 aflyses og holdes i stedet den 19. juni 2006 kl. 08.00</p>
Beslutninger:	Plan- og Miljøudvalgets møde den 29. maj 2006.